

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****INGURUMENENKO ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia**

*Altzoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra. (GHI-044/11-P03).*

Diputatuen Kontseiluak, 2011ko urriaren 18ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitara:

«Udal izapidetzea egin ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundira bidali dute, behin betiko onar dezan, Altzoko Hiri Antolaketako Plan Orokorri buruzko espedientea.

Dokumentuaren xedea da indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauen zehaztapenak eguneratzea eta berrikus-tea. Arau horiek Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen 2001eko urtarrilaren 9an eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ziren 2001eko otsailaren 12an; indarrean egon diren denboran hiru aldaketa espediente izan dituzte.

Altzoko udalerriak 9,80 km<sup>2</sup>-ko azalera dauka, eta 400 biztanle zituen 2008an; Gipuzkoako erdialdean dago eta muga hauek ditu: Mendebaldean, Alegia; iparraldean Tolosa eta Leaburu; ekialdean, Lizartza eta hegoaldean, Tolosa (Bedaio). Hiru hirigune dauzka: Altzo Muino, Altzo Azpi eta Amategialdea (Txarama). Udalerria zeharkatzen eta egituratzen duten elementu nabarmenenak hauek dira: GI-3620, GI-3071 eta GI-3072 errepideek eratzen duten bide ardatza, mendebalde-tik zeharkatzen duen trenbidearen trazatua eta Oria, Araxes, Amezketa eta Irisoro ibaien ubideak.

Plan Orokorren proposamen garrantzitsuenak hauek dira:

1. Etxebizitzetarako lurzoruari dagokionez, 40 etxebizitza egiteko behar den lurzoru kalifikatzea proposatzen da: 32 etxebizitza Azpiko Kale 1. Alorrean egingo dira eta 8 Altzo Azpi 2. Alorrean. Gainera, azpimarratu behar da etxebizitza horietatik 24 babes publikoko erregimenean egin behar direla.

2. Jarduera ekonomikoetarako lurzoru: Finkatu egiten dira jada Amategi Aldea eremuan dauden industria jarduera guztiak, Araxes ibaiaren ezkerrean daudenak, eta proposatu-tako garapen berria Amategi 3. Alorrean aurreikusten den zabaltze txikira mugatzen da.

3. Lurzoru urbanizaezina banatu egiten da, antolaketa kategoria hauen arabera: Babes bereziko eremua (natura aldetik interesa duten eremuetan eta nekazaritza eta paisaia aldetik interesa duten eremuetan banatuta), ingurumena hobetzeko eremua (erauzketa arean eta prospekzioak egiteko tolerantzia duen arean banatuta), basoa, nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala (balio maila handiko nekazaritza eta abeltzaintza eremuan eta nekazaritza eta abeltzaintza eremu arruntean banatuta) eta lurrazaleko urak babesteko eremua; gainera, baldintza gainjarri hauek aurreikusten dira: C.1 Akuiferoen urrakortasuna, C.2 Aldaketa gutxi izan duen eremu paisaiadunak, C.3 Uholdeak izateko arriskua duten areak, C.4 Korridore ekologikoen sarea, C.5 Babestutako espazio naturalak eta interes komunitarioko lekuak eta C.6 Zarata duten areak.

**DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación Territorial**

*Plan General de Ordenación Urbana de Altzo. (GHI-044/11-P03).*

El Consejo de Diputados en sesión de 18 de octubre de 2011 adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su correspondiente tramitación municipal, se remite a la Diputación Foral de Gipuzkoa, para su aprobación definitiva, el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Altzo.

El documento tiene por objeto actualizar y revisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes, cuyo texto refundido fue aprobado por este Consejo de Diputados el 9 de enero de 2001 y publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 12 de febrero de 2001. Durante su periodo de vigencia, estas normas subsidiarias han sido objeto de tres expedientes de modificación.

El término municipal de Altzo, con una extensión superficial de 9,80 km<sup>2</sup> y una población de 400 habitantes en el año 2008, se encuentra situado en la zona central del territorio histórico de Gipuzkoa, limitando al oeste con Alegia, al norte con Tolosa y Leaburu, al este con Lizartza y al sur con Tolosa (Bedaio). Cuenta con tres núcleos urbanos: Altzo Muino, Altzo Azpi y Amategialdea (Txarama), destacando como elementos más relevantes que atraviesan y estructuran el municipio el eje viario constituido por las carreteras GI-3620, GI-3071 y GI-3072, el trazado ferroviario por el borde oeste y los cauces de los ríos Oria, Araxes, Amezketa e Irisoro.

Cabe señalar, como propuestas más significativas del Plan General, las siguientes:

1. Suelo residencial: Se plantea la calificación del suelo necesario para posibilitar la construcción de 40 viviendas, localizando un total de 32 unidades en el Sector 1 Azpiko Kale y 8 unidades en el Sector 2 Altzo Azpi. Es de señalar, además, que 24 de estas viviendas deberán construirse en régimen de protección pública.

2. Suelo de actividades económicas: Se consolidan todas las actividades industriales ya implantadas en la zona de Amategi Aldea, apoyadas en la margen izquierda del río Araxes, y el nuevo desarrollo propuesto se reduce a la pequeña ampliación que se prevé en el Sector 3 Amategi.

3. El suelo no urbanizable se divide conforme a las categorías de ordenación siguientes: Zona de especial protección (subdividida en espacios de interés naturalístico y espacios de interés agropaisajístico), zona de mejora ambiental (subdividida en área extractiva y área con tolerancia de prospecciones), zona forestal, zona agroganadera y campiña (subdividida en zona agroganadera de alto valor y zona agroganadera común) y zona de protección de aguas superficiales; además, se contemplan los siguientes condicionantes superpuestos: C.1 Vulnerabilidad de acuíferos, C.2 Zonas con paisaje poco alterado, C.3 Áreas inundables, C.4 Red de corredores ecológicos, C.5 Espacios naturales protegidos y LIC y C.6 Áreas acústicas.

4. Komunikabideen sistema orokorrari dagokionez, azpiegitura nagusienak hauek dira: RENFERen (ADIF) trenbide trazatua eta GI-3071, GI-3072 eta GI-3620 errepideak; esku hartze garrantzitsuena azken errepide hori Altzo Azpian zabaltea izango da.

5. Ekipamendu komunitariorako sistema orokorra: Egungo ekipamenduak finkatu egiten dira (hezkuntzarako, kirolerako, erabilera instituzionalerako, osasun-asistentziarako, sozio-kulturarako, jolaserako, erlijio zerbitzuetarako eta zerbitzu publikoetarako) eta aurreikuspen aipagarri bezala proposatzen da hezkuntzarako ekipamendua handitzea, bere baitan hartuko eta bilduko baititu eraikin berean haurtzaindegia eta gainerako erabilera osagarriak, eta ekipamendu sozio-kultural bat egitea, erabilera anitzeko eraikin bat eginda udaletxearen alboan.

6. Espazio libreen sistema orokorrak hiru eremu hartzen ditu, bi Altzo Muinoko hirigunean eta, bestea, Altzo Azpian; azalerak legeak eskatzen duen estandarra betetzen du.

7. Zerbitzuetako azpiegituren sistema orokorra hauek osatzen dute: Uren hornidurako, saneamenduko eta hondakin uren arazketarako sareak, argindar hornidura, A eta B motako izaera ez-linealeko zerbitzuak eta erregaien hornidura; azpimarragarria da Oria ibaiaren eskuinaldean dagoen Galtzadaburuko argindar azpiestazioa.

Formalki, Hiri Antolaketako Plan Orokorra dokumentu hauek dauzka:

- A dokumentua. Memoria.
- B dokumentua. Hirigintzako arau orokorrak.
- C dokumentua. Hirigintzako arau bereziak.
- D dokumentua. Bideragarritasun ekonomikoaren azterlana.
- E dokumentua. Hirigintzako ondare katalogoa.
- F dokumentua. Planoak.
- G dokumentua. Ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio azterketa.
- H dokumentua. Estandarren justifikazioa.
- I dokumentua. Iraunkortasun ekonomikoaren txostena.

Plana izapidetzeko udal fasean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritako prozedura jarraitu da eta jarduera hauek egin dira:

Aurrerapena jendaurrean ikusgai egon ondoren, 2009ko apirilaren 14ko Udal Batzarrak plan orokorreko dokumentua prestatzeko irizpideak ezarri zituen. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritza Nagusiak planaren ingurumen eraginaren ebaluazioaren erreferentziako dokumentua egin zuen 2008ko irailaren 26an eta, geroago, Aurrerapenaren edukian oinarrituta, ingurumen eraginari buruzko aurretiazko txostena (IEA) egin zuen 2009ko martxoaren 3an.

Bestalde, Udal Batzarrak hasierako onarpena eman zion plan orokorrari 2009ko azaroaren 2an. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako Departamentuaren 2009ko abenduaren 17ko txostena jasota, eta espedientea jendaurrean ikusgai jarrita, lau alegazio idatzi erregistratu ziren; horiek, 2010eko otsailaren 1eko eta martxoaren 1eko udal batzarren erabakiez ebatzi ziren. Aurrerago, 2010eko uztailaren 12an, Udal Batzarrak behin-behinekoz onartu zuen espedientea.

4. Sistema general de comunicaciones: Las infraestructuras más importantes son el trazado ferroviario de RENFE (ADIF) y las carreteras GI-3071, GI-3072 y GI-3620, previniéndose como intervención más significativa el ensanchamiento de esta última carretera a su paso por Altzo Azpi.

5. Sistema general de equipamiento comunitario: Se consolidan los equipamientos existentes (docente, deportivo, institucional, sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo, religioso y de servicios públicos) y se proponen como previsiones más reseñables la ampliación del actual equipamiento docente, el cual va a albergar y aglutinar en un mismo edificio el uso de guardería y demás usos suplementarios, así como la construcción de un equipamiento socio-cultural, con un edificio polivalente junto al Ayuntamiento.

6. Sistema general de espacios libres: Está compuesto por dos espacios en el núcleo urbano de Altzo Muino y otro en Altzo Azpi; su superficie cumple con el estándar legalmente exigido.

7. Sistema general de infraestructuras de servicios: Está constituido por las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro eléctrico, servicios de carácter no lineal tipo A y B y abastecimiento de combustibles, siendo importante destacar la subestación eléctrica de Galtzadaburu, ubicada en la margen derecha del río Oria.

Formalmente, el Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas urbanísticas generales.
- Documento C. Normas urbanísticas particulares.
- Documento D. Estudio de viabilidad económica.
- Documento E. Catálogo del patrimonio urbanístico.
- Documento F. Planos.
- Documento G. Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Documento H. Justificación de estándares.
- Documento I. Informe de sostenibilidad económica.

En la fase municipal de tramitación del plan, en base al procedimiento establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se han practicado las siguientes actuaciones:

Sometido a exposición pública el Avance, en sesión plenaria celebrada el 14 de abril de 2009 se establecieron los criterios para la elaboración del documento de plan general. La Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió el Documento de Referencia para la evaluación de impacto ambiental del plan con fecha 26 de setiembre de 2008 y, posteriormente, en base al contenido del Avance, el informe preliminar de impacto ambiental (IPIA) con fecha 3 de marzo de 2009.

En sesión plenaria celebrada el 2 de noviembre de 2009 se acordó la aprobación inicial del plan general. Recibido el informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 17 de diciembre de 2009, y sometido el expediente a información pública, se registraron un total de cuatro escritos de alegaciones, que se resolvieron mediante acuerdos plenarios de 1 de febrero y 1 de marzo de 2010. En sesión plenaria celebrada el 12 de julio de 2010 se adoptó el acuerdo de aprobación provisional.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, lehenengoz 2010eko azaroaren 17an eta, geroago, 2010eko abenduaren 22an, txostena egin zuen, loteslea gai hauen inguruan Udalak bete beharreko baldintzei dagokienez, hori gauzatzeko beste txostenik egin beharrik gabe: Inguru fisikoa, espazio librean sistema orokorrari dagokion erreserba, Altzo Azpi 2. Alorrean ibaiarekiko tarreak, urak, kultura ondarea eta abeltzaintza ustiapenei aplikagarri zaien araudia. Era berean, txosten horrekin batera doaz Eusko Jaurlaritzako hainbat sail eta erakundeek eginiko txostenak, arlo hauei buruzkoak: Ura, kultura ondarea, lurzorua eta hirigintza, landa garapena eta bioaniztasuna eta ingurumen esku hartzea.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritza Nagusiak ingurumen eraginaren behin betiko txostena egin zuen 2010eko abenduan. Txostena aldekoa da, betiere, zenbait baldintza betetzen badira, ingurumen eraginari buruzko azterketari, lurzoru urbanizaezinen ezaugarriei eta araudi orokorrari eta bereziari dagokienez.

Azkenik, 2010eko abenduaren 13ko Udal Batzarrak erabaki zuen eranskin bat onartzea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena eta, 2010eko abenduko ingurumen eraginaren behin betiko txostena bete izana zuzitzeko. Udal Batzarraren erabakian esaten da txosten horietan adierazitako baldintzak etorkizunean egingo den Testu Bateginaren bidez gauzatzeko direla.

Espedientea behin betiko onartzeko Foru Aldundian aurkeztuta, Lurralde Antolaketako zuzendari nagusiaren 2011ko apirilaren 20ko Ebazpenaz ebatzi zen espedientea Altzoko Udalari itzultzea aldaketak egin eta akatsak konpon zitzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eta Foru Aldundiko ingurumen organoan eginiko nahitaezko txostenetatik eratorritakoak, eta baita Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukari buruz eginiko azterketan adierazitakoak ere; hori guztia 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 91.4 artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Akatsak konponduta, 2011ko uztailearen 22an jaso zen Foru Aldundian Udal Batzarrak 2011ko maiatzaren 20an hartutako Erabakia, onartutako dokumentuarekin batera.

Geroago, aurreko dokumentua ordeztzen duen bat bidali zuten (2011ko urriaren 4ko Udal Batzarrak onartu zuena), Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuaren txosten teknikoan eginiko oharrak konpontze aldera egindakoa.

Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritza Nagusiak azken dokumentu horri buruzko txostena egin du oraindik orain, eta han aldeko iritzia ematen zaio ingurumen eraginaren behin betiko txostenean ezarritako baldintzak bete izanari.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak espedientea aztertuta, ikusi da Altzoko Plan Orokor berriaren edukia zuzena dela eta helburuekin bat datorrela, eta, horregatik, behin betiko onar daitekeela.

Dena den, espediente administratiboa osatu egin behar da, saneamendu kudeaketaz arduratzen den erakunde publikoak planak proposatutako irtenbidearen alde eginiko txostenarekin; uren arloko baldintza hori Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 2010eko azaroaren 17ko txostenean ageri baita.

Horrela, bada, aplikagarri den legeria ikusita, eta Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta, eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, primero en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2010 y después el 22 de diciembre de 2010, emitió el correspondiente informe en el cual, con carácter vinculante, se contienen condiciones a cumplimentar por el propio Ayuntamiento relativas al medio físico, reserva de sistema general de espacios libres, distancias al río en el Sector 2 Altzo Azpi, aguas, patrimonio cultural y normativa aplicable a las explotaciones ganaderas, todo ello sin necesidad de nuevo informe al respecto. Asimismo, a dicho informe anexo se acompañan los informes emitidos por diversos departamentos y entidades del Gobierno Vasco en materia de aguas, patrimonio cultural, suelo y urbanismo, desarrollo rural y biodiversidad y participación ambiental.

La Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió informe definitivo de impacto ambiental en diciembre de 2010, que es de carácter favorable siempre que se cumplan determinadas condiciones relativas al estudio de impacto ambiental, a las prescripciones del suelo no urbanizable y a la normativa general y particular.

Finalmente, en sesión plenaria de 13 de diciembre de 2010, se adoptó acuerdo por el que se aprueba un anexo de justificación del cumplimiento del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del informe definitivo de impacto ambiental, documento de diciembre de 2010, en el que se señala que la materialización de las condiciones indicadas en los citados informes se llevará a cabo en el futuro Texto Refundido.

Presentado el expediente de referencia en esta Diputación Foral para su aprobación definitiva, mediante Resolución del Director General de Ordenación Territorial de 20 de abril de 2011, se resolvió devolverlo al Ayuntamiento de Altzo para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 91.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, se llevasen a cabo las modificaciones y se subsanasen las deficiencias derivadas de los informes preceptivos emitidos por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y por el órgano ambiental de esta Diputación Foral, así como las señaladas en el análisis del contenido del documento realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral.

Tras dicha subsanación, el 22 de julio de 2011 se registra la entrada en la Diputación Foral del acuerdo adoptado por el pleno municipal en sesión celebrada el 20 de mayo de 2011, acompañado del documento aprobado.

Con posterioridad, se remite un nuevo documento que sustituye al anterior, aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el 4 de octubre de 2011, el cual se elabora con el fin de resolver las observaciones realizadas en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral.

Recientemente este último documento ha sido informado por la Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, la cual valora favorablemente el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental.

Analizado así el expediente por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se constata que el contenido del nuevo Plan General de Altzo es correcto y acorde con los objetivos perseguidos, por lo que procede su aprobación definitiva.

No obstante, ha de completarse el expediente administrativo con el informe del organismo público gestor del saneamiento favorable a la solución que propone el plan al respecto, condición en materia de aguas que figura en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de 17 de noviembre de 2010.

En consecuencia, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

## ERABAKITZEN DU

*Lehenengo.*

Behin betiko onartzea Altzoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra, 2011ko urrian idatzitako dokumentuaren arabera, erabaki honen azalpen zatian adierazitako baldintzarekin.

*Bigarren.*

Behin betiko onarpen erabaki hau argitaratzea, planaren araudiarekin batera, eta baita ingurumen aldagaia jasotzeari buruzko adierazpena ere (erabaki honen eranskinean datorena), ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio-prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak 22. eta 23. artikuluetan xedatutakoa aplikatuta.

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

*I. Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.*

*II. Eranskina: Ingurumenaren gaineko eragina batera ebaluatzeko prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/03 Dekretuak 23. artikuluan ezarritakoaren arabera plana behin betiko onartzeko hartu den erabakiari buruzko aitortpena.*

Donostia, 2011ko azaroaren 8a.—Segundo Diez Molinero, Idazkari Teknikoa.

(2667)

(11647)

## II ERANSKINA

2003KO UZTAILAREN 22KO 183/2003 DEKRETUAREN 23. ARTIKULUAN XEDATUTAKOAREN ONDORIOETARAKO EGINIKO ADIERAZPENA, ALTZOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORRARI DAGOKIONA

Altzoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra zenbait irizpide eta xede orokor hartu ditu kontuan udalerrira antolatzeko proposamenak azaltzerakoan, etxebizitzaren eta jarduera ekonomikoaren eskaintzarekin, azpiegiturekin, ekipamenduekin eta lurzoru urbanizaezinen antolaketarekin loturikoak.

Prozesuan kontuan hartu dira ingurumen alderdiak eta hiri iraunkortasun irizpideak, Plan Orokorren ingurumen eraginaren ebaluazio bateratua edo estrategikoa egiteko prozeduraren bidez, 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legeak, zenbait plan eta programek ingurumenean duten eragina ebaluatzeak, eta 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak, ingurumen eraginari buruzko azterketa bateratua egiteko prozedura arautzeak, ezarritako prozedurari jarraituz.

Hortaz, berrikuspenak bere baitan jasotzen du ingurumen eraginaren baterako ebaluazioa, aipatutako araudiaren eskatutako edukiekin, besteak beste, udalerraren ingurumen azterketa, diagnostikoa eta balorazioa; planak jasotzen dituen jardueren eragin ditzaketen ingurumen eraginaren identifikazioa eta balorazioa; esku artean erabilitako antolaketa irtenbideek ingurumenean izan ditzaketen ondorioen azterketa konparatiboa eta neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileei buruzko proposamen bat.

## ACUERDA

*Primero.*

Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Altzo, según documento redactado en octubre de 2011, con la condición que se expresa en la parte expositiva del presente acuerdo.

*Segundo.*

Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva acompañado de la normativa del plan, junto con la declaración sobre la incorporación de la variable ambiental, recogida en el anexo del presente acuerdo, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.”.

*Anexo I: Texto de la normativa contenida en el citado documento.*

*Anexo II: Declaración sobre la decisión adoptada para la aprobación definitiva del plan, de conformidad con el artículo 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.*

Donostia-San Sebastián, a 8 de noviembre de 2011.—El Secretario Técnico, Segundo Diez Molinero.

(2667)

(11647)

## ANEXO II

DECLARACIÓN A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 23 DEL DECRETO 183/2003, DE 22 DE JULIO, RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALTZO

El Plan General de Ordenación Urbana de Altzo ha considerado una serie de criterios y objetivos generales de cara a plantear las propuestas de ordenación del municipio en relación con la oferta residencial y de actividades económicas, las infraestructuras y los equipamientos y la ordenación del suelo no urbanizable.

En ese proceso se han tenido en cuenta los aspectos ambientales y los criterios de sostenibilidad urbana a través del procedimiento de evaluación conjunta o estratégica de impacto ambiental del Plan General, siguiendo el procedimiento establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, y el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Por tanto, la Revisión cuenta con un estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental con los contenidos exigidos por las mencionadas normas, entre los que se encuentran un análisis, diagnóstico y valoración ambiental del Término Municipal, una identificación y valoración de los impactos ambientales previsibles que generarán las diferentes actuaciones que se recogen en el Plan, un análisis comparativo de la repercusión ambiental de las diferentes alternativas de ordenación barajadas y una propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

Hala, plana izapidetzean kontuan hartu dira ingurumen organoak eginiko aurretikostena eta ingurumen eraginaren behin betiko txostena, bai lurzoruaren sailkapenarekin eta kalifikazioarekin loturiko alderdiei eta egiturazko antolaketa irtenbideei dagokienez, bai eta hirigintzako araudian jaso beharreko ingurumena babesteko araudiei eta neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileei buruzko proposamenari berari dagokienez; modu horretan, proposatutako azken antolaketa ingurumen eta iraunkortasun irizpideetara egokitzen joan da, hau da, ingurumen eraginari buruzko azterketa bateratua egiteko prozeduratik eta alorreko txostenetatik eratorritako irizpideetara.

## I ERANSKINA

«B» DOKUMENTUA  
HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

## LEHENENGO ATALA: PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN NAGUSIAK

1. art. Aplikazio eremua.
2. art. Iraunaldiaren baldintzak.
3. art. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.

4. art. Hiri Antolaketak Plan Orokorren aldaketak.

5. art. Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

## BIGARREN ATALA: LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

## 2.1. HIRIGINTZA ERABILERAREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA ETA HORREN EZAUGARRIAK.

6. art. Hirigintzako erabileren sistematizazioa.
7. art. Hirigintza erabileren ezaugarrien zehaztapena, beroriek gauzatzearren sortutako araudia finkatzeko.

8. art. Onartutako erabilerek bete beharreko baldintzak.

9. art. Aurreikusi ez diren erabilerak.

10. art. Hirigintza erabileren edukia.

## 2.2. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

## 2.2.1. Kalifikazio Orokorra.

11. art. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

12. art. Eraikuntzari, erabilerari eta jabetzari buruzko legeria orotariko erabilerarako guneetan.

13. art. Kalifikazio orokorreko xedapenei dagozkien salbuespen onargarriak eta arauetikozko uztardura.

## 2.2.2. Kalifikazio zehatza.

14. art. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa erabilera zehatza duten oinarrizko eremu mota aintzat hartuz.

15. art. Erabilera eta eraikuntzari buruzko araudia erabilera zehatzeko eremuetan.

## HIRUGARREN ATALA: LURZORUAREN SAILKAPENA.

## 3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA.

## 3.2. HIRI LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA.

3.2.1. Baimena eskuratzeko prozedura.

16. art. Lizentzia behar duten jarduerak.

17. art. Lizentziak emateko eskumena.

18. art. Lizentzien izapidea.

En este sentido, durante la tramitación del Plan se han ido considerando el informe preliminar y el informe definitivo de impacto ambiental emitidos por el órgano ambiental, tanto en lo que se refiere a los aspectos vinculados a la clasificación y la calificación del suelo y a las alternativas de ordenación estructural, como a las normas de protección ambiental a incorporar a la normativa urbanística y la propia propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias; de tal forma que la ordenación finalmente propuesta se ha ido adaptando a los criterios ambientales y de sostenibilidad derivados del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental y de los diferentes informes sectoriales.

## ANEXO I

DOCUMENTO «B»  
NORMAS URBANISTICAS GENERALESTITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES  
SOBRE LA APLICACION DEL PLAN GENERAL.

Art. 1. Ambito de aplicación.

Art. 2. Condiciones de vigencia.

Art. 3. Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo de los mismos.

Art. 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 5. Condiciones para la revisión del Plan General.

## TITULO SEGUNDO: LA CALIFICACION DEL SUELO.

2.1. SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN  
BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Art. 6. Sistematización de los usos urbanísticos.

Art. 7. Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación.

Art. 8. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

Art. 9. Usos no previstos.

Art. 10. Contenido de los usos urbanísticos.

## 2.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

## 2.2.1. Calificación global.

Art. 11. Sistematización de la calificación global.

Art. 12. Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a las distintas zonas de uso global.

Art. 13. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global.

## 2.2.2. Calificación pormenorizada.

Art. 14. Sistematización de la calificación pormenorizada de acuerdo con los tipos básicos de zonas de usos pormenorizados.

Art. 15. Régimen de uso y edificación en las zonas de uso pormenorizado.

## TITULO TERCERO: LA CLASIFICACION DEL SUELO.

## 3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

3.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO  
URBANO Y URBANIZABLE

3.2.1. Procedimiento para la obtención de licencia

Art. 16. Actos sujetos a licencia.

Art. 17. Competencia para otorgar licencia.

Art. 18. Tramitación de licencias.

- 3.2.2. Eraikinak burutzeko araudia.
19. art. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko partzela.
20. art. Orube kontzeptuaren definizioa.
21. art. Eraikigarritasun fisiko konputatzeko irizpideak.
22. art. Eraikinaren profila zehazteko irizpideak.
23. art. Eraikinaren altuera eta etxaurrean eraikinaren solairu ezberdinen altuera neurtzeko irizpideak.
24. art. Lerrokadurak eta sestrak.
25. art. Profilak.
26. art. Eraikinen bolumena.
27. art. Estalkiak.
28. art. Estalkiaren gaineko osagaiak.
29. art. Irtenuneak (hegalkinak).
30. art. Portxeak.
31. art. Gutxieneko altuera librea solairu bakoitzean.
32. art. Industriako lursailtako eraikinen gehienezko altuera.
33. art. Etxebizitzetako garajeei dagozkien baldintzak.
34. art. Etxebizitzen gehienezko kopurua.
- 3.2.3. Bizigarritasun baldintzak.
35. art. Bizitegiko hiri lurzorutzat finkatutako eremu zehatzetan kokatutako merkataritza erabilera tertziariotik bizitegira aldatzeko ordenantza erregulatzaila.
- 3.2.4. Egituraketa eta baldintza estetikoak.
36. art. Eraikinetan erabili beharreko konposizio eta materialak.
37. art. Lursailen itxitura.
- 3.2.5. Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria kudeatzeko baldintzak.
38. art. Lurraren jabariak.
39. art. Kudeaketa sistema.
40. art. Partzelatzeak.
41. art. Antolamendutik at dauden eraikin eta eraikuntzak.
42. art. Hirigintzako lanen finantzaketa.
- 3.3. LURZORU URBANIZAEZINAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA.
- 3.3.1. Lurzoru urbanizaezinari dagozkion xedapen orokorrak.
43. art. Definizioa.
44. art. Debekatutako erabilerak.
45. art. Kokapen baldintzak.
46. art. Eraikuntzari buruzko baldintzak.
47. art. Eraikinen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.
48. art. Urbanizatzeko baldintzak eta ingurunearen tratamendua.
49. art. Errepideak eta landa bideak.
50. art. Ibilgailuetarako pistak.
51. art. Airetikako kableek bete beharreko baldintzak.
52. art. Bizigarritasun baldintzak.

- 3.2.2. Normas de edificación.
- Art. 19. Parcela edificable en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.
- Art. 20. Definición del concepto de solar.
- Art. 21. Criterios del cómputo de edificabilidad física.
- Art. 22. Criterios para la determinación de los perfiles de edificación.
- Art. 23. Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.
- Art. 24. Alineaciones y rasantes.
- Art. 25. Perfiles.
- Art. 26. Volumen en los edificios.
- Art. 27. Cubiertas.
- Art. 28. Elementos sobre la línea de cubierta.
- Art. 29. Cuerpos salientes (vuelos).
- Art. 30. Porches.
- Art. 31. Altura libre mínima de cada planta.
- Art. 32. Altura de edificación máxima en parcelas industriales.
- Art. 33. Condiciones de los garajes en edificios residenciales.
- Art. 34. Número aproximado de viviendas.
- 3.2.3. Condiciones de habitabilidad.
- Art. 35. Ordenanzas reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.
- 3.2.4. Condiciones estéticas y de composición.
- Art. 36. Composición y materiales a emplear en los edificios.
- Art. 37. Cierres de parcela.
- 3.2.5. Condiciones de gestión en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.
- Art. 38. Dominios del suelo.
- Art. 39. Sistema de gestión.
- Art. 40. Parcelaciones.
- Art. 41. Edificios y construcciones fuera de ordenación.
- Art. 42. Financiación de las obras de urbanización.
- 3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.3.1. Disposiciones aplicables con carácter general al Suelo No Urbanizable.
- Art. 43. Definición.
- Art. 44. Prohibiciones de uso.
- Art. 45. Condiciones de emplazamiento.
- Art. 46. Condiciones de edificación.
- Art. 47. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.
- Art. 48. Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno.
- Art. 49. Carreteras y caminos rurales.
- Art. 50. Pistas para vehículos.
- Art. 51. Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.
- Art. 52. Condiciones de habitabilidad.

53. art. Lursailen gutxieneko erabilerarako neurriak.
54. art. Lurzoru urbanizaezinean partzelak bereiztea.
55. art. Lurzoru urbanizaezinean antolamendutik at eta finkaturik dauden eraikinak.
56. art. Landaketei buruzko arau orokorrak.
57. art. Eraikin mugikorrek edo aurrefabrikatuak.
58. art. Bestelako xedapen orokorrak.
- 3.3.2. Baimenak eskuratzeko prozedura.
59. art. Baimena behar duten jarduerak.
60. art. Baimena emateko eskumena.
61. art. Lurzoru urbanizaezinarri dagozkion baimenen izapidetzea.
- 3.3.3. Baso, nekazaritza-abeltzaintza eta landazabaleko lurzoru urbanizaezinean aplikatzeko arauak.
62. art. Erregimen orokorra.
63. art. Baimendutako eraikinak.
64. art. Nekazaritza ustiaketa: Definizioa.
65. art. Egungo baserriak eraberritzea eta birgaitzea.
66. art. Egungo baserriak ordeztzea.
67. art. Baserri berriak eraikitzea.
68. art. Laborantza ustiaketen instalazio eta eraikin osagarriak.
69. art. Granjak eta abeltzaintzako ustiaketa trinkoak.
70. art. Nekazaritza unitate berezituak.
71. art. Nekazaritzako erabilera ez profesionalak.
72. art. Laborantza ustiaketen instalazio eta eraikin osagarriak.
73. art. Etxebizitza erabilera autonomoak.
74. art. Jarduera erauzleak.
75. art. Lan publikoak burutu, mantendu eta jorratzeko instalazioak eta eraikuntzak.
76. art. Administrazioak bideratutako interes publikoko eraikin edo instalazioak, landa ingurunean kokatu beharrekoak.
77. art. Bestelako eraikinak, esaterako, aterpeak, hotelak, kanpinak, eta abar.
- 3.3.4. Babes bereziko Lur Urbanizaezinean aplikatzeko Arauak.
78. art. Babes bereziko lurzoru urbanizaezina.
79. art. Erabilera irizpideak.
80. art. Jarduera lagunduak, onargarriak eta debekatuak.
81. art. Baimendutako eraikinak.
82. art. Sorturiko kalteen berrezarpena.
- 3.3.5. Sistema Orokorrak hartutako lurretan jarduera burutzeko arauak.
83. art. Xedapen orokorra.
84. art. Errepideak eta babesguneak.
85. art. Landa bideak.
86. art. Ubide publikoak eta babesguneak.

- Art. 53. Parcelas mínimas de uso.
- Art. 54. Segregaciones en Suelo No Urbanizable.
- Art. 55. Edificaciones consolidadas y fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable.
- Art. 56. Normativa de carácter general para plantaciones.
- Art. 57. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.
- Art. 58. Otras disposiciones de carácter general.
- 3.3.2. Procedimiento para la obtención de licencias.
- Art. 59. Actos sujetos a licencia.
- Art. 60. Competencia para otorgar licencias.
- Art. 61. Tramitación de licencias en Suelo No Urbanizable.
- 3.3.3. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable Forestal y Agroganadera y Campiña.
- Art. 62. Régimen general.
- Art. 63. Construcciones que pueden autorizarse.
- Art. 64. Explotaciones agrarias: Definición.
- Art. 65. Reforma y rehabilitación de caseríos.
- Art. 66. Sustitución de caseríos existentes.
- Art. 67. Construcción de nuevos caseríos.
- Art. 68. Instalaciones y edificios complementarios a la explotación agraria.
- Art. 69. Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.
- Art. 70. Unidades agrícolas especializadas.
- Art. 71. Usos agrarios no profesionalizados.
- Art. 72. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.
- Art. 73. Usos residenciales autónomos.
- Art. 74. Usos extractivos.
- Art. 75. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Art. 76. Edificaciones e instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural.
- Art. 77. Otras edificaciones como albergues, campings, hoteles, etc.
- 3.3.4. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Art. 78. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Art. 79. Criterio de uso.
- Art. 80. Actividades propiciadas, admisibles y prohibidas.
- Art. 81. Construcciones autorizadas.
- Art. 82. Restauración de los daños producidos.
- 3.3.5. Normas de actuación en el Suelo ocupado por Sistemas Generales.
- Art. 83. Disposición general.
- Art. 84. Carreteras y zonas de protección.
- Art. 85. Caminos rurales.
- Art. 86. Cauces públicos y zonas de protección.

3.3.6. Lurzoru urbanizaezineko naturgune babestuetan bete beharreko arauak.

87. art. Eremua.  
88. art. Eraikuntzen erregimena.  
89. art. Kalteen berrezarpena.

3.3.7. Ingurumena Hobetzeko Lurzoru Urbanizaezinean aplikatzeko arauak.

90. art. Mugaketa.  
91. art. Eraikitze erregimena.  
92. art. Erabilera erregimena.  
93. art. Ustiapen eta leheneratze proiektuen gauzapena.

94. art. Ez betetzea.  
95. art. Ondarea babestea.

3.3.8. Galtzadaburuko zentrolean aplikatu beharreko arauak.

96. art. Mugaketa.  
97. art. Eraikitze erregimena.  
98. art. Erabiltze erregimena.  
99. art. Gutxieneko distantziak.

LAUGARREN ATALA. INGURUMENARI BURUZKO ARAU ERREGULATZAILEAK, INGURUMEN INPAKTUAREN BATERAKO EBALUAZIOAREN ONDORIOZKOAK.

#### 4.1. PREBENTZIO ETA ZUZENKETA NEURRIAK.

100. art. Prebentzio eta zuzenketa neurriak.

#### 4.2. NEURRI KONPENTSATZAILEAK.

101. art. Neurri konpentsatzaileak.

4.3. URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA PROIEKTUAK IDAZTEKO NEURRIAK.

102. art. Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idazteko neurriak.

4.4. KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN ZORUETAN APLIKATZEKO ARAUAK.

103. art. Mugapena.  
104. art. Jarduteko erregimena.

### LEHENENGO ATALA

#### PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN NAGUSIAK

##### 1. artikulua. Aplikazio eremua.

Hiria Antolatzeko Plan Orokor hauek, indarrean sartu ondoren, Altzoko udalerrri osoan aplikatuko dira.

##### 2. artikulua. Iraunaldiaren baldintzak.

Honako agiri honek 2000ko irailaren 11ko Aldundiko Batzar Nagusiaren behin betiko erabakiaren bidez onartutako Altzoko Antolamendurako Arau Subsidiarioak finkatutako xedapenak ordezkatzeko, baita horien ondorengo aldaketa, gehigarri eta garapenak ere, espeluzituak edo inpluzituak.

Proiektu honetan azaldutako xedapenen bat aldatu, ezereztatu edo ezabatuz gero, horrek ez du eraginik izango bestelakoan baliagarritasunean, horietakoren bat aplikatzerik ez baldin badago, aurrekoekin lotuta edo haien menpe egoteagatik.

3.3.6. Normas de aplicación en el Suelo No urbanizable de Espacios Naturales Protegidos.

- Art. 87. Ambito.  
Art. 88. Régimen.  
Art. 89. Restauración de daños.

3.3.7. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental.

- Art. 90. Delimitación.  
Art. 91. Régimen de edificación.  
Art. 92. Régimen de uso.  
Art. 93. Ejecución de los proyectos de Explotación y Restauración.

- Art. 94. Incumplimiento.  
Art. 95. Protección del Patrimonio.

3.3.8. Normas de aplicación en la central de Galtzadaburu.

- Art. 96. Delimitación.  
Art. 97. Régimen de edificación.  
Art. 98. Régimen de uso.  
Art. 99. Retiros mínimos.

TITULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS MEDIOAMBIENTALES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL.

#### 4.1 MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.

- Art. 100. Medidas preventivas y correctoras.

#### 4.2 MEDIDAS COMPENSATORIAS.

- Art. 101. Medidas compensatorias.

4.3 MEDIDAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION.

Art. 102. Medidas para la redacción de proyectos de urbanización y edificación.

4.4 NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.

- Art. 103. Delimitación.  
Art. 104. Régimen de actuación.

### TITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACION DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

##### Artículo 1. Ambito de aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Altzo.

##### Artículo 2. Condiciones de vigencia.

El presente proyecto sustituye, y, por tanto deroga, las determinaciones establecidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Altzo, aprobadas mediante acuerdo del Consejo de Diputados de 11 de setiembre de 2000, como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este proyecto, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.



*3. artikulua. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.*

Proiektu hau honako dokumentuek osatzen dute:

A dokumentua. Memoria.

B dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak.

C dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak.

D dokumentua. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa.

E dokumentua. Hirigintza Ondarearen Katalogoa.

F dokumentua. Planoak.

G dokumentua. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioa.

H dokumentua. Estandarren justifikazioa.

I dokumentua. Iraunkortasun Ekonomikoaren Memoria.

Oro har, Hiri Antolaketako Plan Orokorren eduki arautzailea dokumentuen osotasunean jasotako xedapen guztiek osatzen dute.

Hala eta guztiz ere, bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak honako hauek dira: «B. Hirigintza Arau Orokorrak», «C. Hirigintza Arau Partikularrak», «D. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa», «F. Planoak» dokumentuko antolaketa planoak, eta «G. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioa»; beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

Gainerako dokumentuek, hortaz, izaera adierazgarria edo erreferentziazkoa dute, funtsean. Beraz, aurretik aipatutako dokumentuen edukiarekin kontraesanik egongo balitz, horiek gailendu edo nagusituko lirarteke.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoetako hirigintza xedapenen batean desadostasunik antzemanen gero, eskalarik handienean egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukien akats material nabarmena ez bada behintzat.

*4. artikulua. Hiri Antolaketako Plan Orokorren aldaketak.*

Aldaketak gauzatzeko oro har interesgarriak izan behar dute eta aurretik horien eduki eta eraginaren deskribapen xehatua burutu beharko da, baita horien justifikazio zehatza ere. Zentzu horretan, beharrezko arretaz aztertuko dira aldaketak Plan Orokorrek azpiegiturei, aparkalekuei, bideei, gune libreiei, erki-degoaren orotariko eta tokiko ekipamenduari, lanari eta biztanleei buruz xedatutakoan izan dezakeen eragina, betiere aldaketaren izaerak edo ezaugarriak ikusita beharrezkotzat edo egokitzat jotzen bada.

Aldaketa guztiek zerikusia izango dute berauek justifikatzen duten zioekin, agirian ezin izango baita zio horiekin loturirik ez duten antolamenduaren aldaketak, edo burututako justifikazio eta deskribapenetan bereziki aipatzen ez direnak.

Area, sektore, gauzatze unitate edo zonen mugetan egindako doikuntzak, ukitutako esparruaren % 5 baino gutxiagoan eragiten badu, ez da Plan Orokorra aldatzeko tramitaziorik egin beharko, baldin eta gorabehera hori behar bezala justifikatu bada.

*5. artikulua. Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.*

Udal Batzarrak Plan Orokorren berrikuspenari buruz har ditzakeen erabakiez gain, lege kontuak direla eta —legeriaren aldaketa, lurralde antolamendua, eta abar— edo kasuan kasuko beharrak/aukerak bultzatuta, berrikuspenera burutu egingo da honako kasu hauetan:

*Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo de los mismos.*

El presente proyecto contiene los siguientes documentos:

Documento «A. Memoria».

Documento «B. Normas Urbanísticas Generales».

Documento «C. Normas Urbanísticas Particulares».

Documento «D. Estudio de Viabilidad Económica».

Documento «E. Catálogo del Patrimonio Urbanístico».

Documento «F. Planos».

Documento «G. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental».

Documento «H. Justificación de Estándares».

Documento «I. Memoria de Sostenibilidad Económica».

Con carácter general, el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos «B. Normas Urbanísticas Generales», «C. Normas Urbanísticas Particulares», «D. Estudio de Viabilidad Económica», los planos de Ordenación del documento «F. Planos» y «G. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental» los que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a esas determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a deferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más detallada, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

*Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.*

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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

No se requerirá la tramitación de una modificación del Plan General en aquellos casos en los que se produzca un reajuste de los límites de las áreas, sectores, unidades de ejecución o zonas de cuantía inferior al 5% del ámbito afectado, siempre que dicha variación quede debidamente justificada.

*Artículo 5. Condiciones para la revisión del Plan General.*

Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad -cambios legislativos; ordenación territorial; etc., como de oportunidad/necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

a) Hirigintza planek ezarritako antolamendua eta, nola-nahi ere, plan orokorren egiturazko antolamendua erabat berraztertzeke, beharrezkoa izango da antolamendu hori berrikustea. Antolamendua berrikusi beharra izango da, orobat, lurralde plangintzak hiri garapen berrietarako hala eskatzen duenean eta garapen berriek funtsezko eragina dutenean egiturazko antolamenduan.

b) Plan Orokorrean ezarritako epea igarotakoan.

c) Helburu horrekin Planetan aurreikusitako suposamen-  
duak edo egoerak gertatzen direnean.

d) Lurralde antolamenduko tresnen zehaztapan lotesleek eskatzen dutenean.

e) Antolamenduaren aldaketak berak edo aurreko beste aldaketekin batera, honako ondorio hauek suposatzen dutenean:

1. Herriko hiri lurzoru eta lur urbanizagarriaren azalera %20 edo gehiago handitzen denean.

2. Herriko biztanleria %20 edo gehiago hazten denean.

3. Aurreko hirigintza antolamenduak emandako herriko hirigintza eraikigarritasun gutzia %25 edo gehiago handitzea proposatzen duenean.

4. Lurzoru urbanizagarri sektorizatura birsailkatzea proposatzen den lurren azalera aurreko hirigintza antolamenduak aurreikusitako lur urbanizagarri sektorizatuaren azalera %50 edo gehiago handitzen duenean.

## BIGARREN ATALA

### LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

#### 2.1. HIRIGINTZA ERABILERAREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA ETA HORREN EZAUGARRIAK

##### 6. artikulua. *Hirigintzako erabileren sistematizazioa.*

Lurzorua erabiltzean, honako elementu edo alor hauek gauzatu eta garatu daitezke:

- Bizitegi erabilerak.
- Industri erabilerak.
- Hirugarren sektoreko jarduerak.
- Landa erabilerak.
- Komunikazio erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitario erabilerak.
- Ibai ibilguen erabilerak.
- Zerbitzuetarako azpiegituren erabilerak.

7. artikulua. *Hirigintza erabileren ezaugarrien zehaztapena, beroriek gauzatzearren sortutako araudia finkatzeko.*

Erabileren garapena arautzean, hiru erabilera mota bereizi ditzakegu: Lagundua, onargarria edota debekatua.

Orotariko edo berezitako erabilerarako gunearen erabilera lagundua gertatuko da, bertan horixe nagusitzen bada, eta hortxe garatzen diren eraikuntza mota ezberdinen tipologia baldintzatu eta ezaugarritzen badu, funtzioari eta eraketari dagokionez.

a) La reconsideración total de la ordenación establecida por el Plan General y, en todo caso, de la ordenación estructural del Plan General. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.

b) Transcurrido el plazo que en el Plan General se establezca.

c) Cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto.

d) Cuando lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.

e) Cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

1. El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

2. El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

3. Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

4. Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

## TITULO SEGUNDO

### LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.1. SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS

##### Artículo 6. *Sistematización de los usos urbanísticos.*

Se distinguen los siguientes usos:

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

Artículo 7. *Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación.*

En lo referente a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como propiciados, admisibles o prohibidos.

Se denomina uso propiciado de una zona a la que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

Era berean, erabilera zehatz bati atxikitako erabileratzat hartuko dira hurrengo artikuluan zehatz-mehatz hala izendatzen direnak, beroriek gauzatzeko baldintzak eta inguruan burututako erabileretan duten eragina atxiki zaien horienak bezalakoak baldin badira. Horrela, gehienetan, oso antzeko baldintzetan garatzen dira.

Zentzu horretan, beste edozein erabileraren erabilera osagarritzat joko dira aurrekoei zerbitzuren bat eskaini eta gune berean kokatzen direnak, erabilera nagusiaren funtzioarekin bat etorriz.

Bestalde, erabileraren bat autonomotzat hartuko dugu bere kasa ezartzen denean. Horrela, orotariko erabilerarako gune batean edota lursail zehatz batean erabilera bat garatzeko baimena eskaini daiteke, baldin eta beste baten osagarri gertatzen bada, baina ez du baimenik izango erabilera autonomorik garatzeko.

Gune zehatz batean erabilera lagundua edo onargarria gauzatzek zera dakar: Berez horrekin lotutako erabilera osagarriak eta atxikitako bestelakoak gune berean garatzeko baimen inplizitua. Baina badaude salbuespenak zenbait erabilera osagarriren kasuan, besteak beste, araudiak zehatz-mehatz aurkakoa adierazten badu, eraikinak gauza daitezkeen lursail mota ezberdinen erabilera mugatzen duen araudiak betiere.

Gainera, orotariko erabilerarako guneetan, eta Sailkapen Nagusiari dagokion atalean aurkakoa zehatz-mehatz adierazten ez den neurrian, oinarrizko zerbitzuei dagozkien erabilerak onargarritzat joko dira espresuki adierazi gabe.

Beraz, onargarritzat joko dira azpiegitura eta hornidurarekin lotutako erabilerak, gune publikoetan garatuz gero, salbuespenak izan ezik. Horrela, hurrengo atalean izaera hori eskainiko zaie espresuki, besteak beste, honako hauei:

- Ibilgailu eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkalekuak.
- Espazio libreak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzuetarako azpiegiturak.

#### 8. artikulua. *Onartutako erabilerak bete beharreko baldintzak.*

Hirigintza erabileraren bat onargarri edota lagundutzat hartzek ez du esan nahi horren garapena legeztatuko duen baimena eskuratu aurretik hainbat izapide burutu behar ez direnik, erabateko oniritzia erdiestearren.

Zentzu horretan, Euskal Herriko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorra deituriko araudia bete behar duten jarduerak, proiektu honetan halako jarduerak ezartzearen zehaztutako baldintza orokorrez gain, aipatutako araudiaren eskakizunak eta dagokion beste araudiak bete beharko dituzte.

Udal zerbitzu teknikoek euren txostena gauzatu ostean, hainbat instalazioen ezarpena debeka daiteke horien tamaina edota ezaugarri funtzionalen ondorioz behar bereziak eskatzen badiutuzte, hau da, indarrean dagoen planeamenduak finkatutako antolamendu zehatzak konpondu ezin dituen beharrak. Erabilera horiek gauzatzek hainbat arlotan eragina izan dezake, esaterako, oinezkoen eta ibilgailuen joan-etorria bideratzen duten pasabideetan; aparkalekuen ezaugarri eta baliabideetan; zama lanetan aritzeko gune osagarrietan, eta antzekoetan. Horrela, kokaleku gisa hartu duten gune horretan, kalte edo aldaketa ugari sor ditzakete planeamenduak finkatutako antolamendu baldintzekin bat etorri gabe, nahiz eta aipatutako planeamenduak alde aurretik oro har halako erabilerak ontzat eman baditu ere.

Zenbait kasutan, baldintza bereziak ere bete behar izango dira aipatutako arazoak konpontzeko, baimena eman aurretik.

Asimismo se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel.

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por su parte un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo.

La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicios básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definan como tales en el apartado siguiente; entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

#### *Artículo 8. Condiciones aplicables a los usos autorizados*

La caracterización de un uso urbanístico como admisible o propiciado no excluye la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades sujetas a la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos de la citada Ley y demás normativa aplicable.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares, no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente, en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; ala disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

*9. artikulua. Aurreikusi ez diren erabilerak.*

Goian landutako sistematizazioa, eta hurrengo artikuluan burutzen den horren garapena, era irekian hartuko da, eta ez da bestelako aukerarik bazterten. Horrela, Udalak bertan zehaztu ez diren bestelako erabilerak berariaz tipifika ditzake, hirigintza arloan duten eragina aipatutako beste erabilerena bezalakoa dela aztertu ostean.

Era berean, antzeko irizpideari eutsiz, gune edo lursail zehatz batean, berariaz debekatu edo onartu ez den bestelako erabilera baten ezarpena onartu edo debekatuko dute.

*10. artikulua. Hirigintza erabileren edukia.**10.1. Bizitegi erabilerak.*

Berez, bizitegiak etxebizitzak lirateke.

Etxebizitza zera litzateke: Pertsonak, famili unitateak edo edozein motatako taldeak hartzen dituen bizitokia, gehienez jota 12 pertsona bizitokiko. Familia unitateek kopuru hori gaindi dezakete.

Etxebizitzaren osagarritzat joko dira atariak, trastelekuak, instalazioetarako aretoak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta bestelakoak.

Honako hauek ere etxebizitzen elementu osagarritzat joko dira: Garajea edo ibilgailuak gordetzeko tokia, edozein delarik, eta etxebizitzak dituen kirol instalazio pribatuak –igerilekua, pilotalekua eta etxebizitzek bakarrik erabil ditzaketen urtutako gas biltegiak, etab.–. Etxebizitzak eraikitze lursailetan horrelakoak ezartzeko baimena espresuki eskuratu behar izango da.

Era berean, badira etxebizitzari atxikitako bestelako erabilerak ere, esaterako, 1. mailako industri erabilerak, ostatu txikiak –gehienez hamabi pertsona hartzeko modukoak–, zerbitzu profesionalak eta bulego txikiak. Horrelakoak ezartzekotan, etxebizitzak titularraren edota horren legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du, eta gehienez jota lokalaren azalera erdia edo 125 m<sup>2</sup> erabil dezakete.

Jabegoa pribatua izanik, familia osatzen ez duen taldeak, 12 pertsona baino gehiago dituen taldeak alegia, lokalen bat bizitoki gisa hartuz gero, etxebizitzari atxikitako erabileratzat joko da, baldin eta laguntza eskaintzeko xedea ez badauka eta ez baditu hirugarren sektoreko erabilerak dituzten ezaugarriak betetzen, esaterako, zahar etxeak, unibertsitateko ikasleentzako harrera etxeak, ikastetxe nagusiak, aterpeak, eta abar.

*10.2. Industri erabilerak.*

Honako jarduera hauek sar ditzakegu sail honetan:

— Edozein motatako produktuak eraldatu eta eskuratzeko lantegiak.

— Produktuak banatu, gorde eta zaintzeko biltegiak, produktu horiek handizka eta txikizkako saltzaile, instalatzaile, fabrikatzaile edota banatzaileei zuzenduak direlarik. Oro har, horiek jendeari zuzenean saltzea debekatuta dago.

— Edozein motatako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak. Landutako osagaiek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez badute, bulego gisa erabiltzen diren guneekin pareka daitezke.

— Ibilgailuak, makinak eta edozein motatako tresneria konpontzeko tailerrak.

— Ibilgailuetarako edozein motatako zerbitzu eta garbiketa estazioak eta garajeak.

— Saltzekoa den errekin gordetzeko edozein motatako biltegiak.

*Artículo 9. Usos no previstos.*

La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo de la misma se efectúa en el artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

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

*Artículo 10. Contenido de los usos urbanísticos.**10.1. Usos residenciales.*

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. Esta cifra podrá sobrepasarse en el caso de unidades familiares.

Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda - piscina, frontón, etc., y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda - cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica.

Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo, como los usos industriales de 1.ª categoría, el pequeño hospedaje - hasta doce personas en total -, los servicios profesionales y pequeñas oficinas - cuando el local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local ni 125 m<sup>2</sup> (su).

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencia de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

*10.2. Usos industriales.*

Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

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

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

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

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

— Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes en todas sus categorías.

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

— Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak gordetzeko aterpeak.

— Nekazaritza lantegiak, baldin eta nekazaritza ekoizpenerako jarduerak ez badira zuzenean burutzen jarduera bera kokatuta dagoen esparruan. Horien garapenak dituen ezaugarriak eta baldintzak direla eta, Lurzoru Urbanizaezinean kokatu behar dira.

Adibidez, aipatutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza ekoizpenerako lantegiak, landare eta loreak lantzeko eraikin finko eta mugiezinak, landaketa bera esparru horretan burutzen ez bada, ez baitute loturarik azken horrekin. Halaber sartuko dira horien lehenengo eraldaketa (landareak eta loreak enbalatzea, etab.).

— Oro har, erabili, eraldatu edo landutako gaiak, edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonen oztupoak edo eragozpenak eragin eta arriskuan jarri edo ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen jarduera guztiak.

— Edozein motatako meatzaritzako lantegiak, lur urbanizaezinean koka daitezkeelarik.

— Materialak, ibilgailuak, txatarra eta makineria gordetze-arren estalperik gabe eraikitako biltegiak, landa lurren ustiaketaren ondorioz eskuratutako produktu zuzenei dagokien biltegiak izan ezik.

— Industriako lurzoruan garatutako erabilera osagarriak, hots, bulegoak, laborategiak, kalkulu zentroak, zerbitzuetarako azpiegiturak, eta hondakinak arazteko instalazioak eta abar. Guarda edo zaindariaren etxea ez da inolaz ere arlo horretan sartuko, berez planeamenduak espresuki eskaini beharko baitu baimena horrelakoak ezarri ahal izateko.

Industri erabilerak sailkatu egingo dira ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, sor ditzaketen eragozpenak, kalteak eta arriskuak kontuan hartuta.

Honako sail edo maila hauek ditugu:

— Lehen maila.

Norberak edo familiak burutzen dituen ekoizpen jarduerak lirateke. Instalaturako indar mekaniko finkorik gabe burutu behar dira eta ez dute inolako eragozpen edo arriskurik sortu behar. Jarduera gauzatzeko erabilitako azalera beti gehienez jota 125 m<sup>2</sup> (su) izango ditu. Halako erabilerak etxebizitzetara, hirugarren sektoreko jarduerari eta ekipamendu komunitarioei atxiki diezazkiekegu, azken horiek garatzeko hartutako lursail eta lokaletan garatuz.

— Bigarren maila.

Etxebizitzekin, hirugarren sektoreko jarduerekin edo ekipamendu komunitarioarako instalazioekin bat datozen industri erabilerak lirateke, izan ere, ez dira arriskutsuak eta ez dute ondoko erabileretan eragina izango duten eragozpenik edo oztupo handirik sorrarazten -usain txarra, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar-. Berez, erabilitako makina eta motor bakoitzak gehienez jota 4 BZ-ko potentzia izango du eta instalaturako potentzi dentsitateak ezin izango du 0,135 m<sup>2</sup>/BZ (e) gainditu.

Sail honetan ere sartzen dira motorrak eta automobilak konpontzen dituzten tailerrak — inolaz ere ez txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria konpontzen dituztenak—, betiere erabilitako azalera 250 m<sup>2</sup> gainditzen ez badu.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren artean ere konponketa bizkorreko tailerrak bereiziko ditugu. Tailer horietan erabilitako azalera ez du 100 m<sup>2</sup> gaindituko eta gehienez bi langile izango dituzte. Zenbait kasutan, arau bereziak xedatzen dira halako tailerrek bideratzeko.

Bigarren mailako industri erabilerak merkataritza erabileren baliokidetzat hartuko dira, azken horiek garatzeko lursail eta lokaletan koka daitezkeelarik.

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

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable, en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste. También se entenderán incluidas la primera transformación de éstos, embalaje de plantas y flores etc).

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

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

— Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.

— Los usos auxiliares del suelo industrial como oficinas, laboratorios y centro de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

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

Se distinguen las siguientes categorías:

— Categoría Primera:

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 125 m<sup>2</sup> (su). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría Segunda:

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes- producción de olores, gases, polvo ruido, vibraciones, etc., -utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m<sup>2</sup> (u).

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles -en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automovil- con menos de 250 m<sup>2</sup> (u).

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida, constituida por aquellos talleres con menos de 100 m<sup>2</sup> (u) de superficie utilizada y hasta dos operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los usos industriales de segunda categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

— Hirugarren maila.

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak lirateke, eraikinak har dezakeen lursailaren azalera gehienez jota 3.600 m<sup>2</sup> (po) izanik eta estalpean eraikitakoa 5.000 m<sup>2</sup>. Erabiler horiek ezin izango dira lehen edo bigarren sailean sartu ez dutelako beharrezko eskakizunen bat betetzen edo, oro har, nahiz eta neurri bereziak hartu, etxebizitzetan eragozpenak eta arazoak sor ditzaketelako, eraikin berean edo ondoko batean kokatuz gero.

Sail honetan sartzten dira honako hauek: Kanpoaldean eraikitako biltegi eta gordailuak; txapa eta pintura konpontzen duten tailerrak; ibilgailu astunak eta makineri automobilak konpontzen dituztenak; hornitegiak; errekin banatzeko guneak; eta atari zabalean dauden kotxeak garbitzeko instalazioak. Azken horiek, bigarren mailako industri erabileratzat ere har daitezke 2. mailako konponketa tailer edota garaje gisa erabiltzen badira, lana betiere lokal horien barnealdean burutu behar delarik.

3. mailako industri erabilerak, jarraian aipatutako salbuespenak izan ezik, industri erabilerarako eremuetan garatuko dira.

Xedatutako baldintza bereziak betetzen dituzten nekazaritza arloko industriak landa eremuetan garatu ahal izango dira, horretarako baimena duten esparruetan soilik.

Hornitegiei dagokienez, kotxeak garbitzeko instalazioak horiei atxikitako erabileratzat joko dira. Bestetik, errekin banatzeko unitateak honako lursail hauetan ezarri ahal izango dira: Lurzoru Urbanizaezintzat hartutako esparruetan eta bide sistema nagusietan edota horien ondoko lursailetan.

— Laugarren maila.

Tamaina ertaineko eta handiko industri jarduerak sartzten dira sail honetan, eraikinak har dezakeen lursailaren azalera gutxienez 3.600 m<sup>2</sup> (po) izanik, edo estalpean eraikitakoa 5.000 m<sup>2</sup>. Txikiagoak gertatzen diren jarduerak ere sail honetan sar daitezke hainbat arrazoi direla medio, esaterako: Ondoko beste industri jarduerekin bat ez datozelako; espazio libreen erabilerak dela eta, elkarren arteko arazo funtzionalak sortzen direlako; nahiz eta neurri bereziak hartu, kalte, eragozpen eta oztopoak sorrarazten dituztelako; edota zama lanetan aritzean eta osagaiak biltzean aparkatzeko eta lanerako jarduera ugari burutzen dituztelako. Jarduera horiek ezin izango dira lehen edo bigarren sailean sartu ez dutelako beharrezko eskakizunen bat betetzen edo, oro har, nahiz eta neurri bereziak hartu, etxebizitzetan eragozpenak eta arazoak sor ditzaketelako, eraikin berean edo ondoko batean kokatuz gero.

Sail honetan ere 2.000 m<sup>2</sup>-tik (s) gorako azalera duten nekazaritzarako industriak sartzten dira. Ez, ordea, euren ezaugarriak direla eta, nekazaritza eta abeltzaintzako zenbait industria eta antzekoak, azken horiek 5. mailan sartzten baitira.

Industri erabilerako lursailetan baino ez dira ezarriko eta, nekazaritzako industriei dagokienez, landa lurretan kokatuko dira, horretarako baimena duten lurretan alegia. Hau da, bereziki xede horretarako gorde diren lursailetan. Bertan jarduera hori bakarrik garatu ahal izango da, osagarriak gertatzen diren ekintzekin batera, adibidez, estalperik gabeko biltegiak, zama lanetarako guneak, aparkalekuak eta antzekoak. Beti kasu bakoitzari dagozkion baldintza bereziak bete behar direlarik.

Industri mota hauen osagarritzat hartuko da instalazioko guardaren etxea (etxe bakarra lursailleko).

— Categoría Tercera:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio con una superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) y superficie de techo edificada inferior a 5000 m<sup>2</sup>(t) que no puedan ser consideradas de categoría primera o segunda por incumplir alguno de los requisitos exigidos o que en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas.

En concreto se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre: Estas últimas cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de segunda categoría.

Los usos industriales de categoría 3.ª se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que cumplimenten las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

En sus variantes de estaciones de servicio, las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas, y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con estos.

— Categoría cuarta.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3600 m<sup>2</sup>(po) o de techo edificado superior 5000 m<sup>2</sup> (t)- y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras o por dar lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

Entre ellas, y con la salvedad de aquellas que por sus características, industrias agropecuarias y similares, deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, se consideraran en todo caso las industrias agrarias de más de 2000 m<sup>2</sup> (t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios, almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares, en las condiciones establecidas en su caso.

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrán considerarse la vivienda del guarda de la instalación (1 vivienda por cada parcela).

— Bosgarren maila.

Sail honetan sartzen diren jarduerak kokapen berezia behar dute eragozpenak, oztopoak eta arriskuak sortu edota ekoizpe-nerako lurrazalera handia behar dutelako –lursailak 20.000 m<sup>2</sup> baino gehiago behar ditu.

Horien garapena industriarako gune berezietan burutuko da, eta nekazaritzako industriei dagokienez, baimena duten landa-lurretan. Halakoak ezartzean, 4. mailako industrien bete beharreko baldintzak kontuan hartuko dira eta behar izanez gero neuri bereziak hartuko dira sor daitezkeen eragozpen, oztopo eta antzekoak zuzentzeko.

Industria mota hauen osagarritzat hartuko da instalazioko guardaren etxea (etxe bakarra lursaileko) -berez, egoera hori Arau berezian edota planeamendu xehatua azaldu beharko da.

### 10.3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Berez, honako sail hauek bereiz daitezke:

- Ostalaritza.
- Merkataritza.
- Bulegoak.
- Aisialdia.
- Osasun eta Sorospen zerbitzuak.
- Hirugarren sektoreko bestelako jarduerak.
- Turismorako kanpamentuak.

\* Alor honetan irabaziak eskuratzearen pertsonen ostatu ematen dien edozein jardura sartzen da, esaterako: Hotalak, ostatuak, hotel-egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotlak.

Ostalaritzari atxikitako erabilera osagarritzat hartuko dira garajea eta etxebizitza, ostatu instalazio bakoitzeko, kasuan kasuko araudia izango dutelarik.

Era berean, alokatzeko apartamentuak, aparthoteltzat hartzeko beharrezkoak diren sektore araudiak zehaztutako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitzatzat joko dira baimena ematerakoan, hau da, bizitegi gisa erabiliko dira.

\* Merkataritza arloan hainbat jardura ditugu, besteak beste, era guztietako gai edo produktuak jendeari saltzen dituztenak, salmenta hori handizkako edo txikizkako izan; ostalaritzari dagozkion jarduerak: Tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta sagardotegiak; jendeari eskaintzen zaizkion era guztietako zerbitzuak eta horiek osatzeko erabiltzen diren bestelako ekimenak. Dena den, berez merkataritzan erabili behar ez den lursail batean garajeak egin ahal izateko –merkataritzako jardueraren bat osatzearren–, arau bereziak behar dira, horietatik aparte.

Merkataritza arloko jarduerak honako sail hauetan bereiz ditzakegu hainbat ezaugarri kontuan izanik, besteak beste: Bertaratuko den jendearen kopurua, beharrezkoak dituen apartalekua eta zamalanerako guneak.

— 1. maila.

Gehenez jota 125 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak, behin-behineko eraikinetan kokatuak eta gune publiko-aren ohiko erabilerarekin bat datozenak -espaloiak, lorategiak, oinezkoen pasabideak eta bestelakoak; horregatik berauek gartzeko baimena eman daiteke-, planeamenduan horrelakoak espresuki zehaztu ez badira ere. Era berean, horretarako presatu diren gune pribatueta ere burutu ahal izango dira.

— Categoría quinta.

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario -superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas y en el caso de industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.<sup>a</sup> e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá explicarse en la Norma particular o el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una vivienda por cada parcela-.

### 10.3. Usos terciarios.

Se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.

\* Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: Hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones y aparthoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará un local de vivienda por instalación hotelera y el uso del garaje que podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

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

\* El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería: Bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías, la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de estos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

— Categoría 1.<sup>a</sup>

Pequeño comercio de hasta 125 m<sup>2</sup> (u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos- aceras, jardines y áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos -en régimen de concesión administrativa-, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

## — 2. maila.

Azalera erabilgarriari dagokionez, 125 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago baina 250 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiago dituzten merkataritzako jarduerak ditugu sail honetan. Bat etorri behar dute etxebizitza, industria, hirugarren mailako jarduera edo erkidegoko ekipamenduarekin, eta horretarako bereizi diren lursailetan garatu ahal izango dira, aldezturik aparteko neurririk hartu gabe.

## — 3. maila.

Azalera erabilgarriari dagokionez, 250 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago baina 750 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiago dituzten merkataritzako jarduerak ditugu sail honetan. Horrelakoak etxebizitza, industri jarduera edo hirugarren mailako jarduerari dagozkien lursailetan gauzatu ahal izateko, arau zehatz batek, xehatutako planeamenduak, edo Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak jar ditzakete honako arlo hauei dagokienez: Jendearentzako pasabideak, salgaiak, aparkalekuak eta zamalanerako guneak. Edozein kasutan, lokal horiek sarrera zuzena izango dute, berorientzako aproposa eta bakarra. Halere, gerta daiteke bestelako merkataritza instalazioek ere kaletik, toki publikoetatik sarrera bera izatea.

## — 4. maila.

Sail honetako merkataritzako jarduerak, azalera erabilgarriari dagokionez, 750 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago izango dituzte, eta estalpeko azalera gehienez jota 2.000 m<sup>2</sup> (s) izango ditu. Lokalen barnealdean sarrerako, salgaiatzako eta zamalanerako beharrezkoak gertatzen den lekua izan beharko dute. Era berean Arau Zehatz batek, xehatutako planeamenduak, edo Udalak berak baimena ematean, aparkalekuaren ezaugarriei dagozkien baldintza bereziak jar ditzakete.

Era berean, badira bestelako jarduerak 2., 3. eta 4. mailako merkataritzako jarduerari atxiki diezazkiekegunak kasuan kasu, esaterako, 1. eta 2. mailako industri jarduerak, bulegoak, aisialdi edo gastronomiako ekimenak, lokal itxietan bildutako kirol ekipamenduak -gimnasio, sauna eta antzekoak, publikoak edo pribatuak izan daitezkeelarik-, ikastetxeen eta administrazioaren ekipamendua, bai eta sorospena, kultura, aisialdia eta erlijioari dagokien ekipamendua ere, publikoak edo pribatuak izan daitezkeelarik. Gerta daiteke sailkapen nagusian edo xehatutako merkataritzarako lursailetan horien ezarpena debekatzea.

Zenbaitetan, merkataritzako jarduerak, euren ezaugarrien ondorioz, eta erabili, eskuztatu edo bildutako baliabideen eraginez, eragozpen nabariak sortu, osasunerako kaltegarriak gertatu eta ondasun eta pertsonak arriskuan jar ditzakete. Horrelakoetan, industri jarduerari dagokien araudiaren menpe egongo dira, Euskal Herriko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorra ere bete behar badute ere.

Oro har, badira baimen berezia behar izango duten zenbait merkataritzako jarduera, hots, bideetan arazoak sortzen dituztenak, ibilgailuentzako aparkaleku handiak behar dituztenak edo jarduera bera osatzeko espazio libre handiak behar dituztenak. Halere, Plan Orokorrak proposatutako antolamenduaren xedeekin bat etorri beharko dute.

Espresuki debekatzen da merkataritza jarduerak gauzatzeko edozein motatako lokalak garaje gisa erabiltzea, horretarako baimen berezia behar izango baita.

\* Bulegoak deritzogun sailean honako jarduera hauek sar daitezke: Jarduera administratibo pribatuak eta edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru etxe eta burtsaren bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, kalkulu zentroa eta laborategiak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozenak alegia, eta horiei guztiei atxiki dakizkiekeen jarduera osagarriak.

— Categoría 2.<sup>a</sup>

Actividades comerciales que ocupen más de 125 m<sup>2</sup>(u) y menos de 250 m<sup>2</sup>(u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

— Categoría 3.<sup>a</sup>

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m<sup>2</sup> (u) y menos de 750 m<sup>2</sup> (u) de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la norma particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso locales con acceso directo e independiente, en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales, desde la vía pública.

— Categoría 4.<sup>a</sup>

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m<sup>2</sup> (u) de superficie útil y tengan menos de 2000 m<sup>2</sup> (t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrá imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación del aparcamiento.

Asimismo se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría los industriales de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, las oficinas, los usos recreativos o gastronómicos, el pequeño equipamiento deportivo en locales cerrados: Gimnasios, saunas y similares, de titularidad pública o privada, y el equipamiento docente, cívico-administrativo, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, salvo que en la calificación general o pormenorizada se prohíba expresamente su implantación en los locales destinados a usos de comercio.

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

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

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

\* El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías y despachos profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.



\* Olgetarako jardueren artean, erkidegoan bertan burututako hainbat ekimen pribatu ditugu, denek aisialdia bete nahi dutelarik. Halako ekimenen irabazi nahia dela eta, ezin dira ekipamendu komunitarioaren barnean sartu. Hona hemen jarduera horietako batzuk: Jolas etxeak, elkarte gastronomikoak, zinema aretoak, antzokiak, dantzalekuak, kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak, gimnasioak, igerilekuak, kanpoaldeko jolas parkeak eta kirol guneak.

\* Sorospena eta laguntza eskaintzea xedetzat duten jarduerak, hots, gaixoei tratamendua eta ostatua eman eta antzeko ekimenak gauzatzen dituzten jarduerak. Denak irabaziak erdietsi nahian burututakoak izango dira gehienbat. Erietxeak, klinikak, geriatrikoak eta sendagile eta abeltzainen kontsultategiak.

\* Jarduera kulturalak eta soziopolitikoak, olgetarako zerbitzuekin batera, denak pribatuak izanik, hirugarren mailako erabilerei dagokien sailean sartzen dira, ekipamendu komunitarioan espresuki sartzen ez badira behintzat. Esaterako, alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusgela pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak.

\* Turismorako kanpamentuen artean, irabaziak erdiestearren pertsonen ostatua ematen dieten jarduerak ditugu, betiere behin-behineko baliabideak erabiltzen direlarik, eta ez finkoak, adibidez, kanpin dendak, karabanak, eta abar.

Era berean, azken atal horretan osagarritzat hartuko dira beste hainbat ekimen edo jarduera, esaterako, langileen etxebizitza (etxebizitza bat), bulegoak, ostalaritzako zerbitzuak, premiazko osagaien salmenta, bertakoek erabil ditzaketen kirol eta jolaserako instalazioak. Azken horiek eraikin sendo eta finkoetan ezar daitezke. Baina etxola, bungalow edo antzekorik eraikitzea debekatuta dago, horiek ostalaritzako jardueretan sartzen baitira.

#### 10.4. Landa erabilerak.

Lehentasunezko helburua lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak dira. Honako modalitate hauek bereizten dira:

— Erauzketak.

— Nekazaritzako ustiapen arruntak.

\* Erauzketa erabileren barruan sartzen dira aire zabaleko edo lurpeko harrobiak eta meategiak eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak. Aitzitik, honako hauek ez dira sartzen: Zaintzailearen edo jagolearen etxebizitza, kasu horretan erabilera hori ezartzeko bete beharreko baldintzak bete behar baitira; hormigoio edo asfaltozko produktuak ekoizteko zentralak, ezta kokatu nahi den lekuaren ondoko harrobitik ateratako agregakina erabiliko badira ere, horiek denak 5. Kategoriako industria-tzat hartuko baitira beti.

\* Nekazaritzako ustiapena ustiapenaren titularrak edo titularrek, nekazaritzako ekoizpenerako, enpresa baten moduan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa da, batez ere ondasun horiek merkaturatzeko helburuak baditu; ustiategiak, berez, batasun tekniko eta ekonomikoa izan behar du, orokorrean beti ekoizpen baliabide bertsuak eta kudeaketa bakar bat izaten dituen neurrian.

Hori horrela, nekazaritzako ustiategiak kasuan kasuko gutxieneko neurriak eta ekoizpen bideragarritasunaren baldintzak betetzen dituzten ustiategiak izango dira. Egoera hori egiaztatzeko, dena den, Gipuzkoako Foru Aldundian gai honetan eskuduntza duen departamentuaren ziurtagiria erakutsi beharko da, jarduera ezartzeko lizentzia eskatu aurretik.

\* Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas están asociaciones recreativas o gastronómicas, cines, teatros, salas de fiestas, casinos, instalaciones deportivas en locales cerrados, gimnasios, piscinas y parques recreativos y deportivos al aire libre.

\* Usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

\* Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

\* El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, caravanas, etc.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio (1 vivienda), las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Se excluyen del mismo las cabañas, bungalows o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

#### 10.4. Usos rurales.

Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

— Usos extractivos.

— Usos de explotación agraria.

\* Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes; entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuáles, en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5.<sup>a</sup>

\* Se entenderá por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

A tal efecto, los usos de explotación agraria estarán constituidos por aquellas explotaciones que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable, circunstancia ésta que deberá ser objeto de certificación por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Nekazaritzako ekoizpenerako jardueratzat jotzen dira:

— Nekazaritzako jarduerak.

Batez ere mota guztietako landareen laborantza eta ekoizpena bideratutako nekazaritza erabileren berariazko jarduerak hartzen ditu, baita lorezaintza, mintegian sortutako laboreak, perretxiko haztegiak eta laborantza hidroponikoak ere. Aitzitik, nekazaritzako enpresa lagungarriak ez dira kategoriatan sartzen, hau da, edonolako kontratu baten bidez nekazaritzako ekoizpenean parte hartzen dutenak, nekazaritzako makineria utziz, edo nekazaritzako ustiategiaren normalean erabiltzen den zerbitzuren bat emanez.

— Abelazkuntzako jarduerak.

Era guztietako abereen hazkuntza eta zaintzarekin lotutako abeltzaintza erabileren eta abere produkzioen berariazko jarduerak hartzen ditu. Horiartan sartzen dira hegaziak, txakurtegiak, animalien salerosketak, hiltegiak eta antzekoak, era guztietako parke zoológicoak, animaliak itxituren zein librean dituztenak, animalien erakusketak eta konpainiako animalien haztegiak.

Baztertuta daude gainean ibiltzeko, lasterketarako edota lorrerako edo lanerako abere ustiategiak, baldin eta aldi berean haztegiak ere ez badira behintzat, txakurtegiak, animalien salerosketak, hiltegiak eta antzekoak, era guztietako parke zoológicoak, animaliak itxituren zein librean dituztenak, animalien erakusketak eta konpainiako animalien haztegiak.

— Basogintzako jarduerak.

Basogintzako erabileren berariazko jarduerak hartzen ditu, hau da, baso masak zuzenean ustiatuz zura eta bestelako produktuak lortzera bideratutako jarduerak, zura eta egurra ustiatzea, basogintzako landareak, fruituak edo haziak ekoiztea eta biltzea, eta erauzketa lanak meategietakoak eta hidrológicoak baztertuta, baldin eta jarduera horiek mendian gauzatu behar badira. Basogintzaren barruan sartzen dira masa maneiatzeko beharrezko instalazioak eta basoaren ustiatetari lotutakoak. Edonola ere, eraikitako azalerak harremana izan behar du zerbitzatu duen ustiategiaren ahalmen ekoizlearekin edo, bestela, ekoizle elkartuen ustiategiaren ahalmenarekin, eta muga hauek bete beharko dituzte:

Urbanizatutako azalera gehienez (sartzeko bideak kenduta) 2.000 m<sup>2</sup>.

Eraikitako azalera gehienez: 750 m<sup>2</sup>.

EAEko Nekazaritza eta Basogintzari buruzko Lurralde Planak xedatzen duenez, basogintzako jarduerak dira arrazoi funtzionalengatik, dimentsionalengatik edo ekoizpen zonalari lotuta egoteagatik landa lurtean ezarri behar diren lehen eraldaketako baso industriak, hau da:

\* Egurra zerratzea eta marruskatzea.

\* Egurra industrialki prestatzea (leuntzea, garbitzea, impregnazioa edo kimikoki tratatzea kontserbazio agenteekin edo besteekin, lehortzea, etab.). Halaber, bigarren eraldaketako basogintza industriak landa lurtean kokatzea baimentzen du baldin eta lehenengo eraldaketa ere bertan egiten bada. Egurren bigarren eraldaketako jarduerak izan daitezke:

- Tarima, xafla, ohol eta abar egiteko ahokatu gabeko egurren fabrikazioa.
- Paleten fabrikazioa.
- Altzarien fabrikazioa ez da hemen sartzen.

Nekazaritzako ustiapen erabileren barruan sartzen dira dagozkien jardueren erabilera osagarriak ere; besteak beste, etxebizitza, ustiategiari lotutako ibilgailuak eta makinak gordetzea, ustiategiko ekoizpenak gordetzea eta ekoizpen horiek lekuan bertan zuzenean saltzea.

Se considerarán actividades de producción agraria:

— Las actividades agrícolas.

Comprende las actividades propias de los usos agrícolas destinadas fundamentalmente al cultivo y producción de vegetales de todo tipo, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos, excluidas las empresas auxiliares agrarias que cooperan a la producción agraria mediante la cesión de maquinaria agrícola o prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

— Las actividades ganaderas.

Comprende las actividades propias de los usos ganaderos y de producción animal relacionados con la crianza y cuidado de todo tipo de animales, incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura, y las de las granjas destinadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, las destinadas a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.

Quedan excluidas las explotaciones de caballos de silla o carreras o de animales de tiro o trabajo —salvo que se dediquen también a la cría de los mismos—, las perrerías, los comercios de animales, mataderos o similares, la explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, así como la exposición de animales y los criaderos de animales de compañía.

— Las actividades forestales.

Comprende las actividades propias de los usos forestales, destinadas a la obtención de madera y otros productos, por explotación directa de las masas de bosque, la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas, excluidas las mineras e hidrológicas, que tengan como base superficial el monte. Se considerarán incluidas en la actividad forestal las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal. En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve o de las explotaciones en el caso de productores asociados. y deberán cumplir las siguientes limitaciones:

Límite de superficie urbanizada (excluyendo viales de acceso): 2.000 m<sup>2</sup>.

Límite de superficie construida: 750 m<sup>2</sup>.

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la C.A.V considera como actividades forestales que por motivos funcionales, dimensionales, o ligadas a una producción zonal deben implantarse en suelo rural, las industriales forestales de primera transformación, considerándose como tales:

\* Aserrado y cepillado de madera.

\* Preparación industrial de la madera (pulido, lavado, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, secado, etc.). Así mismo permite la instalación en suelo rural de industrias forestales de segunda transformación, cuando en ellas se realice la primera transformación. Pueden considerarse actividades de segunda transformación de la madera las siguientes:

- Fabricación de maderas sin ensamblar para entarimados, chapados, tableros, etc.
- Fabricación de palets.
- Queda excluida la fabricación de muebles.

Se considerarán incluidos dentro de los usos de explotación agraria los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, la guarda de vehículos y maquinaria adscritas a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen.

Nekazaritza turismoko jarduera ere horietan sartzen da, baldin eta gai honetan indarrean dagoen legeria sektorialean —maiatzaren 28ko 128/96 Dekretuan eta irailaren 23ko 210/97 Dekretuan arautua— exijitutako baldintzak betetzeaz gain, nekazaritzako ustiapenaren lagungarri bada. Dena den, alde aurretik nekazaritza gaietan eskumena duen foru departamentuaren ziurtagiria erakutsi beharko da, jardueraren titularrak jarduneko nekazariak direla egiaztatuz.

Era berean, ustiategiari lotutako nekazaritza industriak ere erabilera lagungarritzat joko dira; esate baterako, ustiategiaren lortu diren produktuak lekuan bertan eraldatzea, baldin eta eraldaketa horrek produkzio prozesuaren ekonomiari nabarmen eragiten badio, eta nekazaritzako ustiategiaren lortutako lehen-gaiek ustiategiarekiko duten erabateko mendekotasuna bermatzen bada, eta era guztietako nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, baldin eta gehenez ere 2.000 m<sup>2</sup>-ko solairu estalgarriko eraikuntzan garatzen badira eta, betiere, nekazaritza gaietan eskumena duen foru departamentuaren baimena lortzen bada.

#### 10.5. Komunikazioak.

Berez, honako alor hauek bereiz ditzakegu:

- Ibilgailuentzako bideak.
- Aparkalekuak.
- Garajeak.
- Oinezkoentzako bideak.
- Trenbideak.
- Bidegorriak.

Ibilgailuentzako bideak, eremu horretan onartu eta sustatutako jarduerentzako beharrezkoak gertatzen diren aparkalekuak eta oinezkoen pasabideak, beti oinarritzko zerbitzuak izan beharko dira, eta orotariko erabilerarako esparruetan onartuak gertatuko dira egoera hori berariaz adierazi gabe.

Aparkalekua zera litzateke: Esparru pribatu edo publikoetan atari zabalean ibilgailuak biltzeko gunea. Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko gunek lirateke, baina itxita daude eta estalkia ere badute. Azken horretan bi garaje sail edo mota ditugu, bakoitzak duen azaleraren arabera:

- \* 1. saila: 400 m<sup>2</sup> baino gehiago (s).
- \* 2. saila: 400 m<sup>2</sup> baino gutxiago (s).

Era berean, garajeek bi izaera izan ditzakete, berez pribatuak eta publikoak izan baitaitezke. Garaje pribatutzat joko dira jabeek bakarrik, edo beraiek baimendutako lagunek erabiltzen dituztenak; eta garaje publikotzat hartuko dira jende guztiak erabil ditzakeenak, edozeini irekia egongo direlarik, bai dohainik bai eta sarrera ordainduz ere.

Azken horretan sartzen dira honako hauek ere: Komunak, instalazioetarako gelak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorreko tailerrak. Aldiz, ez dira sail honetan sartzen errekinak banatzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako tailerrak.

Garajeak eta aparkalekuak, oro har, etxebizitza, industria, ekipamendu komunitario eta hirugarren sektoreko jardueren osagarritzat hartuko dira, baina horrelakoetan lursaillean gauzatu beharreko garaje edo aparkalekuko tokia jarduera horrek eskaintzen duen zerbitzuak behar duenarekin bat etorriko da.

Se considera a su vez incluida la actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente en la materia, —regulada por el Decreto 128/96 de 28 de mayo y Decreto 210/97 de 23 de setiembre—, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, requiriéndose la previa certificación del departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio.

De igual forma, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma, en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante, y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup> que obtengan la correspondiente autorización del Dto. Foral competente en materia de Agricultura.

#### 10.5. Usos de comunicaciones.

Se establecen los siguientes usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación ferroviaria.
- Uso de carril-bici (bidegorri).

Los usos de circulación rodada, carril-bici, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona y de circulación peatonal, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale expresamente.

\* Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie de local ocupado.

- \* Categoría 1.ª: - de 400 m<sup>2</sup> (t).
- \* Categoría 2.ª: > de 400 m<sup>2</sup>(t).

Asimismo en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se considerarán como garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquéllos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, también como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustibles, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar, sin sobrepasarlas, a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

Trenen erabileran sartzen dira trenbideak eta geltokiak eta horien «erabilerara osagarriak». Halere, horien artean maniobra guneak eta tren materialak konpontzeko tailerrak araudi berezi batez arautu behar dira.

#### 10.6. Espazio libreak.

Espazio libreak esparru publikoak dira, bertara sartzeko eragozpenik ez baitago. Aldi berean, bertan ez da inolako eraikinik gauzatzen -oso kasu berezietan izan ezik-, eta komunikazio sarearen osagaririk ere -errepideak, espaloiak, eta antzekoak- ez dira esparru horretan kokatzen.

Sail edo mota hauek berezi ditzakegu:

- Hiriko espazio libreak.
- Landa lurretako espazio libreak.
- Lurralde elementuak.

Hiriko espazio libreak, izenak berak adierazten duenez, hiri aldean aurki ditzakegun eraikinik gabeko esparruak lirateke. Berez, jendearen aisialdirako mugatuak dira, bai eta landareak eta zuhaitzak landatzeko ere. Adibidez, plazak, oinezkoen alderdiak, jolastokiak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak. Horiez gain, azpiegiturak edo eraikinak babesteko mugatu dituzten esparruak eta euren ezaugarriengatik eraikinik hartu ezin duten guneak ere sail honetan sartzen dira.

Era berean, horiekin lotutako zenbait zerbitzu eta jarduera sail honi dagozkie, besteak beste, lorezaintza -materiala, tresnak eta makineria gordetzea- eta jendearentzako beharrezkoak diren bestelako zerbitzuak -komunak eta antzekoak-.

Hiriko espazio libreak erabiltzean beti oinarrizko zerbitzuren bat eskaintzearen burutuko da, eta zuzen-zuzenean baimena izango du orotariko erabilerarako esparruetan halako egoera berariaz adierazi gabe.

Landa lurretako espazio libreak erabiltzean, jendearen aisialdirako landa giroko lursail publikoetan gauzatutako jarduera berak burutuko dira.

Lurralde osagaiak erabiltzea, azken finean lurralde horretan naturak eskaintzen dituen osagai edo elementuak erabiltzea besterik ez da, naturako osagaiek giza jarduera gainditzen dutelarik. Esaterako, ibaien ubideak, mendi gailurrak, mendi garaietako eremuak, natur ezaugarri berezietako eremuak eta antzekoak. Bertan ez da ekoizpen jarduera nabarmenik garatzen, ez eta giza ekimenik ere.

#### 10.7. Ekipamendu komunitarioa.

Ekipamendu komunitarioari dagokionez, jendeari zerbitzuak eskaintzearen antolatutako jarduerak lirateke, erakunde publiko edo pribatuek irabaziak eskuratzeko asmorik gabe gauzatuak.

Zentzu horretan, Udalak erakunde pribatuen batek burututako jarduerari dagokion sailkapena alda dezake, jarduera bera ekipamendu komunitariotzat hartuz, jarduera horrek jendeari eskaintutako zerbitzua oinarrizkoa eta irabazi asmorik gabea izanik.

Jarduera horren helburua irabaziak eskuratzeko bada, hirugarren sektorean sartuko da, edota etxebizitza gisa erabilitako lursaila izango dugu.

Ekipamendu komunitarioari dagokionez, sail hauek berezi ditzakegu:

- Ikastetxeen ekipamendua.
- Kirol ekipamendua.
- Erakundeen ekipamendua.
- Sorospena eta laguntza eskaintzeko ekipamendua.
- Kultura eta gizarte ekipamendua.

El uso ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los «usos auxiliares» de este último. Entre ellos, sin embargo, el uso de áreas de maniobra y talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica.

#### 10.6. Usos de espacios libres.

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios, de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- los desarrollos edificatorios, y, no destinados a la implantación de elementos de las redes de comunicaciones -carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- Uso de espacios libres urbanos.
- Uso de espacios libres rurales.
- Uso de elementos territoriales.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación del arbolado y vegetación, plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras o el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

Asimismo se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería -guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios -aseos públicos y otros similares-, necesarios.

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

El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

#### 10.7. Uso de equipamiento comunitario.

Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público y no lucrativo de la misma.

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o en su caso, residencial.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario-asistencial.
- Uso de equipamiento socio-cultural.

- Olgetarako ekipamendua.
- Erljio ekipamendua.
- Zerbitzu publikoen ekipamendua.

Ikastetxeen ekipamenduaren erabilera irakaskuntzan datza, edozein motatakoa delarik, publikoa edo pribatua, bai eta horrekin batera garatutako ekimen osagarriak ere.

Kirol ekipamenduak erabiltzea kirola egitea eta prestaketa fisikoa hobetzea litzateke, edozein motatako kirol edo ekintza burutuz, bai eta kirola bera irakastea ere, eraikinetan zein bereziki egokitutako espazio libreetan, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere, irabazteko xederik gabe gauzatzen direnak.

Erakundeen ekipamendua erabiltzea jendeari zerbitzuren bat eskaintzearen erakunde eta administrazioen jardueretan datza, besteak beste, komisaldegia eta postetxeak, baldin eta inguruko beste erabilera edo jarduerekin bat etortzen badira. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira.

Sorospena eta laguntza eskaintzeko ekipamendua erabiltzea gaixoei tratamendua eman eta beroriek hartzen dituzten etxeak erabiltzea litzateke (ambulatorioak, kontsultategiak, erietxeak eta antzekoak), edota babes berezia behar duen jendeari bestelako zerbitzua eskaintzen diotenak, zahar etxeak eta zaharren egoitzak. Irabaziak erdiesteko asmorik ez duten jarduerak lirateke, publikoak eta pribatuak.

Kultura eta gizarte ekipamendua erabiltzen ari direla esaten dugu sorkuntza artistikoa eta kultur ekoizpenak sustatu eta ezagutzera emateko ekimenak burutuz gero. Horrelakoak gauzatzeko hainbat gune ditugu, besteak beste, kulturetxeak, liburutegiak museoak, erakusketa aretoak, musika aretoak, antzokiak eta abar. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira, irabazizko xederik gabeak.

Erljioarekin zerikusia duen ekipamendua erabiltzeak parrokiako zentro, kapera, ermita eta elizetan burutzen diren gurtzarako jarduerak garatzea suposatzen du, besteak beste, erljio katolikoarenak eta baimendutako bestelako erljioenak, horien erabilera osagarriekin batera.

Olgetarako ekipamenduen erabilerari dagokionez, bertan ditugu zinema aretoak, antzokiak, jolas parkeak eta aisialdirako beste jarduerak, denak ere irabaziak eskuratzeko asmorik gabe gauzatuak.

Zerbitzu publikoen ekipamenduaren sailean, aurreko sailetan aipatu ez diren bestelako jarduerak ditugu, jendeari zerbitzuren bat eskaintzearen garatutakoak alegia. Oso izaera ezberdineko jarduerak dira, esaterako, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, postetxeak, hilerriak, aterpeak, turismoko kanpamentuak eta antzekoak –horien osagarriekin batera–, baina denak Administrazio Publikoak burutuak dirateke eta, euren ezaugarri funtzionalen ondorioz, ez datoz bat bestelako jarduerak gauzatzeko mugatu diren lursail edo esparruekin. Hori dela eta, kasuan kasuko araudi berezia behar izango dute.

#### 10.8. Ibai ibilguak.

Iturrietatik edo hustubideetatik, hala nola horien bazterretatik eta babesguneetatik datozen lur gaineko urak biltzen dituzten ibilguen berriazko erabilerak biltzen ditu. Iturriak eta ur sorburuak ere erabilera honen barrukotzat jotzen dira.

#### 10.9. Zerbitzuetarako azpiegiturak.

Zerbitzuetarako azpiegiturretan kategoria hauek ezartzen dira:

- Ur horniduraren azpiegituraren erabilera.
- Hondakin ur eta arazketa azpiegituraren erabilera.

- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos anejos correspondientes.

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

El uso de equipamiento sanitario y asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (ambulatorio, dispensarios, consultorios y similares), y otros usos de servicios a sectores de población desvalidos como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre ellos los asistenciales.

El uso de equipamiento socio-cultural y recreativo, comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, locales de teatro, etc., así como los usos anejos a todas ellas, de carácter no lucrativo.

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales, entre ellos los centros de religión católica y los de otras religiones autorizadas, así como los usos auxiliares a ellas.

El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros –así como los auxiliares correspondientes– desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

#### 10.8. Usos de Cauces Fluviales.

Comprende los usos propios de los alvéolos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, así como sus riberas, márgenes y zonas de protección. Igualmente se considera dentro de este uso las fuentes y manantiales.

#### 10.9. Usos de infraestructuras de servicios.

Se establecen las siguientes categorías de usos de infraestructura de servicio:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento de aguas.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

- Elektrizitate horniduraren azpiegituraren erabilera.
- A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan azpiegituren erabilera.
- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan azpiegituren erabilera.
- Erregaien hornidura azpiegitura erabilera.
- Ur hornidura gauzatzearren hainbat elementu erabili behar ditugu, besteak beste, urtegiak, urak arazteko zentroak, ur hornidurari dagozkion hodi nagusiak, ura banatzeko biltegiak -horien osagarriekin batera- eta banaketa sareak.

Hondakin uren arazketa ere hainbat osagaien erabileran oinarritzen da: Arazte eta tratamendu zentroak, arazte sareak, euri eta hondakin urak biltzen dituzten hodiak osatuak, eta horien osagarriak, hau da, ponpaketa estazioak, gainezkabi-deak, ekaitzetarako tankeak, torlojuak, erpinak eta abar.

Elektrizitate hornidurarako azpiegitura osatzen duten osagaiak honako hauek dira: Banaketarako estazioak eta azpiestazioak, transformazio zentroak, banaketa eta hornidurarako lurpeko eta airetiko sarea eta herriko argiak.

A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan azpiegituren erabilerak instalazio multzo zabala hartzen du: Aire zabaleko azalera handiko ibilgailuentzako aparkalekuak, ura edan-garri bihurtu eta tratatzeko plantak, urtegiak edo ur biltegi handiak, energia elektrikoa produzitzeko zentralak; 100 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera transformazio estazioak; gasa hartu edo produzitzeko zentralak; araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak eta ingurune fisikoaren gaineko antzeko eragina duen herri onurako beste edozein instalazio.

B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan azpiegituren erabilerak hainbat instalazio hartzen ditu: Dorreak, antenak eta irrati eta telebistarako satelite bidezko komunikaziorako emisore eta hargailuak; faroak, irrati faroak eta antzeko eragina duten bestelako komunikazio instalazioak.

Erregaien hornidura gauzatzearren baliabide anitz erabili behar da, besteak beste, gasbideak, jendeari zuzenean gasa eskaintzen dioten hornidura sareak eta gasa bera bildu, tratatu eta ekoizteko instalazioak. Era berean, sail honetan sartzen dira erabiltzaileek zuzenean darabiltzaten erregaien biltegiak, azken horien artean urtutako gasak eta petroliotik eratorritako produktuen biltegiak -gasolioa edo fuel oil-.

Edozein motatako erregaiak ekoiztu edota biltzeko azpiegiturak, denak ere salmenta dutela helburu, industriako erabileren artean kokatuko dira.

Edozein motatako hornidura sareak -ura, saneamendua, elektrizitatea, telefonoak, gasa eta bestelakoak-, ur hornidurarako ponpaketa estazioak, hondakin urak bideratzea, elektrizitatearen transformaziorako zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen biltegiak -gasolioa edo fuel oil- oinarritzeko zerbitzuetatik joko dira, orotariko erabilerarako gune guztietan ezar daitezkeelarik baimen berezia eskuratu gabe.

Aldiz, urtutako gasen biltegiek, bestelako jardueren osagarriak izanik ere, planeamenduaren baimen berezia eskuratu behar izango dute.

Zerbitzuetarako azpiegituren sareen elementuak esparruetan agertuko dira lurzorua derrigor erabili behar badute eta horiez gain bestelako jarduera edo erabilerarik gauzatu ezin badaiteke.

- Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.
- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas comprende las estaciones de tratamiento y depuración, y las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación, y las redes áreas y subterráneas de abastecimiento y distribución incluso el alumbrado público.

El uso de instalación técnica de servicios de carácter no lineal tipo A) incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m<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

El uso de instalación técnica de servicios de carácter lineal tipo B) incluye un conjunto de instalaciones como: Torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gaseoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo -gas oil o fuel oil- y los de gases licuados.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicios básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

## 2.2. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

## 2.2.1. Kalifikazio orokorra.

*11. artikulua. Kalifikazioaren sistematizazioa.*

1. Kalifikazioa erabilera orokorrerako gune hauen arabera mugatzen da:

- A. Bizitegiak.
- B. Industri guneak.
- C. Hirugarren sektoreko guneak.
- D. Landa guneak.
- E. Komunikazioen Sistema Orokorra.
- F. Espazio librean Sistema Orokorra.
- G. Ekipamendu komunitariorako Sistema Orokorra.
- H. Zerbitzuen Azpiegituren Sistema Orokorra.

2. Plan honetan antolatzen den esparrua ondoren adieraziko diren erabilera orokorreko zonetan banatu da, eta horietako bakoitzean honako aldaera hauek berezi dira:

- A. Bizitegiak.
- A.10. Bizitegiak.
- B. Industri guneak.
- B.10. Industri guneak.
- D. Landa guneak.
- D.10. Babes Berezia.
- D.10.1 Interes Naturalistikoko Guneak eta Beste Gune Interesgarriak.
- D.10.2. Interes agropaisajistikoko guneak.
- D.20. Ingurumen hobekuntza.
- D.20.1 Erauzketa gunea.
- D.20.2 Meatze prospekzioak egin daitezkeen guneak.
- D.30. Baso eremua.
- D.40. Nekazaritza eta abeltzaintza gunea eta landazabala.
- D.40.1 Nekazaritza eta abeltzaintzako Balio Handiko Gunea.
- D.40. 2 Nekazaritza eta Abeltzaintzako Gune Arrunta.
- D.50. Azaleko uren babesguneak.

Lurzoru urbanizaezineko zonakatzeko horri beraren mugaketarekin bat ez datorren beste banaketa bat gainjartzen zaio, naturaren eta gizakiaren eraginaren aurrean akuiferoen kutsadura, higadura, uholdeak eta eremu babestuen hondamena erakuts dezaketeko urrakortasunaren arabera egindako banaketa, hain zuzen.

Kasu honetan, hau da gainjarritako baldintza:

- C.1. Akuiferoen urrakortasuna.
- C.2. Gutxi eraldatutako paisaia duten zonak.
- C.3. Zona inundagarriak.
- C.4. Korridore ekologikoen sarea.
- C.5. Naturgune babestuak.
- E. Komunikazioen Sistema Orokorra.
- E.10. Errepideak.
- E.11. Trenbideak.
- F. Espazio librean Sistema Orokorra.
- F.10. Espazio libreak.
- F.20. Ibaien ubideak.

## 2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

## 2.2.1. Calificación Global.

*Artículo 11. Sistematización de la calificación global.*

1. La Calificación se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A. Zonas residenciales.
- B. Zonas industriales.
- C. Zonas Terciarias.
- D. Zonas rurales.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- G.-Sistema de Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de infraestructuras de Servicios.

2. Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en el ámbito ordenado por el presente proyecto son concretamente los siguientes:

- A. Zonas Residenciales.
- A.10. Zonas residenciales.
- B. Zonas Industriales.
- B.10. Zonas industriales.
- D. Zonas Rurales.
- D.10. Especial Protección.
- D.10.1. Espacios de Interés Naturalístico y Otros Enclaves de Interés.
- D.10.2. Espacio de interés agropaisajístico.
- D.20. Mejora Ambiental.
- D.20.1. Área Extractiva.
- D.20.2. Área con Tolerancia de Prospección.
- D.30. Forestal.
- D.40. Zona Agroganadera y campiña.
- D.40.1. Zona Agroganadera Alto Valor.
- D.40.2. Zona Agroganadera Común.
- D.50. Protección de Aguas Superficiales.

A esta división en zonas del suelo no urbanizable se le superpone de manera no coincidente otra división en espacios definidos por su vulnerabilidad frente a diferentes acciones naturales y humanas, como pueden ser la contaminación de acuíferos, erosión, inundaciones y deterioro de espacios protegidos.

En nuestro caso los condicionantes superpuestos son:

- C.1. Vulnerabilidad de acuíferos.
- C.2. Zonas con paisaje poco alterado.
- C.3. Áreas inundables.
- C.4. Red de corredores ecológicos.
- C.5. Espacios naturales protegidos.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- E.10. Carreteras.
- E.20. Ferrocarril.
- F. Sistema General de Espacios libres.
- F.10. Espacios libres.
- F.20. Cauce fluvial.

G. Ekipamendu komunitarioarako Sistema.

G.10. Ekipamendu komunitarioa.

H. Zerbitzuen Azpiegituren Sistema Orokorra.

H.10. Galtzadaburuko zentrala.

*12. artikulua. Eraikuntzari buruzko legeria eta orotariko erabilerarako guneen erabilera.*

12.1. A.10. Bizitegiak.

— Eraikuntzarako erregimena.

Etxebizitzak gauzatzearren mugatutako lursailak, beroriek bananduta egongo direlarik, eta eraikinik gabeko lurak ere eduki ditzakete inguruan.

A.10 eremuko eraikinei dagokien araubidea eta, kasuan kasuko salbuespenak alde batera utzirik, bertan garatutako eraikuntza guztiek bete beharreko xedapenak zehaztasunez bil-tzen dira kalifikazio xehatuaren a.10 Etxebizitzetarako Lursailak atalean.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Bizitegiak.

\* Erabilera onargarriak: Oro har, a.10 partzeletan onargarritzat jotzen diren erabilerak, Plan Orokor honetan fin-katutako baldintzen arabera.

Bestelako lursail eta eremuetan: Ekipamendu komunitarioa: Lagundutako erabilerekin bat datozen erabilera motak.

\* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

12.2. B.10. Industri guneak.

— Eraikitzeko erregimena.

Industri jarduerak garatzearren eraikuntza ugari hartzen dituzten eremuak, bertan halako jarduerak hartzen dituzten erai-kinak, legearen aurrean eta funtzioari dagokionez, jarduera bateratuak edo bananduak izan daitezke.

Eraikinaren egitura arautzeko lursailtako lerrokaduraren mugaketa grafikoa eta lursailari buruzko arau nagusiak erabi-liko dira.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Industria txiki eta ertainak, 1., 2. eta 3. mailakoak.

\* Erabilera onargarriak: Oro har, b.10 Lursailetan onargarritzat jotzen diren erabilerak, horien aldaera eta baldin-tzekin batera.

Bestelako lursail eta eremuetan:

· Etxebizitzak (erabilera autonomoa): Jada bertan ditugun eraikinetan soilik eta etxebizitza gisa erabiltzen baldin baziren Plan Orokor hau onetsi aurretik.

· Industriarekin lotutako erabilerak:

- Erregaiak banatzeko unitateak.
- Zerbitzu guneak.

· Ostalaritza: Lursailaren barnealdean sarbiderako, aparkatzeko eta zamalanetan aritzeko lekua eduki beharko dute.

· Bulegoak.

· Merkataritzako erabilerak: Oro har, 2., 3. eta 4. maila-koak.

· Olgetakoak: Merkataritzarekin lotutako erabilerak bete beharreko baldintza berberak dituzte. Hauen kalifikazioa gauzatzeko abiapuntu gisa erabiltzen duten azalera hartuko da.

G. Sistema de Equipamiento Comunitario.

G.10. Equipamiento Comunitario.

H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

H.10. Central de Galtzadaburu.

*Artículo 12. Régimen general de edificación y uso aplica-ble a las distintas zonas de uso global.*

12.1 A.10.. Zona residencial.

— Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificación residen-cial que contarán con espacios no edificados.

El régimen de edificación que identifica a las zonas A.10 y al que deberán quedar adscritas, con las salvedades que se esta-blezcan en cada caso, los desarrollos edificatorios que en ellos se realicen, se formula en detalle en el apartado correspondiente a Parcelas a.10 Residenciales de la calificación pormenorizada.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Usos residenciales.

\* Usos admisibles: Los admisibles con caracter general en las Parcelas a.10 en las condiciones establecidas en este Plan.

En otros espacios y parcelas: Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con los usos propiciados.

\* Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

12.2 B.10. Zonas industriales.

— Régimen de edificación.

Zonas de alta edificación de uso predominantemente indus-trial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

La regulación de la forma de la edificación se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela y de ordenanzas generales de parcela.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Industria de tipo medio-pequeño, en sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

\* Usos admisibles: Los admisibles con carácter general en las parcelas b.10 en us distintas variantes y condiciones.

En otros espacios y parcelas:

· Vivienda (uso autónomo): Exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a al aproba-ción del Plan.

· Industriales.

▪ Unidades de suministro de combustibles.

▪ Estaciones de servicio.

· Hoteleros: Deberán disponer en interior de la parcela los espacios de acceso, aparcamiento y carga y descarga necesaria.

· Oficinas.

· Comerciales: En sus categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> con carácter general.

· Recreativos: En las mismas condiciones que los usos comerciales tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas se considerarán a los



Dantzalekuak, horiei dagokien araubidea finkatzerakoan, 4. edo 5. mailako merkataritzako erabileratzat joko dira, duten estalpeko azaleraren arabera.

- Garajeak: Erabilera publikoa edo pribatua bada ere, eta edozein motatakoak izanik, 3. edo 4. mailakoak alegia, erabilera honi dagozkion lursailetan ezarri ahal izango dira eta eremu publikoetan, baina lurpean (ikerketara xehea).

- Ekipamendu komunitarioa: Eremu horietako ohiko erabilerarekin bat baldin badatoz eta Arau Subsidiarioetan bereziki erabilera hori gauzatzarren zehaztutako lursailetan.

- \* Erabilera debekatuak:

- Bizitegiak: Berariaz aipatutako salbuespenetan izan ezik.

- Tertiarioak: Berariaz onartzen ez diren erabileretan.

Landa lurretakoak.

12.3. D. Landa guneak.

D.10. Babes Bereziko Landa Guneak.

Kategoria honetan biltzen dira ekologia eta paisaia aldetik interes handiena duten lurzorua. Kategoria honetako eremuetan gizakiaren esku hartzea mugatzea gomendatzen da, ustiapen prozesuak kontserbazio helburuetara egokituz. Honako espazio hauek proposatzen dira:

D.10.1 Interes Naturalistikoak duten Espazioak eta Intereseko beste Enklabe batzuk:

Kategoria honetan Naturgune Babestuak eta bere araubide sektoriala duen 2000 Natura Sarea sartzen dira:

- LIC ES 2120012 Araxes ibaia.

- Altzoko Pagoa, Zuhaitz Berezia.

LAAetan bildutako interes naturalistikoko espazioa sartzen da:

- Araxes — Jazkugañe interes naturalistikoko eremua eta Basabeko Bailara.

- Oian mendiko gailur gunea.

Araxes — Jazkugañe interes naturalistikoko eremuak harrobiaren iparraldearekin egiten du muga. Eremu horretan Azkarateko galtzada dago, zeinak 45 m-ko babesa duen behealdean.

- Eraikitze erregimena: Ezin da eraikin berririk gauzatu inola ere ez.

- Erabiltze erregimena.

- \* Erabilera lagunduak:

- Ingurumena hobetu eta zaintzeko erabilerak.

- Lurraldeko osagaien erabilera.

- \* Erabilera onargarriak: Nekazaritza eta bertako paisaia hobetzera bideratzen duten ekimenak.

- \* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

D.10.2 Nekazaritza paisaiari lotutako interes duen espazioa:

Paisai kalitate handiko eremua da. Bertan, enklabeke nekazaritza eta paisaia zaindu nahi dira. Helburua da paisaiaren ahalmenen eta lurzorua erabiltzeko eskaeren arteko oreka lortzea.

efectos de regulación de su implantación como usos comerciales de 4.ª categoría, o, de 5.ª si superan el límite de superficie de techo correspondiente.

- Garaje: En cualquiera de sus modalidades uso público o uso privado, y, en sus categorías 3.ª y 4.ª Podrá implantarse en parcelas destinadas a este uso y en espacios públicos exclusivamente bajo rasante (estudio de detalle).

- Equipamiento comunitario: En sus modalidades compatibles con el uso característico zonal y en parcelas destinadas de manera específica a este uso en la Norma.

- \* Usos prohibidos.

- Residenciales: Con las excepciones autorizadas de forma expresa.

- Terciarios: En sus modalidades que no se autorizan expresamente.

- Rurales.

12.3. D. Zonas Rurales.

D. 10. Zonas de Especial Protección.

Pertenecen a la categoría de Especial Protección los suelos de mayor interés ecológico y paisajístico. En las áreas pertenecientes a esta categoría se aconseja la limitación de la intervención del ser humano, mediante la adecuación de los procesos de explotación a los objetivos de conservación. Se proponen los siguientes espacios:

D.10.1. Espacios de Interés Naturalístico y Otros Enclaves de Interés:

Pertenecen a esta categoría los Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000 que posee una regulación sectorial propia:

- LIC ES 2120012 Río Araxes.

- Árbol singular Haya de Altxo.

Se incluye en esta categoría el espacio de interés naturalístico incluido en las DOT:

- Área de interés naturalístico de Araxes – Jazkugañe y Valle del Basabe.

- Zona de cumbres del monte Oiaun.

El área de interés naturalístico de Araxes – Jazkugañe limita con el norte de la cantera. En este ámbito se encuentra la calzada de Azcarate, que cuenta con una protección de 45 m, en su parte inferior.

- Régimen de edificación: Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación.

- Régimen de uso:

- \* Usos propiciados:

- Usos de Conservación y Mejora ambiental.

- Usos de elementos territoriales.

- \* Usos admisibles: Actuaciones encaminadas a la mejora de la agricultura y paisaje del enclave.

- \* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

D.10.2. Espacio de interés agropaisajístico:

Corresponde a un área de elevada calidad paisajística en la que se pretende preservar la agricultura y el paisaje de este enclave. El objetivo es alcanzar un equilibrio entre lo que son las potencialidades del paisaje y las demandas de utilización del suelo.

## — Eraikitze erregimena.

Administrazio eskumendunak aurretiaz txostena eman eta gero, antolamenduz kanpo daudenean izan ezik, baimena ematen da dauden eraikinak zaharberritzeko eta, dagokionean, handitzeko, baita ere eraikin berriak egiteko, erabilera lagunduei eta onargarriei lotuta badaude, Hirigintzako Arau hauetako 3.3 puntuan ezarritako baldintzetan.

## — Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Nekazaritza eta espazio libreak.

\* Erabilera onargarriak: — Bizitegiak (baldintzekin), lehendik dauden eraikinetan jarduera tertziarioak egitea, ekipamendu komunitarioa, zerbitzuetako azpiegitura, abeltzaintza estentsiboa, kontserbazioa, ingurumenaren hobekuntza, basogintza eta berotegiak.

Abeltzaintza estentsibotzat joko da lurraren mende dagoena, hau da, ustiatzeko abereentzako janaririk gehiena bere lurretan ekoizten duena.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## D.20. Ingurumen hobekuntza.

## D.20.1. Erauzketa gunea.

Erauzketa jardueraren eraginpean dagoen eremua mugatzen da. Ustiapenaren emakida «Amaya» 4.638 zk. da, eta titularra CALCINOR, SA enpresa da, nahiz eta baliabidea Cantera de Alzo, SA ustiatzen ari den. 2006ko urtarrilaren 26an, «Amaya» harrobia Ustiatzeko Proiektuaren Ingurumen Inpaktuari buruzko Adierazpena formulatzeko Ebazpena eman zen Altzon (4638 ustiapenaren emakida luzatzeko eskaera), eta ebazpena aldekoa izan zen. Emakida 30 urtez luzatu zen, beraz, aztergai dugun hiri antolamendurako plan nagusiaren aplikazio eremuan ez da harrobia handitzerik aurreikusten.

## — Eraikitze erregimena.

Harrobiaren ustiatetarekin zerikusia duten instalazio eta eraikinak baimenduko dira, baita eremuak berez dituen baliabide geologikoen lehen tratamendua ere. Halere, aurretik guztiz beharrezkoa dela frogatu beharko da, proiektua aurkeztu eta Altzoko Udalaren eta gai horretan eskudun gertatzen diren erakundeen oniritzia eskuratu. Harrobia ustiatzeko epearen barnean lehendik dauden eraikinak mantentzen dira.

## — Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak:

· Ingurumena babesteko eta hobetzeko erabilerak.

· Erabilera erauzleak.

\* Erabilera onargarriak:

· 5. mailako industri erabilerak.

· Bizitegiak: Harrobiaren osagarri gisa bakarrik dira onargarriak, eta bien arteko lotura erregistroan jasota geratuko da.

· Hirugarren sektoreko jarduerak:

▪ Merkataritza.

▪ Bulegoak, harrobiko jarduerekin zerikusia dutenak bakarrik.

▪ Sorospen eta Osasun zerbitzua eskaintzen dutenak, harrobiaren ustiatetarekin zuzeneko lotura dutenak bakarrik.

· Garajeak.

· Ekipamendu komunitarioa: Lurzorua olgetarako edo jolaserako elementuak ezartzearen erabiltzen delarik.

## — Régimen de edificación.

Se autoriza previo informe de la administración competente, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, vinculadas a los usos propiciados y admisibles, en las condiciones establecidas en el punto 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

## — Régimen de uso:

\* Usos propiciados: Agricultura y espacios libres.

\* Usos admisibles: Residenciales (con condiciones), actividades terciarias en edificios preexistentes, equipamiento comunitario, infraestructuras de servicios, ganadería extensiva, conservación, mejora del medio ambiente, forestal e invernaderos.

Se entenderá por ganadería extensiva aquella que depende de la tierra, es decir, la que produce en sus tierras la mayor parte del alimento para el ganado de la explotación.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## D.20. Mejora Ambiental.

## D.20.1. Área Extractiva.

Incluye la delimitación de la zona afectada por la actividad extractiva. La concesión de la Explotación se denomina «Amaya» n.º 4.638, cuyo titular es la empresa Calcinor, S.A. si bien el recurso está siendo explotado por Cantera de Alzo, S.A. Con fecha 26 de enero de 2006 se emite la Resolución por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Explotación de la cantera «Amaya», en Altzo (solicitud de prórroga de la concesión de explotación n.º 4638) con carácter favorable. La concesión se prorroga por 30 años, por lo que en el ámbito de aplicación del plan general de ordenación urbana que nos ocupa no se prevé otra ampliación de la cantera.

## — Régimen de edificación.

Se permitirán todas aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación de la cantera, así como al primer tratamiento de los recursos geológicos propios de la zona, siempre que se justifique su necesidad y previa presentación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Altzo y organismos competentes en la materia del proyecto correspondiente. Se consolidan dentro del plazo de explotación de la cantera las edificaciones existentes.

## — Régimen de uso:

\* Usos propiciados:

· Uso de protección, mejora ambiental.

· Usos extractivos.

\* Usos admisibles.

· Usos industriales de 5.ª categoría.

· Residencial: Exclusivamente como uso auxiliar de la cantera a la que estará registralmente vinculada.

· Terciarios:

▪ Comerciales.

▪ Oficinas, exceptuando las no relacionadas con la actividad de la cantera.

▪ Asistencial y sanitario, vinculado solamente a la explotación de la cantera.

· Garaje.

· Equipamiento comunitario: Su modalidad de uso recreativo.

## \* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## D.20.2. Prospekzioak egin daitezkeen gunea.

Eremu honek erauzketa gunearekin du muga, eta bertan meatzaritzari loturiko prospekzioak eta ikerlanak egin daitezke. Hala ere, ez da onartzen pistarik irekitzea, lurra mugitzea, zuhaitz mozketarik egitea, etab., baldin eta gaur egungo baldintzak aldatzen badira eta ez badira helburuak lortzeko bitarteko tekniko egokiak erabiltzen (garraioa, prospekzioa, konponketa, etab.).

— Eraikitze erregimena.

Ezin da inolako eraikin eta instalazio berririk egin inola ere ez, baimentzen diren erabileren berezkoak izan ezik (erakunde publikoren batek sustatutako mendiko aterpeak, mendiak mantentzea, baimendutako erabileretarako eraikinak, etab.). Eraikin horiek bakanduta egongo dira, mehelinik gabeak izango dira eta bi edo lau isurialdeko estalkia izango dute, eta lurraren topografia, landaredi eta morfologiagatik dauden ingurunearen oreka orokorra zaindu eta horrekin bat etorriko dira.

Nola edo hala paisaia alda dezaketen obrak debekatuta daude, esaterako, espaloiak, etab. Suebakiak baimentzen dira, ohiko baldintza teknikoetan..

— Erabiltze erregimena.

## \* Erabilera lagunduak:

— Ingurumena babestea eta hobetzea.

— Prospekzioak eta meatzaritza ikerlanak.

— Zerbitzuetako azpiegiturak: Landa gunean kokatu beharra dagoenean eta egokia denean, eta, dagokionean, erabilera publiko eta interes sozialeko arrazoiengatik justifikatzen denean.

## \* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## D.30. Baso Eremua.

Kategoria honetan biltzen da basotzat jo daitezkeen lurraldea, hala produkzioaren nahiz ustiapenaren ikuspegitik nola babesaren ikuspegitik.

Oro har, kategoria honetan indarrean dauden irizpideak Basozaintzako Plan Estrategikoari buruzko dokumentuaren (1994-2030) barruan daude. Bertan, lursail horiek «mugatu, ordenatu, artikulatu eta hornitzeko» neurri egokiak eskaintzen dira. Zona horietan egiten den nekazaritza-basozaintzako edozein erabilera nahiz aprobetxamenduk Gipuzkoako Mendien gaineko 7/2006 Foru Araua kontuan izan behar du.

Halako zonen helburua da baso lurra hobetu eta zaintzea, aniztasuna eta ekoizpen iraunkorra bermatuz. Abeltzaintzarako erabilera osagarri bihurtzen da eta nabarmendu behar da, eta balioetsi, zona horien izaera multifuntzionala. Baso erabilerak lehentasunezkoa izan behar du Baso kategoriako zonetan, horretarako ahalmen handiena duten lekuak baitira eta basoko produktibitatea bertan biltzea ahalbidetu baitezakete. Aipatutako zonetan baso masak hobetzeko inbertsioak areagotu egingo dira, hala nola bide sareen sorkuntza, suteen kontrako borroka edo basoen tratamenduak. Oro har, bertan sendotu diren basoek estalitako zonetan irizpide kontserbazionistak sustatuko dira, erabilera horri eusteko parametroak aplikatuz.

— Eraikitze erregimena.

Oro har, antolamenduz kanpo daudenean izan ezik, baimenduta dago jadanik badiren eraikuntzak eraberritu eta handitzea. Horretarako, ordea, hirigintza arau hauetako 3.3.3 puntuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

## \* Usos prohibidos.

Los no contemplados en las modalidades anteriores.

## D.20.2 Área con Tolerancia de Prospección.

Este ámbito limita con el área extractiva y en ella se pueden realizar prospecciones y trabajos de investigación minera. Sin embargo, no se permite la apertura de pistas, movimientos de tierras, talas, etc. si se modifican las condiciones existentes en la actualidad y además se utilizan los medios técnicos adecuados (transporte, prospección, reparación, etc.) para llevar a cabo los objetivos.

— Régimen de edificación.

Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña promovidos por alguna Institución Pública, bordas, mantenimiento de los montes, edificaciones al servicio de los usos permitidos, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

— Régimen de uso:

## \* Usos propiciados:

— Uso de protección, mejora ambiental.

— Prospecciones y trabajos de investigación minera.

— Infraestructuras de servicios: Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública e interés social.

## \* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## D. 30.. Zonas Forestales.

Esta categoría recoge el territorio que puede quedar definido como forestal tanto desde un punto de vista productivo o de explotación como desde el punto de vista protector.

De manera general, los criterios que rigen en esta categoría están contenidos en el documento del Plan Estratégico Forestal (1994-2030), donde se dan las medidas oportunas para «delimitar, ordenar, articular y dotar de infraestructuras» estos terrenos. Cualquier uso y aprovechamiento agroforestal que se realice en estas zonas debe tener en cuenta la Norma Foral 7/2006 de Montes de Gipuzkoa.

El objetivo de estas zonas es la mejora y conservación del terreno forestal, garantizando su diversidad y producción sostenible. Se compatibiliza el uso ganadero y se debe destacar y valorar, en cualquier caso, el carácter multifuncional de estas zonas. El uso forestal debe ser el prioritario en las zonas de la categoría Forestal, dado que son las que reúnen una mayor potencialidad para ello y pueden permitir concentrar en ellas la productividad forestal. Se intensificarán en dichas zonas las inversiones de mejora de las masas forestales, como creación de red viaria, lucha contra incendios o tratamientos selvícolas. En general, en las zonas cubiertas de bosques autóctonos consolidados se propiciarán criterios conservacionistas, aplicando parámetros para la continuidad de dicho uso.

— Régimen de edificación.

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes en las condiciones establecidas en el punto 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak:

— Basogintzako jarduerak, dokumentu honen 10.4 artikuluan definitzen denaren arabera.

\* Erabilera onargarriak:

— Lehendik martxan dauden basogintzako jarduerak: Embalajes Urbizu, SL ez dator bat indarrean dagoen hirigintza planeamendurekin, EAeko 2/2006 Legearen 101 artikuluan xedatutakoaren arabera: «indarrean dagoen hirigintza plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerak eta hirigintzako plangintzak horiek desagertzea aurreikusten ez duenean».

Dena dela, finkatzeko lan partzialak eta zirkunstantzialak baimendu ahal izango dira, ez baitago aurreikusita higieztina 15 urteko epean desjabetzea edo eraistea.

Ondorioz, gaur egun dagoen baldintzetan finkatzen da, ezaugarri fisiko, eraikitako azalera eta garatutako jarduerari dagokionez, Altzoko Plangintzaren Arau Subsidiarioen Aldaketan lortutako lizentziaren arabera: 9, 72 eta 75 artikuluen aldaketa, lur ustiapenera lotu gabeko etxaldeak, ustiategi agropekuario intentsiboak eta nekazaritza industrien instalazioaren araudiari buruz, zeina ACDk 2005eko abuztuaren 2an onartu eta 2005eko abuztuaren 24an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN.

• Lehendik martxan dauden nekazaritza ustiapenak.

• Espazio libreak, honako aldaeretan: Landa gune libreak eta lurralde elementuak.

• Egoitza erabilerak, erabilera nagusien lagungarri gisa ezartzea onartzen den kasuetan. Hala ere, lehendik zutik dauden eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira. Erabilera autonomo gisa, honako Plan hau onetsi aurretik ere etxebizitzarako erabiltzen ziren eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira.

• Lehendik martxan dauden nekazaritzako industriak eta instalazioak, eta lehendik zutik dauden eta abelazkuntzako ustiapen estentsiboari lotuta dauden eraikinak.

• Abelazkuntzako erabilera profesionalizatu gabeak.

• Baratzeei lotutako eraikuntzak, txabolak.

• Elikagaiekin lotutako artisau jarduerak eta artisautza, lehendik badaudenak.

• Lehendik martxan dauden nekazaritza turismoko establezimenduak.

• Komunitatearen ekipamendua, landa ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta landa lurreen ezarri beharrekoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.

• Zerbitzu azpiegiturak, baldin eta landa lurreen ezarri beharrekoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.

• Herriaren eta gizartearen onurako erabilerak.

Aldez aurretik nahitaezko Plan Berezia egin ostean, herriaren onurako eta gizartearen intereseko jarduerak, esate baterako ekipamenduak, hartuko dituzten eraikin berriak egin ahal izango dira, baldin eta derrigor landa eremuan ipini beharrekoak badira.

Plan Bereziak definituko ditu eremu horietan bete beharreko eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintza bereziak. Eta, testuinguru horretan, etxebizitza lagungarri berria egitea ere onar daiteke.

• Jarduera zinegetikoak eta arrain hazkuntzakoak.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

— Régimen de uso:

\* Usos propiciados:

— Actividades forestales tal y como se definen en el artículo 10.4 del presente documento.

\* Usos admisibles:

— Actividades forestales preexistentes: «Embalajes Urbizu, S.L. Se declara disconforme con el planeamiento urbanístico en vigor, tal como establece el artículo 101 de la ley 2/2006 del País Vasco para « los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición».

Sin embargo podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, ya que no está prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años.

Por lo tanto, se consolida en las condiciones actuales tanto en lo relativo a características físicas, superficie construida, actividad desarrollada, de acuerdo a la licencia obtenida conforme a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Altxo: Modificación de los Artículos 9,72 y 75, sobre normativa para la instalación de granjas y explotaciones agropecuarias intensivas e industrias agrarias no vinculadas a explotación de tierras, aprobada el 2 de agosto de 2005 por el ACD, y publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 24 de agosto de 2005.

• Explotaciones agrarias preexistentes.

• Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

• Residenciales, en los casos en que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos compatibles, pudiendo implantarse únicamente en edificaciones preexistentes. Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

• Industrias agrarias existentes e Instalaciones y edificios también existentes vinculados a la explotación ganadera extensiva.

• Usos ganaderos no profesionalizados.

• Construcciones vinculadas a huertas, chabolak.

• Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía preexistentes.

• Establecimientos agroturísticos preexistentes.

• Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

• Infraestructuras de servicios cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

• Usos de interés público y social.

Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de edificabilidad, edificación y uso, autorizándose, en ese contexto, la implantación de una nueva vivienda auxiliar.

• Actividades cinegéticas y piscícolas.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## D.40. Abeltzaintza, nekazaritza eta landazabal eremua.

Nekazaritza-abeltzaintza eremuak eta Landazabal Kategoriak askotariko ahalmen agrologikoa duten zoruak bil-tzen ditu. Kontuan hartu beharra dago Kategoria honetan bil-tzen diren eremuetan, nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabi-lerak nahasirik daudela, eta denboran txandakatu egin daitezkeela merkatuen bilakaera, nekazaritzaz kanpoko eskae-ren (turismoa eta aisialdia, besteak beste), nekazaritzako popu-lazio aktiboaren eta halako faktoreen arabera.

Halako eremuetan, zoruen ahalmen agrologikoari eusteko ahalegina egingo da. Halaber, nekazaritza paisaiak eta ekosiste-mak zaintzeko behar diren nekazaritza-abeltzaintzako jardueri eta horien osagarri direnei eusteko ahalegina egingo da. Arau orokorra da nekazaritza eremu erabilgarriari eustea.

— Eraikitze erregimena.

Oro har, antolamenduz kanpo daudenean izan ezik, eskuduntza duen administrazioak emandako txostena aurretik izanda, baimenduta dago jadanik badiren eraikuntzak eraberritu eta handitzea, baita eraikin berriak jasotzea ere, bai landa era-bilerarako bai landakoak ez diren baina baimenduta dauden beste erabileretarako direlarik ere. Horretarako, ordea, hirigin-tza arau hauetako 3.3.3 puntuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

— Erabiltzeko erregimena.

- \* Erabilera lagunduak: Nekazaritzako ustiapenak.
- \* Erabilera onargarriak:
  - Nekazaritzako erabilerarekin bateragarriak diren baso ustiapenak.
  - Abeltzaintzako ustiategiak.
  - Negutegiak.
  - Kontserbazioa.
  - Ingurumenaren hobekuntza.
  - Jolastoki estentsiboa.
  - Jarduera zinegetikoak eta arrain hazkuntzakoak.
  - Zerbitzu azpiegiturak, baldin eta landa guneanlurrean ezarri beharrekoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.
    - Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak, landa ingurunearekin bateragarriak direnak, lurzoruan eta nekazaritzako jardueran izango duten eraginari buruzko azter-keta egin ondoren.
    - Egoitza erabilerak, erabilera nagusien lagungarri gisa ezartzea onartzen den kasuetan. Hala ere, lehendik zutik dauden eraikinetan ere ezarri ahal izango dira. Erabilera autonomo gisa, arau hauek onetsi aurretik ere etxebizitzarako erabiltzen ziren eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira.
  - Nekazaritza turismoko establezimenduak, lehendik zutik dauden eraikinetan.
  - Merkataritzako erabilera, ostalaritza, lehendik zutik dau-den eraikinetan.
- \* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## D. 40. Zonas Agroganadera y campiña.

La Categoría Agroganadera y Campiña agrupa suelos de muy diversa capacidad agrológica. Debe tenerse en cuenta que en las zonas integradas en esta Categoría los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados y pueden rotar en el tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extraagrarias (turismo y ocio entre otros), la existencia de población activa agraria, etc.

En estas zonas se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

— Régimen de edificación.

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza previo informe de la administración competente, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en el punto 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

· Régimen de uso:

- \* Usos propiciados: Explotaciones agrarias.
- \* Usos admisibles:
  - Explotaciones Forestales compatibles con el uso agrario.
  - Explotaciones ganaderas.
  - Invernaderos.
  - Conservación.
  - Mejora ambiental.
  - Recreio extensivo.
  - Actividades cinegéticas y piscícolas.
  - Infraestructuras de servicios cuando su implantación en el medio resulte necesaria y justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
  - Edificios de utilidad pública e interés social compatibles con el entorno rural y previo análisis de la afección al suelo y actividad agraria.
  - Residenciales, en los casos en que se autorice su implanta-ción como uso auxiliar de los usos característicos, pudiendo implantarse en edificaciones preexistentes o nuevas. Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.
- Establecimientos agroturísticos en edificaciones existen-tes.
- Usos comerciales hosteleros en edificio existentes.
- \* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## D.50. Azaleko uren babesguneak.

Kategoria hau gainazaleko drainatze, erreka eta ibilgüei dagokie, eta bertan sartzen dira ibai ibilbideetan eta horien babes bandetan osatutako ekosistemak —EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatze LPSan araututakoak—.

Halako eremuetan jarduteko irizpidea uren kalitatea zainzera, ibilgu eta ibaiertzen okupazio nahiz aldaketak ekiditera eta arrisku naturaletatik eratorritako kalteak minimizatzerako bideratuta dago.

— Eraikitze erregimena: Ezin da eraikin berririk gauzatu inola ere ez.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Ingurumena hobetu eta zaintzeko erabilerak.

\* Erabilera onargarriak:

· Lehendik zutik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak.

· Jolastoki estentsiboa.

· Jarduera zinegetikoak eta arrain hazkuntzakoak.

· Ur hornidurako zerbitzu azpiegiturak Plan Berezi baten bitartez, baldin eta landa lurtean ezarri beharrekoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

— Hirigintzako antolamendurako baldintzatzaileak.

Hirigintzako antolamenduaren inguruan Altzo udalerrian identifikatutako baldintzatzaile gainjarriei dagokienez, baldintzatzaile hauek definitu daitezke:

## C.1. Akuiferoen urrakortasuna.

Hemen biltzen dira lurpeko akuiferoak birkargatzeko eremuak, kutsadurarekiko urrakortasun maila altu edo oso altua dutenak, EAEko «Akuiferoen urrakortasuna kutsadurarekiko» izeneko mapak ezarritako irizpideen arabera. Mapa hori Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak landu zuen.

Eremu horien antolamendurako irizpidea bideratu behar da, batetik, zorua kutsa dezaketen jarduerak ekiditera eta, bestetik, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak zorrozki zainzera. Ezinbestez, jarduerok aipatutako eremuen barruan gauzatu behar badira, lurpeko uretarako kaltegabeak izatea bermatzea exijituko da.

Tratamendu ongariak egitean akuiferoen kalitateari kalte egin diezaioketen dosiak saihesteko, Ingurumen Praktika Onen Kodetik datozen irizpideak hartu behar dira kontuan (Eusko Jaurlaritzaren 380,98 Dekretua, abenduaren 22koa, eta 141/2004 Dekretuan, uztailaren 6koan, ezarritako jarraibideak, zeinean abeltzaintzako ustiatzearen arau tekniko higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen diren).

Zona horietan simaurtegi, txiza putzu, lurperatze fosa edo elementu kutsatzaileak ekoiztu ditzaketen bestelako abeltzaintza azpiegitura berriak eraikitze, edukiera eta diseinuari buruzko neurriak ezarriko dira akuiferoak kutsaduratik babesteko. Bertan jasoko dira aipatu Ingurumen Praktika Onen Kodetik eratorritako gomendioak, eta ildo horretan 165/1999 Dekretuak, martxoaren 9koak, zehaztutako neurriak beteko dira (horren bitartez jarduera lizentzia lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ematen da), eta 141/2004 Dekretuak, uztai-

## D. 50.. Zonas de Protección de Aguas Superficiales.

La categoría de Protección de Aguas Superficiales corresponde a la red principal de drenaje superficial, regatas y cauces incluye los ecosistemas formados en los cursos fluviales y sus bandas de protección reguladas en el PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

El criterio de actuación en estas zonas está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

— Régimen de edificación: Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación.

— Régimen de uso:

\* Usos propiciados: Actividades de conservación y mejora ambiental.

\* Usos admisibles:

· Explotaciones agrícolas y ganaderas existentes.

· Recreo extensivo.

· Actividades cinegéticas y piscícolas.

· Infraestructuras de servicios de abastecimiento de agua mediante Plan Especial, cuando su implantación en el medio resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

— Condicionantes a la ordenación urbanística.

En cuanto a los condicionantes superpuestos identificados en el término municipal de Altzo en referencia a la ordenación urbanística, pueden definirse los siguientes condicionantes:

## C.1. Vulnerabilidad de acuíferos.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del «Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación» de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

Con el fin de evitar dosis que pudieran llegar a ser lesivas para la calidad de los acuíferos, en la aplicación de tratamientos de fertilización, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto 380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco, así como las directrices establecidas en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas).

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, 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 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades

laren 6koak, zehaztutakoak (abeltzaintzako ustiategien arau tekniko higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen ditu).

Akuiferoen urrakortasun handiko guneetan abereei bizkarroiak kentzeko bainerak badaude, horiek iragazgaitzak izango direla segurtatuko da, eta, 141/2006 Dekretuan, uztailearen 6koan, zehazten denez (abeltzaintzako ustiategien arau tekniko higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen ditu), hortik datozen hondakin likidoak bildu egingo dira eta modu berezian kudeatuko dira, hondakin arriskutsuak kudeatzeko behar bezala baimendutako enpresa baten bitartez.

#### C.2. Gutxi eraldatutako paisaia duten zonak.

Kalitate paisajistiko handiko guneak dira, eta helburua bertako nekazaritza eta paisaia mantentzea da. Altzoko Paisaia Babesteko Plan Bereziko aplikazio eremuetan sartuta daude.

Eremu horien irizpide orokorra da jarduerak eta eraikuntzak dagoen paisaia motara egokitzea.

Helburua paisaiaren ahalmenen artean eta lurra erabiltzeko eskarien artean oreka lortzea da.

#### C.3. Zona inundagarriak.

Bere kokapen, erliebe eta ezaugarri topografikoengatik ohiko uholde handietan gainezka egiteko arriskua duten zonak dira, EAEko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralean gertatzeko ezarritako aldien arabera. Hainbat itzulera aldirako (10, 100 eta 500 urte) gune inundagarritzat jo dira EAEko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralean eta ondoren hiriguneetarako egindako berrikuspenean horrelakotzat jo diren lurak.

Eremu horien irizpide nagusia uraren zirkulazio librea bermatzea izango da, ibilguak eta hustubide inguruneak etetea edo ixtea ekidinez, eta gainezka egindako urak kaltetu ditza-keten instalazio, azpiegitura eta eraikinetan kaltea prebenitzea. Ildo horretan, Uholdeak Prebenitzeko Plan Integraleko gomendioak kontuan hartu beharko dira, zona horietan erabilerak arautzeko. Zehazki, saihestu egin beharko da zona horietan ekipamendu komunitarioak babes zibilaren intereseko zerbitzu publikoak jartzea, beraien izaera, ezaugarri edo erabilitako materialengatik arrisku larria eragin dezaketen instalazioak eta biltegiak jartzea, eta hondakin toxikoak edo arriskutsuak pilatzea. Zona horietan kokatzen diren jarduerak diseinu egokiak izan beharko dituzte, uholdeen ondorioz eragindako kalteak ekiditeko.

#### C.4. Eae-ko korridore ekologikoen sarea.

EAEko Korridore Ekologikoen Sareak espezie basatien migrazioa, banaketa geografikoa eta truke genetikoa hobetzen duten paisaiako elementuen multzoa gestionatzea bilatzen du.

Altzo udal barrutian Korridore Ekologikoen Sareko honako elementu estruktural hauek identifikatu dira:

- Konektatzeko Interes Berezia duen ibai tarte: Araxes ibaia.
- Lotunea: Araxes-Jazkugañe-Basabe bailara.
- Indargetze area: Udallerriaren ekialdeko erdialdea.

exentas de la obtención de la licencia de actividad, así como en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas.

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, según se dicta en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas, los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada.

#### C.2. Zonas con paisaje poco alterado.

Corresponden a zonas con elevada calidad paisajística, en las que se pretenden preservar la agricultura y el paisaje del enclave. Se incluyen los ámbitos de aplicación del Plan Especial para la Protección Paisajística de Altzo.

El criterio general en estos ámbitos consiste en adecuar las actividades y construcciones al tipo de paisaje que presentan.

El objetivo es alcanzar un equilibrio entre lo que son las potencialidades del paisaje y las demandas de utilización del suelo.

#### C.3. Áreas inundables.

Corresponden a zonas que, por su localización, relieve y características topográficas presentan riesgos de inundación en las máximas avenidas ordinarias, según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV. Se han considerado como áreas inundables para distintos periodos de retorno (10, 100 y 500 años) los terrenos así considerados en la delimitación del Plan Integral para la Prevención de las Inundaciones del País Vasco (PIPIPV) y en su revisión posterior para las áreas urbanas (REPIPIPV).

El criterio general en estos ámbitos será garantizar la libre circulación del agua, evitando interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas. En este sentido se deberán tener en cuenta las recomendaciones del Plan Integral de Prevención de Inundaciones para proceder a la regulación de usos en estas zonas. En concreto deberá evitarse la localización en estas zonas de equipamientos comunitarios y servicios públicos de interés para la protección civil, la localización de instalaciones y almacenes que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves y la acumulación de residuos tóxicos o peligrosos. Las edificaciones y actividades que se ubiquen en estas zonas deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de la inundación.

#### C.4. Red de Corredores Ecológico de la CAPV.

La Red de Corredores Ecológicos de la CAPV busca gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

En el término municipal de Altzo se han identificado los siguientes elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos:

- Tramo fluvial con especial interés conector: Río Araxes.
- Área de enlace: Valle Araxes-Jazkugañe-Basabe.
- Área de amortiguación: Mitad oriental del término municipal.

Zona horietan jarduteko irizpidea izango da landaredia leheneratzea eta habitata hobetzea, baita ere baliorik handiena duten elementuen kontserbazioa. Halere, sareko elementu bakoitzerako helburuak aipa daitezke, espazio bakoitzean aplikatu beharreko araudi bereziaren kalterik gabe:

— Lotura korridore eta indargetze arloetarako helburuak, labor emanda, hauek dira: Inpaktuak prebenitzea; natur landarediaren elementuak zaindu eta, hala dagokionean, leheneratzea; nekazaritza, baso, abeltzaintza eta zinegetika aprobetxamenduen ustiapen iraunkorra.

— Konektatzeko interes berezia duten ibai tartetan, helburua ibilguak kontserbatzea eta hobetzea da, batez ere ibai ertzei dagokienez.

C.5. Babestutako naturguneak eta garrantzi komunitarioko lekuak.

Kategoria honetan Espazio Natural Babestuak eta arauketa sektorial propioa duen Natura 2000 Sarea sartzen dira. Hori dela eta, ez da Gainjarritako Baldintzazailatzat jotzen, espazio horren barnean ez da kategorizaziorik egiten eta eremuakotako muga kartografikoak soilik informazio hutsa azaltzen dira.

EAEko espazio natural babestuek legeria propioa daukate: Euskal Herriko Natura Babesteko 16/94 Legea. Altzoko udalerriaren ez dago parke naturalik ez biotopo babesturik, baina badago zuhaitz bakan bat (Altzoko pagoa). Zuhaitz bakanei dagokienez, babes erregimena otsailaren 11ko 2371997 Dekretuan ezarrita dago. Dekretu horri jarraituz, EAEko zuhaitz bakanak zeintzuk diren adierazten da.

Bestalde, Araxes ibaia Natura 2000 Sarean sartua dago eta Araxes Ibaia GKLa osatzen du (LIC ES2120012). Espazio hori «eskualde biogeografiko atlantikoan garrantzi komunitarioa duten lekuen» zerrendan sartuta dago. Araxes ibaiaren GKLa oraindik ez dauka gestio planik. Gestio planak eremua babesteko arautegia erregulatuko du. Hala ere, kasu honetan aplikagarria da 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/CEE Zuzentarauko 6. artikuluko 2, 3 eta 4. ataletan ezarritakoa. Zuzentaraua, habitat naturalak eta basa fauna zein basa flora babesteari buruzkoa da eta espainiar antolamendu juridikoan txertatuta dago, hain zuzen ere, abenduaren 13ko Ondare Naturalari eta Bioaniztasunari buruzko 42/2007 Legearen bidez.

Halaber, Ondare Natural eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legearen 45. artikuluan ezarritako aplikatu behar da: Horren arabera, «lekuaren gestioarekin zerikusirik ez duen edozein plan edo proiektu, edo gestiorako beharrezkoa ez denak, aipatu lekuei nabarmen eragin badieziaieke, bai berak bakarrik edo beste plan batzuekin elkartuta, lekuan izango duen eraginaren ebaluazio egokia izan beharko du, leku hori kontserbatzeko helburuak kontuan hartuta».

Espazio horietan helburua da Espazio Natural Babestuak egiazki babestea.

#### C.6. Eremu akustikoak.

Eremu akustikoak Zaratar buruzko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuan (1. sekzioa, 5. artikulua) ezarritakoaren arabera zehaztu dira.

— Lurraldean nagusiki bizitegi erabilera duten sektoreak: Sektorea bi zonatan banatu da, eta bakoitzerako kalitate akustikoaren inguruko hainbat helburu ezarri dira:

- \* Dauden bizitegi areak (Altzo Muino eta Altzo Azpi).
- \* Bizitegien garapen berriak (1. Sektorea eta 2. Sektorea).

— Lurraldean nagusiki industri erabilera duten sektoreak: Bi zonatan banatu da, eta bakoitzerako kalitate akustikoaren inguruko helburu desberdin batzuk izango ditu:

- \* Dauden industri areak (Amategialdea).
- \* Industri area berriak (3. Sektorea).

El criterio de actuación para estas zonas será la restauración vegetal y mejora del hábitat, así como la conservación de los elementos de mayor valor. No obstante, cabe mencionar los objetivos para los respectivos elementos de la Red, sin detrimento de la aplicación de la normativa específica en cada espacio:

— Los objetivos para los corredores de enlace y las áreas de amortiguación se resumen en la prevención de impactos; conservación, y en su caso, restauración de elementos de vegetación natural; explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.

— En los tramos fluviales de especial interés conector el objetivo es conservar y mejorar los cauces y en especial las riberas.

#### C.5. Espacios Naturales Protegidos y LIC.

Pertenece a esta categoría los Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000 que posee una regulación sectorial propia. Es por ello que no se lleva a cabo una categorización en el interior de este espacio y se exponen únicamente a título informativo los límites cartográficos de los ámbitos.

Los espacios naturales protegidos de la CAPV disponen de una legislación propia, la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco. En el T.M. de Altxo no hay parques naturales ni biotopos protegidos pero sí alberga un árbol singular (haya de Altxo). El régimen de protección en el caso de los árboles singulares está establecido en el Decreto 23/1997, de 11 de febrero, por el que se declaran Árboles Singulares en la CAPV.

Por otro lado, el río Araxes está incluido en la Red Natura 2000 y constituye el LIC Río Araxes (LIC ES2120012), espacio incluido en la lista de «lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica». El LIC del río Araxes no cuenta todavía con plan de gestión, que será el que regulará la normativa de protección del ámbito. Sin embargo, es de aplicación lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del Artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE del consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, que ha sido incorporada al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Así mismo, es de aplicación lo establecido en el artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, por lo que «cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar».

El objetivo en estos espacios es asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales Protegidos.

#### C.6. Áreas acústicas.

Se han delimitado las áreas acústicas con arreglo a lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 (sección 1.ª, artículo 5), que desarrolla la Ley 37/2003, de Ruido.

— Sectores del territorio con predominio de uso residencial: Este sector ha sido dividido en dos zonas, para cada una de las cuales se le asigna unos objetivos de calidad acústica:

- \* Áreas residenciales existentes (Altxo Muino y Altxo Azpi).
- \* Nuevos desarrollos residenciales (Sector 1 y Sector 2).

— Sectores del territorio con predominio de uso industrial: Se han dividido dos zonas, cada una de las cuales tendrá unos objetivos de calidad acústica diferentes:

- \* Áreas industriales existentes (Amategialdea).
- \* Nuevas áreas industriales (Sector 3).



— Garraio azpiegituren sistema orokorre edo horrelakoak behar dituzten beste ekipamendu publikoei atxikitako lurraldeko sektoreak: GI-3620.

Area eta azpiarea bakoitzerako kalitate akustikoaren arloan ezarritako helburuak ondoko taulan adierazi dira.

— Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen: GI-3620.

Los objetivos de calidad acústica para cada una de las áreas y subáreas acústicas se señalan en la tabla adjunta.

<i>Area akustikoen motak</i>		<i>Zarata mailak (1)</i>		
		<i>Ld</i>	<i>Le</i>	<i>Ln</i>
Bizitegi erabilera	Area urbanizatuak	65	65	55
	Garapen berriak	60	60	50
Uso industrial	Area urbanizatuak	75	75	65
	Garapen berriak	70	70	60
Garraio azpiegituren Sistema Orokorrari atxikitako sektoreak (2)		Zehaztu gabe	Zehaztu gabe	Zehaztu gabe

<i>Tipos de áreas acústicas</i>		<i>Índices de ruido (1)</i>		
		<i>Ld</i>	<i>Le</i>	<i>Ln</i>
Uso residencial	Áreas urbanizadas	65	65	55
	Nuevos desarrollos	60	60	50
Uso industrial	Áreas urbanizadas	75	75	65
	Nuevos desarrollos	70	70	60
Sectores afectados a S G de infraestructura de transporte (2)		Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) Area akustikoei aplikatu ahal izateko helburuek 4 m-ko altuerako erreferentzia dute.

(2) Lurraldeko sektore hauetan kutsadura akustikoa prebenitzeko neurri egokiak hartuko dira, zehazki ragin akustikorik txikiena izateko teknologiak aplikatuz, eskura dauden hobekutzen artetik, 37/2003 Legearen, azaroaren 17koaren, 18.2 artikulua a) atalaren arabera.

(1) Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

(2) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

#### 12.4. E. Komunikazio Sistema Orokorra.

##### E.10. Errepideak.

— Eraikitze erregimena.

Gune horietan ez da eraikuntzarik baimentzen, errepideen erabilera osagarriak eta elementu funtzionalak ezartzeko ez bada.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak:

- Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa.

- Aparkaleku publikoak.

\* Erabilera onargarriak:

- Erabilera lagunduen osagarriak, autobusen geltokiak, sorospen postuak, hornitegiak, errekin unitateak eta antzekoak.

- Zerbitzuetarako azpiegiturak: Soilik sestrapekoak.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

#### 12.4. E. Sistema General de Comunicaciones.

##### E.10. Carreteras.

— Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las carreteras.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados:

- Circulación rodada y peatonal.

- Aparcamiento público.

\* Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados, paradas de autobuses, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de combustible y otros similares.

- Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## E.20. Trenbidea.

— Eraikitze erregimena.

Udalerriko ipar-mendebaldeko erpinetik doan Irun-Madril trenbide bikoitzari eta horren trazaketaren babesguneei dago-  
kie.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Trenen zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

• Erabilera lagunduen erabilera osagarriak.

• Zerbitzuetako azpiegiturak: Soilik sestrapiroak.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## E.30. Bidegorria.

— Eraikitze erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez diren zonak, bidegorrien berezko elementu funtzionalak eta erabilera osagarriak izan ezik.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Bidegorria (publikoa).

\* Erabilera onargarriak:

• Udal baimena duten behin-behineko erabilerak.

• Garajea (ibilgailuak gordetzea), sestrapietan eta lagapen erregimenean.

\* Erabilera debekatuak: — Berriazko baimenik ez duten guztiak.

## 12.5. F. Espazio libreen Sistema Orokorra.

## F.10. Espazio libreak.

Halako eremuen jabegoa publikoa da eta edozeinek erabil ditzake, eta parkeak, gune berdeak eta aisialdi eta olgetarako esparruak dira.

— Eraikitze erregimena.

Baimena emango da eraikuntza apaingarriak eta eraikin fin-koak edo behin-behinekoak egiteko, erabilera publiko zein pribatuarentako, eta zerbitzuetarako azpiegituren zentroak egiteko.

Sestrapiroko ekipamendu komunitarioaren erabilera ezartzea baimenduko da.

— Erabilerarako baldintza orokorrak.

\* Erabilera lagunduak: Hiriguneko espazio libreen erabilera.

\* Erabilera onargarriak:

• 1. mailako merkataritza erabilerak –kioskoak eta abar–, behin-behinekoak badira.

• Ekipamenduaren erabilerak, baldin eta espazio libreekin bat etortzen badira.

• Sestrapiroko ekipamendu komunitarioko erabilerak.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

## F.20. Ibai ibilguak.

Sail honetan udalerriko eta bertako babesgune guztietako ibai, erreka eta erreka guztiak sartzen dira.

— Eraikitze erregimena: Sektore horri buruz indarrean dagoen legeriak baimendutako eraikinak soilik gauzatu ahal izango dira zona horietan.

## E.20. Ferrocarril.

— Régimen de edificación.

Se corresponde con la doble vía férrea y sus zonas de protección del trazado irun-Madrid que transcurre por el vértice noroeste del municipio.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Circulación ferroviaria.

\* Usos admisibles.

• Usos auxiliares de los usos propiciados.

• Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## E.30. Carril-bici (bidegorri).

— Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de los bidegorris.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: «Carril Bici» (público).

\* Usos admisibles:

• Usos provisionales con autorización municipal.

• Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

\* Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

## 12.5. F. Sistema General de Espacios libres.

## F.10. Espacios libres.

Se corresponde a aquellos espacios de uso y dominio público correspondientes a parques, zonas verdes, espacios para el ocio y recreativos.

— Régimen de edificación.

Se autorizará la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados, y centros de infraestructuras de servicios.

Se autorizará la implantación de uso de equipamiento comunitario bajo rasante.

— Régimen general de uso.

\* Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

\* Usos admisibles.

• Usos comerciales de 1.ª categoría -quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.

• Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.

• Usos de equipamiento comunitario bajo rasante.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

## F.20. Cauces Fluviales.

En este apartado se incluye la totalidad de ríos, arroyos y regatas existentes en el municipio y sus zonas de protección.

— Régimen edificatorio: Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial vigente.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Lurraldeko elementuak (ibaien ibilguak).

— Erabilera onargarriak: Indarrean dagoen sektore legeriak baimendutakoak.

\* Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

12.6. G. Ekipamendu Komunitarioaren Sistema Orokorra.

G.10. Ekipamendu komunitarioa.

— Eraikitzeko erregimena.

— Ekipamendu komunitarioak ezartzeko zonak, landu beharreko Arau Bereziek eraikuntza bereziei buruz araututakoak bete beharko dutelarik.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Ekipamendu komunitarioak, Arau Bereziek kasu bakoitzean xedatutakoaren arabera ezarriak.

— Erabilera onargarriak:

• Etxebizitzak: Ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (etxebizitza bat).

• Ekipamenduaren beste erabilera osagarriak edo berorri atxikitakoak.

\* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

12.7. H. Zerbitzuetako Azpiegituren Sistema Orokorra.

H.10. Galtzadaburuko zentrala.

Iberdrolaren azpiestazioaren ingurua, udalaz gaindiko arlokoa dena, bere bide zorrek.

— Eraikitzeko erregimena.

Lehendik dauden eraikinak finkatzea, eta eraikin eta instalazio berriak gauzatzeko aukera, denek azpiestazioarekin zeri-kusia badute, eta dagokion proiektua idazten bada; horrek sektore legeria bete beharko du eta gaian eskumena duten erakundeen baimena izan beharko du.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Zerbitzuetako azpiegiturak (zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, A motakoa).

— Erabilera onargarriak:

• Kasu bakoitzeko erabilera osagarri propioak eta bereziak.

• Bizitegia: Zentralaren erabilera osagarri gisa soilik, eta lotura hori erregistro bidez lotuta egongo da.

\* Erabilera debekatuak:

— Beste guztiak.

13. artikulua. *Kalifikazio orokorreko xedapenei dagozkien salbuespen onargarriak eta arauetikiko uztardura.*

Lurzoru urbanizagarrian, Udalbatzak ebaluatuko dituen interese orokorreko arrazoi objektiboei jarraituz, aurrerago egingo den Alorreko Planak halako doikuntza batzuk egin ahal izango ditu, alde batetik, antolatutako erabilera orokorreko zonen eta, bestetik, lurzoru urbanizaezinaren arteko mugetan. Baina, edozein kasutan ere, doikuntza horien ondorioz aipatutako zonen azalera gehienez ere %5 handitu edo txikitu ahal izango da.

Lurzoru urbanizaezinean antolamendu bereziak eta lan proiektuek zerbitzuetarako azpiegituren eta komunikazioen Sistema Orokorretako osagaiei dagozkien eremuen banaketa aldatu egin ahal izango dute, horien kokapena eta osagaien eraiketa zehaztasunez berrantolatzearen.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Elementos territoriales (cauces fluviales).

\* Usos admisibles: Los autorizados por la legislación sectorial vigente.

\* Usos prohibidos: Todos los demás.

12.6. G. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

G.10. Equipamiento Comunitario.

— Régimen edificatorio.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Particulares correspondientes a elaborar.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso por las Normas Particulares.

\* Usos admisibles.

• Vivienda: Como uso auxiliar del equipamiento (1 vivienda).

• Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

\* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

12.7. H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

H.10. Central de Galtzadaburua.

Area de la subestación de Iberdrola, de ámbito supramunicipal, con sus zonas de servidumbre.

— Régimen edificatorio.

Consolidación de las edificaciones existentes, así como posibilidad de ejecutar instalaciones y edificaciones, siempre relacionados con la subestación, con la pertinente redacción de proyecto según legislación sectorial y aprobación de los organismos competentes en la materia.

— Régimen de uso.

— Uso propiciado: Infraestructuras de servicios (en su modalidad de instalación Técnica de servicios de carácter no lineal tipo A).

\* Usos admisibles:

• Los usos auxiliares propios y exclusivos de cada caso.

— Residencial: Exclusivamente como uso auxiliar de la central a la que estará registralmente vinculada.

\* Usos prohibidos.

— Todos los demás.

Art. 13. *Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global.*

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo a formular en el Suelo Urbanizable, Plan parcial, podrá introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

En suelo no urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los Sistemas Generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

Honako proiektu honetan eremuen antolamendu orokorrari buruz aurkeztu diren aldaketak, aurreko ataletan bilduta agertzen ez badira, Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira edozein xede dela eta. Horrela, aurretik ezaugarri horiek biltzen dituen txostena aurkeztu beharko da.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako erabilera orokorreko zonetan, antolatutako eraikuntza aprobetxamendua mugatzeari dagokionez, aurrez adierazitako aprobetxamendu indizea edota zonari esleitutako gehienezko eraikigarritasun indizea hartuko da arauzko xedapen gisa. Eraikigarritasun hori, edozein kasutan ere, ondorioztatzen den azalera aipatutako eraikigarritasun indizeak aplikatzearen emaitza izango da, aurrez, bidezkoa bada, honako artikulua honetako aurreko pasarteetan baimendutako muga doikuntzak egin ondoren.

Arau Bereziek egun zutik dauden eraikinak finkatu ditzakete, dauden inguruko erabilera globaleko eraikuntzarako baldintzekin eta erabilera propioekin bat ez baldin badatoz ere.

#### 2.2.2. Kalifikazio zehatza.

*14. artikulua. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa, erabilera zehatza duten oinarrizko eremu mota hauek aintzat hartuz.*

Kalifikazio zehatza erabilera zehatza duten oinarrizko eremu mota hauen arabera sistematizatzen da:

- a. Etxebizitzetarako lursailak.
- b. Industriadarako lursailak.
- c. Hirugarren sektorerako lursailak.
- e. Komunikazio sistemak.
- f. Espazio libreak.
- g. Ekipamendu komunitarioarako lursailak.
- h. Zerbitzuetako azpiegiturak.

Aurreko ataletan aipatutako erabilera zehatzeko eremuak jarraian azaltzen diren aldaeren arabera garatuko dira. Eremu bakoitzari erabilera eta zehatzasunari buruzko arau berezia dagokio.

- a. Etxebizitzetarako lursailak.
- a.10. Etxebizitzetarako lursailak.
- b. Industriadarako lursailak.
- b.10. Orogen industriadarako lursailak.
- e. komunikazio sistema.
- e.10. Ibilgailuen, txirringen eta oinezkoen zirkulazioa eta aparkalekuak.
- f. espazio libreak.
- f.10. Hiriguneko espazio libreak.
- f.20 Orogen espazio libreak.
- g. ekipamendu komunitarioarako lursailak.
- g.10. Ekipamendu komunitarioarako lursailak.

*15. artikulua. Erabilera eta eraikuntzari buruzko araudia erabilera zehatzeko eremuetan.*

- a. Etxebizitzetarako lursailak.
  - a.10. Etxebizitzetarako lursailak.
- Eraikitze erregimena.

Etxebizitzak gauzatzearren mugatutako lursailak dira. Berau bloke bananduak edota moduluak aldeetatik itsatsita osatutako etxebizitzak izan daitezke. Bertara sartzeko sarbide ber-

Los ajustes a la zonificación global establecidas en el presente proyecto no incluidos dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación de la edificabilidad ordenada, el índice o los índices de edificabilidad asignados. La citada edificabilidad será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados anteriores del presente Artículo.

Las Normas Particulares podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y no respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global de la zona en que se sitúan.

#### 2.2.2. Calificación pormenorizada.

*Art. 14. Sistematización de la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso pormenorizado.*

La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado:

- a. Parcelas de uso residencial.
- b. Parcelas de uso industrial.
- c. Parcelas de usos Terciarios.
- e. Sistema de comunicaciones.
- f. Espacios libres.
- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- h. Infraestructuras de servicios.

Los tipos de zonas de uso pormenorizado reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan de acuerdo con los variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y especificación.

- a. Parcelas de uso residencial.
- a.10. Parcelas residenciales.
- b. Parcelas de uso industrial.
- b.10. Parcelas industriales comunes.
- e. sistema de comunicaciones.
- e.10. Circulación rodada, carril-bici, peatonal y aparcamientos.
- f. espacios libres.
- f.10. Espacios libres urbanos.
- f.20. Espacios libres comunes.
- g. zonas de equipamiento comunitario.
- g.10. Parcelas de equipamiento comunitario.

*Artículo 15. Régimen de uso y de edificación en las zonas de uso pormenorizado.*

- a. Parcelas de uso residencial.
  - a.10. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.
- Régimen de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de una tipología de bloque exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a los que se accederá bien mediante

tikal bakarria eratuko da edo, aitzitik, bakoitzak bere sarbidea izango du. Zenbait kasutan eraikinik gabeko lurak ere eduki ditzakete inguruan. Behe solairuko lokalak bizitegia ez den beste erabileraren bat izan dezakete, baina halakoetan kaletik beste sarrera bat eduki behar dute.

Eraikinen egitura arautzearen berorien lerroakadura eta ezaugarriak aintzat hartuko dira. Era berean, eraikin berrien arteko egituraketa lursailen buruzko aginduen bitartez zehaztuko da, Arau Bereziatan finkatuko direlarik.

Eraikin horien antolaketa irekia izango da eta horien barne aldean ezin izango da patiorik gauzatu etxebizitzaren gela nagusiak aireztatzearen.

Eraikinaren profila, lursailaren erabilera, lerroakadurak eta sestrak lursail bakoitzari dagokion araudian xedatutakoak izango dira.

Sestra gaineko eta eraiki gabeko erabilera pribatuko guneetan eraikuntza mugikorrek baino ez dira onartuko, lanabesak gordetzeko, gehien ere 4 m<sup>2</sup>-koak.

— Erabiltzeko erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Bizitegiak:

Soto eta erdisotoak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, baina bizitokiak lotutako bestelako erabilerak gauzatu ahal izango dira. Estalpeko guneak etxebizitza handitzeko erabil daitezke, betiere horri dagokion beheko etxebizitzarekin lotuta baldin badaude.

— Erabilera onargarriak:

- Industri erabilerak (1. mailakoak soilik, eta baimendutako azalera erabilgarriak gehienez 125 m<sup>2</sup> izan behar ditu). Beterie soto eta erdisotoetan kokatuak.

- Hirugarren sektoreko erabilerak: Beheko edo lehenengo solairuetan edo sotoan. Eraikin osoan, baldin eta jarduerak bereziki eta eskusiboki sektore legedi aplikagarriak edo lurralde planeamenduak interes publikokotzat jotzen dituen hornidurak, ekipamenduak eta jarduerak badira, edo, bestela, kasu zehatzerako, horrez gain, dagokion udalaren ebazpenez interes publikokotzat jotzen badira, aurretiaz hogeit eguneko informazio publikoko eginbidea eginik.

- Garajea: Soilik soto, erdisoto eta beheko solairuetan.

- Ekipamendu komunitarioa: Lagundutako erabilerekin bat datozen erabilera motak, soto, erdisoto eta beheko solairuetan.

- Landa lurretan: Baratzeak eta abereentzako lur komunak.

\* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

b. Industriadako lursailak.

b.10. Industriadako lursail komuna.

Industri jarduerak garatzearen eraikuntza ugari hartzen dituzten eremuak dira. Eraikinak multzoka antolatzen dira, eta lursail bakar bat egon daiteke edo bat baino gehiago, bata bestearen ondoan, dagozkien mehelinekin.

Partzelak zatitzean eta eraikinen egituraketa —banaketa horizontala ere bai— eta bertan garatutako jarduera desberdinen araberako banaketa finkatzean, dagozkien arau bereziak beteko dira.

Partzela bakoitzak ibilgailuetarako sarbidea izan beharko du, ondoko kaletik edo eraikinik gabeko esparru pribatuetatik —azken horien jabegoa ondoko partzela edo lokalen jabeekin bana daiteke—; zamalanetarako gune berezia ere eduki beharko du.

núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo en tal caso contar con acceso independiente desde los espacios públicos.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación y perfil edificatorio. La trama edificatoria de la nueva construcción se regulará a través de ordenanzas de parcela que se indicaran en las correspondientes Normas Particulares.

Dichas edificaciones se desarrollarán en disposición abierta y en ellas no se admitirán la disposición de patios interiores para la ventilación de habitaciones principales de la vivienda.

El perfil de edificación así como la ocupación de parcela, alineaciones y rasantes serán los recogidos en la normativa particular para cada parcela.

En los espacios de uso privado no edificados sobre rasante, se admitirán, exclusivamente construcciones móviles para guarda de apeos de hasta un máximo de 4 m<sup>2</sup>.

— Régimen de uso.

\* Usos propiciados: Vivienda:

En sótanos y semisótanos se prohíbe los usos residenciales de vivienda estando autorizados el resto de usos residenciales. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a ampliación de la vivienda siempre que estén vinculados a la vivienda inferior correspondiente.

\* Usos admisibles:

- Industriales (exclusivamente categoría 1.<sup>a</sup>, con limitación de superficie autorizada hasta 125 m<sup>2</sup> s. útil) y localizados en sótanos y semisótanos.

- Usos terciarios: En planta baja, primera o sótanos. En el edificio completo en las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, o que en todo caso, y para el caso concretos sean además declaradas de interés público por resolución del ayuntamiento correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

- Garaje: Exclusivamente en sótanos, semisótanos y plantas bajas.

- Equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con los usos propiciados, en planta baja y sótanos y semisótanos.

- Rurales: Huerta y pecuario común.

\* Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

b. Parcelas de uso industrial.

b.10. Parcela industrial común.

Parcelas destinadas a la implantación de edificación industrial intensiva configurando manzanas, las cuales podrán estar constituidas por una parcela única o por varias parcelas adosadas por sus correspondientes medianeras.

A los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones -incluida su división horizontal- y de su ocupación por actividades diferenciadas, se atenderá a lo establecido en las normas particulares correspondientes.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos-, y del correspondiente espacio de carga y descarga.

Eraikinik hartu ezin dezakeen azalerak, erabilera pribatukoak badira ere, ibilgailuak aparkatu eta ibili, barneko bideak egin, gauzak kanpoaldean bildu, instalazioen osagaiak utzi edota lorategiak ezartzeko erabiliko dira.

Oro har, baimena emango da ganbarak biltegi gisa eta antzeko jarduerak garatzeko, baina ezin izango da bertan bulegorik ezarri. Hori eginez gero, horren azalera eraikinaren erabileraren barruan konputatuko da.

— Ohiko erabilerak: Industria: 1., 2. eta 3. mailetakoak.

— Erabilera onargarriak:

- Bizitegiak (etxebizitza): Partzelan garatzen den industriaren elementu osagarri gisa bakarrik onar daiteke, bien arteko lotura erregistratu beharko delarik. 6000m<sup>2</sup> industrialeko etxebizitza bakarra egin ahal izango da, eta horrek 60m<sup>2</sup> erabilgarri izan ahalko ditu.

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

- Komertzialak, 2., 3. eta 4. mailetakoak.

- Bulegoak: Industri jarduerekin loturarik ez badute ere, kanpoko jende ugari erakar dezaketzen bulegoak izan ezik.

- Hotelak: Horri dagokion Arau Berezi batek berariaz baimentzen duenean.

- Olgetakoak: Erabilera komertzialen baldintza berberetan.

- Garajeak: Horien mota eta aldaera guztietan.

- Ekipamendu komunitarioa: Industria jarduerekin loturarik ez duen jende ugari erakar ditzaketzen erabilera mota guztiak.

- \* Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

e. komunikazio sistemak.

e.10. Ibilgailu, txirringa eta oinezkoen zirkulazioa eta aparkalekuak.

— Eraikitze erregimena.

Gune horietan ez da eraikuntzarik baimentzen, errepideen eta espaloien berezko erabilera osagarriak eta elementu funtzionalak ezartzeko ez bada.

— Erabiltze erregimena:

- \* Erabilera lagunduak:

- Ibilgailu, txirringa eta oinezkoen zirkulazioa.

- Aparkaleku publikoak.

- \* Erabilera onargarriak:

- Erabilera lagunduen osagarriak, autobusen geltokiak, sorospen postuak, hornitegia, errekin unitateak eta antzekoak.

- Zerbitzuetarako azpiegiturak: Soilik sestrarekoak.

- \* Erabilera debekatuak:

— Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

f. Espazio libreak.

f.10. Hiriguneko espazio libreak.

Eremu hauek gehienbat zoladunak izango dira, jolaserako lekuak eta plazak, lorategi eta zuhaitzekin.

Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Se autorizan con carácter general la disposición de altillos con destino a almacenamiento y usos similares, pero nunca a oficinas, en cuyo caso su superficie se computará como edificabilidad física.

— Usos característicos: Industria: En sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

— Usos admisibles:

- Residenciales (vivienda): Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. Se limita el número de viviendas a una por cada 6000 m<sup>2</sup> industriales y la superficie autorizada por vivienda serán 60 m<sup>2</sup> s. útiles.

- Terciarios:

- Comerciales en sus categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>

- Oficinas: Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externa significativa.

- Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente.

- Recreativos. En las mismas condiciones que los usos comerciales.

- Garaje. En todas sus categorías y variantes.

- Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- \* Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

e. Sistemas de comunicaciones.

e.10. Circulación rodada, carril-bici, peatonal y aparcamientos.

— Régimen de edificación.

Excluida la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las carreteras y aceras.

— Régimen de uso:

- \* Usos propiciados:

- Circulación rodada, carril bici y peatonal.

- Aparcamiento público.

- \* Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados, paradas de autobuses, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de combustible y otros similares.

- Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

- \* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

f.. Espacios libres.

f.10. Espacios libres Urbanos.

Espacios mayoritariamente pavimentados, áreas de juego y plazas, con zonas ajardinadas y arboladas.

— Eraikitze erregimena.

Honako hauek eraikitze bako ez da baimenik emango: Eraikuntza apaingarriak eta eraikin finkoak edo behin-behinekoak, erabilera publiko zein pribatuarentako, lagapen gisa garatuta, eta lurpeko zerbitzuarentako azpiegituren zentroak. Hiritartze lan «bigunak», zuhaitz ugari eta belardiak nagusitzen dira.

Sestrapeko eraikuntzak komun publiko izateko. Hiri Zerbitzuarentako eta ekipamendu komunitarioko azpiegitura zentroak.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak: Hiriguneetako espazio libreen erabilera, oinezkoentzako eremu gisa, jolasarako eremuak eta parkeak.

— Erabilera onargarriak:

- 1. mailako erabilera komertzialak -kioskoak eta abar-, behin-behinekoak.

- Ekipamenduaren erabilera, espazio libreekin bat etortzen badira.

- Zerbitzu sareen zentroak.

\* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

f.20. Espazio libre komunak.

Halako eremuen erabilera eta jabetza publikoa da, gehienbat lorategi eta zuhaitzak izaten dituzte, eta eraikitze printzipioa baztertua dago.

— Eraikitze erregimena.

Honako hauek eraikitze bakarrik emango da baimena: Eraikuntza apaingarriak eta eraikin finkoak edo behin-behinekoak erabilera publiko zein pribatuarentako, denak lagapen gisa garatzen direlarik, eta lurpeko zerbitzuarentako azpiegituren zentroak. Hiritartze lan «bigunak», zuhaitz ugari eta belardiak nagusitzen dira.

Sestrapeko eraikuntzak komun publiko izateko. Hiri Zerbitzuarentako eta ekipamendu komunitarioko azpiegitura zentroak.

— Erabiltze erregimena.

\* Erabilera lagunduak:

- Hiriguneetako espazio libreen erabilera, hots, parkeak eta lorategiak.

\* Erabilera onargarriak:

- 1. mailako erabilera komertzialak -kioskoak eta abar-, behin-behinekoak.

- Ekipamendu erabilerak, baldin eta espazio libreekin bat etortzen badira eta behin-behinekoak badira.

- Zerbitzu sareen zentroak.

\* Erabilera debekatuak:

Aurreko ataletan aipatu ez diren beste guztiak.

g. ekipamendu komunitariorako lursailak.

g.10. Ekipamendu komunitariorako lursailak.

— Eraikitze erregimena.

Ekipamendu komunitarioarentako gorde diren lursailak, landu beharreko Arau Bereziak eraikuntza bereziei buruz araututakoa bete beharko dutelarik.

— Régimen de edificación.

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización «blanda», con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped.

Construcciones bajo rasante destinadas a aseos públicos, Centros de Infraestructuras de Servicios Urbanos y equipamientos comunitarios.

— Régimen general de uso.

\* Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos, en su modalidad de áreas peatonales, áreas de juego y parques.

\* Usos admisibles:

- Usos comerciales de 1.ª categoría — quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.

- Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.

- Centros de las redes de servicios.

\* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

f.20. Espacios libres comunes.

Espacios de uso y dominio público, mayoritariamente con zonas ajardinadas y arboladas, en las que se excluye en principio la edificación.

— Régimen general de edificación.

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización «blanda», con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped.

Construcciones bajo rasante destinadas a aseos públicos y Centros de Infraestructuras de Servicios Urbanos.

— Régimen general de uso.

\* Usos propiciados.

- Uso de espacios libres urbanos, en su modalidad de parques y jardines.

\* Usos admisibles.

- Usos comerciales de 1.ª categoría, con carácter temporal o provisional.

- Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.

- Centros de las redes de servicios.

\* Usos prohibidos.

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

g. Parcelas de equipamiento comunitario.

g.10. Parcela de equipamiento comunitario.

— Régimen edificatorio.

Parcelas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Particulares correspondientes.

- Erabiltzeko erregimena:
- \* Erabilera lagunduak:
  - Ekipamendu komunitarioak, Arau Bereziek kasu bakoitzean xedatutakoaren arabera ezarriak.
  - Ekipamendu komunitario batzuk zehaztu ostean, besteak beste lursail baten erabilera lagundua edo lagunduak, bertan bestelako ekipamenduak kokatu ahal izango dira, baldin eta aurretik esleitutako osagaiak nahikoa hornidura eskaintzen badute, edota gizarte interesak eta erabilgarritasun zioak direla medio beharrezkotzat jotzen bada. Lehenengo kasuan, gai hori dela-eta bestelako erakunde eskudunei —publikoak zein pribatuak— txostena eskatuko zaie, halako erakunderik balego behintzat.
- \* Erabilera onargarriak:
  - Etxebizitza: Ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (etxebizitza bat).
  - Ekipamenduaren beste erabilera osagarriak edo berorri atxikitakoak.
  - Garajeak: Horren maila guztietan eta Hirigintzari buruzko Arau Bereziak hala eskatuz gero.
- Zerbitzuetarako azpiegiturak.
- \* Erabilera debekatuak:
  - Etxebizitzak: Berariaz baimendutako baldintzetan izan ezik.
  - Industria.
  - Hirugarren sektorea: Berariaz adierazitako baldintzetan izan ezik.

## HIRUGARREN ATALA

### LURZORUAREN SAILKAPENA

#### 3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA

Altzoko lurraldean honako lur mota hauek aurki daitezke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak dioenaren arabera:

- Hiri Lurzorua:
- Hiri lurzoru finkatua.
- Hiri lurzoru finkatugabea.
- Lurzoru Urbanizagarria:
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
- Lurzoru Urbanizaezina.

Proposatutako Hiri Lurzoruaren mugaketa dokumentu honen planoetan ikus daiteke.

#### 3.2. HIRI LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

##### 3.2.1. Lizentzia eskuratzeko prozedura.

*16. artikulua. Lizentzia behar duten jarduerak.*

Edozein eraikin gauzatzeko udal lizentzia beharrezkoa izango da.

Era berean, lurzorian eta lurpean gauzatzeko ekimenek ere derrigorrezko lizentzia jaso behar izango dute. Horien artean, lur mugimenduak, oin berriko eraikinak, egungo eraikinen kanpo aldeko itxura edo egituraketa aldatzeko, eraikinen lehe-

— Régimen de uso.

- \* Usos propiciados.
  - Equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso por las Normas Particulares.
    - Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos propiciados de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprabara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interes social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones -públicos o privados- competentes por razón de la materia, si los hubiere.
- \* Usos admisibles:
  - Vivienda: Como uso auxiliar del equipamiento (1 vivienda).
  - Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
    - Garaje en todas sus categorías y siempre que lo establezca la Normativa Urbanística Particular.
- Infraestructuras de servicios.
- \* Usos prohibidos:
  - Vivienda: Fuera de las condiciones en las que se autoriza expresamente.
  - Industriales.
  - Terciarios: Fuera de las condiciones en las que expresamente se establecen.

## TITULO TERCERO

### LA CLASIFICACION DEL SUELO

#### 3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio de Altzo se clasifica en los siguientes tipos de suelo según los criterios establecidos por el artículo 10 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo:

- Suelo Urbano.
- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo No Urbanizable.

La delimitación del Suelo Urbano que se propone aparece recogida en los planos del presente documento.

#### 3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### 3.2.1. Procedimiento para la obtención de licencia.

*Artículo 16. Actos sujetos a licencia.*

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Estarán sujetos igualmente a licencia los actos del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la pri-



nengo erabilera zehazteko eta erabilera aldatzeko, eraikinen eraispena, kaletik ikus daitezkeen propagandarako horma irudiak jartzeko eta planoetan azaltzen diren beste hainbat ekintza. Eraikuntza lanak eta lurzoruaren erabilera norberak garatuz gero jabari publikoko lursailetan, lizentzia beharrezkoa izango da, jabari publikoko lursailen jabea den erakundeak emandako baimenak edo esku-emateak kontuan izanik.

Aipatutako kasu horiez gain, Hirigintza Diziplinako Erregelamenduaren 1. artikuluan azaldutako jarduerak ere baimena behar izango dute.

Administrazioaren erantzuna jaso ez izanak ez du esan nahi baimena eskuratu denik, garatu beharreko ekintzak bat ez baldin badatoz Lurzoruari buruzko Legearekin edota Plan Orokorrearekin bere behin betiko onarpenaren ostean.

Aurreko paragrafoan azaldutakoa gertatuz gero, hots, baimena eskatu duenak egitasmoan azaldutakoa gauzatzen bada, ez du inolako kalte-ordainik jasoko ondoren lana eten edo eraikitakoa eraistea erabakitzen bada.

#### 17. artikulua. Lizentziak emateko eskumena.

Dagokion Udal organoarena da baimenak emateko eskumena, Lurzoruari buruzko Legean eta Erregelamenduetan zehaztutako kasuetan izan ezik.

Lizentzia ukatuz gero, erabakian arrazoia azaldu beharko da.

Udalak, hirigintzako izaera arautzailearen kalterik gabe, lizentziak ukatu ahal izango ditu, gauzatu beharreko lanak, instalazioak edo ekimenak lurzoru edo jabari publikoak baldin badira, ondare publikoa defendatzeko eta berreskuratzeko duen eskumenaz baliatuz.

#### 18. artikulua. Lizentzien izapidea.

##### 18.1. Udal lizentzia eskatzeko.

Aipatutako lanetako bat burutu nahi duen promotoreak lizentzia eskatu beharko dio Altzoko Udalari.

Eskariarekin batera, burutu beharreko lanaren egitasmoaren hiru ale aurkeztu beharko ditu, teknikari gaituak idatzia eta dagokion elkargoak izenpetua.

Zuzendu daitezkeen akatsen bat sumatuz gero, eskatzaileari horren berri emango zaio baimena ukatzeko edo onartzeko epea bukatu baino lehen, 15 eguneko epea izango duelarik zuzenketa burutzeko.

##### 18.2. Udal lizentzia emateko ekintza.

Altzoko Udalak lizentziaren eskaria onartu edo ukatu egingo du kontuan izanik aurkeztutako egitasmoak indarrean dagoen araudia betetzen duen ala ez.

Lizentzia ematean lanak bukatzeko epea finkatuko da.

Udal zergen behin-behineko kitapena zehaztuko da eta, egitasmoan agertzen den lursailari dagozkion hirigintzako lanak burutuko direla bermatzeko, abala edo fidantza eskudirutan ordaindu beharko da. Fidantza hori lanak burutzean instalazio eta komunikabideetan gerta daitezkeen kalteak konpontzeko ere erabiliko da.

Altzoko Udalak finkatuko ditu bai udal zergak, bai bermeak, aurkeztutako egitasmoaren aurrekontuaren ehunekoak hartuz.

Lanak burutzeko baimenari dagokion ezetza edo baietza jakitera emango da Udalean, eskaria aurkeztzen den egunean hasiko den bi hilabeteko epearen barruan. Epe hori etenda gertatuko da akatsak zuzentzeko hamabost egunetan.

mera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y demás actos que se señalen en los planos. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Además de los supuestos mencionados, estarán, asimismo, sujetos a licencia los actos recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de las prescripciones de la Ley del suelo o del Plan General a partir de su aprobación definitiva.

Cuando, en el supuesto del párrafo anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

#### Artículo 17. Competencia para otorgar licencias.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El Ayuntamiento, sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

#### Artículo 18. Tramitación de licencias.

##### 18.1. Solicitud de licencia municipal.

El promotor que pretendiese realizar alguna de las obras antes mencionadas deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento de Altzo.

La solicitud deberá ir acompañada por tres ejemplares del proyecto de las obras que se pretenden realizar, redactado por técnico competente y visados en el correspondiente colegio profesional.

Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo de otorgamiento o denegación, para que en el plazo de 15 días pueda subsanarlas.

##### 18.2. Acto de concesión de la licencia municipal.

El Ayuntamiento de Altzo autorizará o denegará la solicitud de licencia, en función de que el proyecto presentado se ajuste o no a la normativa vigente.

En el acto de concesión de la licencia se fijará el plazo para la terminación de las obras.

Se fijará la liquidación provisional de las tasas municipales y se exigirá un aval o fianza en metálico para garantizar la ejecución de las obras de urbanización que corresponden a la parcela objeto del proyecto, y como garantía de la reparación de los daños causados en las vías de comunicación e instalaciones durante la ejecución de las obras.

Tanto las tasas municipales, como las garantías las establecerá el Ayuntamiento de Altzo fijando un tanto por ciento del presupuesto del proyecto presentado.

La notificación de la concesión o denegación de la licencia de obras se realizará en el plazo máximo de dos meses contados desde la fecha del ingreso de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento. El cómputo de este plazo quedará suspendido durante los quince días de subsanación de deficiencias.

Bi hilabete horiek igaro ondoren, akatsak zuzentzeko epea barne, inolako erantzunik jakitera eman ez baldin bada, baimenari dagokion ezetza edo onarpena Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Erregelamenduaren 9.1.7. artikuluan xedatutakoaren arabera finkatuko da.

Lizentziak ez du baliorik izango udal erabakian azaldutako baldintzak bete arte. Horrez gain, pertsona gaituak edo udal teknikari batek birplanteatze akta formalizatu eta egiaztatu beharko du.

### 18.3. Lizentziak iraungitzea.

Lizentzia emateko ekintzan honako hauek zehaztuko dira: Lanari ekiteko epea, gehienezko geldialdia eta lanen amaiera eguna, bete beharreko legeriarekin bat etorritz.

Eraikina burutzeko eskubidea galdu egingo da finkatutako epeak ez badira betetzen. Horren adierazpen formal espediente baten bitartez egingo da, interesdunari audientzia emanez.

Eraikina burutzeko eskubidea galdu ondoren, interesdunak ezin izango dio inolako lanari ekin baliorik ez duen baimen horretaz baliatuz. Baina Administrazioaren agindua edo baimena jasoz gero, ondare eta pertsonen segurtasuna eta dagoneko burututako eraikinaren balioa bermatzearen beharrezko lanak gauzatu beharko ditu.

Altzoko Udalak, osoko bilkuran, oro har, eraikinak burutzean edo hiri plangintza garatzean epeak ez betetzeagatik lursail horien desjabetzea edo derrigorrez salgai jartzea erabaki dezake, udalerrri osorako edo hainbat gunetarako:

a) Akordioa hartzen badu, Administrazioak lursail horiek eskuratuko ditu desjabetzearen bidez, burututako lanekin batera, edo derrigorrez salgai jarriko ditu. Salneurria zehaztuko, baimena eskuratzean lursail horiek zuten eraikigarritasun haztatuaren balioaren %50 eta lanen kostua hartuko dira kontuan.

b) Osoko bilkuran akordiorik lortzen ez baldin bada, Udalak, hirigintza mailan dituzten eginbeharrak betetzen ez dituzten jabeen %50eko eraikigarritasun haztatuaren murrizketa aplikatu ahal izango die.

— Lanari ekiteko epea.

Lan nagusiak burutzeko baimenak bere balioa galduko du ez baldin bazaie lanei ekiten sei hilabete epearen barruan. Epe hori baimena ematen den egunean hasten da. Baimenak ez du bere balioa galduko ezinbestean edo Udalak berak aginduta lanak eteten badira.

Epe hau hiru hilabetea izango da lan txikiagoetan.

— Etenaldietarako epea.

Lanak burutzeko lizentziak bere balioa galduko du hasi ondoren sei hilabetez etenda geratzen baldin badira, lan nagusiei dagokienez, eta hiru hilabetez lan txikiagoetan.

Lizentziak bere balioa galdu ondoren eta Udalak ezeztapenaren berri ematen duenean, promotoreak baimen berria eskatu behar izango du berriro lanei ekiteko eta horiei hasiera emateko.

Obrak gelditzea erabakitzen bada, zuzendariak edo jabeak Alkatetzari geldiketa horren berri eman beharko dio, Udalak eraikinaren egoera zein den jakin dezan eta horren arabera ondare publikoaren babeserako egokitzat jotzen duen neurriak har ditzan.

— Bukatzeko epea.

Udal korporazioak, lizentzia ematean, lanak bukatzeko epea finkatu ahal izango du. Epe hori lanak bukatu gabe igaroz gero, jabeari ohar bat igorriko zaio lanak bukatzeko epe berri bat proposatuz. Promotoreak ez baldin badu epe berri hori betetzen,

Si transcurrieran los dos meses, con la prórroga del período de subsanación de deficiencias sin que se hubiera notificado resolución expresa dicha concesión o denegación de licencia se determinará en función de lo expresado por el artículo 9.1.7.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La concesión de licencia no será efectiva en tanto no se cumplieran las condiciones impuestas en el acuerdo municipal y hasta que no se formalice el acta de comprobación del replanteo por parte de algún técnico municipal u otra persona competente.

### 18.3. Caducidad de las licencias.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso con la legislación aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

El Ayuntamiento de Altzo, en un pleno, podrá acordar la aplicación, con carácter general, de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar para la totalidad o parte del municipio.

a) En este caso, la Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50% de la edificabilidad ponderada para el que se obtuvo la licencia y éstas para su coste de ejecución.

b) Si no hay acuerdo plenario en este sentido el Ayuntamiento podrá aplicar una reducción de la edificabilidad ponderada (50%) para aquellos propietarios que incumplan sus deberes urbanísticos.

— Plazo de iniciación.

El permiso concedido para ejecutar una obra mayor, caducará, si no se da comienzo a la misma en el plazo de seis meses contados desde su concesión, salvo que exista una causa de fuerza mayor o porque las inactividades se deban a una imposición del propio Ayuntamiento.

Este plazo será de tres meses para las denominadas obras menores.

— Plazo de interrupción.

Las licencias de obras, caducarán, si iniciadas, quedaran interrumpidas por plazo superior a seis meses en las obras mayores y tres meses en las menores.

Una vez caducada una licencia y notificada la suspensión por el Ayuntamiento, el promotor estará obligado a solicitar nueva licencia para el inicio o continuación de las obras, según los casos.

En caso de paralización de la obra o suspensión, el director de la misma o el propietario, quedará obligado a ponerlo en comunicación de la Alcaldía, para que informada de la situación y estado en el que se encuentra la construcción, adopte la resolución que estime conveniente en defensa del ornato público.

\* Plazo de terminación.

La corporación municipal, en el acto de concesión de licencia, podrá fijar un plazo de terminación de las obras. Una vez transcurrido dicho plazo sin que hubieran finalizado las obras, se advertirá al propietario de las mismas proponiendo un nuevo

baimenak bere balioa galduko du eta Udalak hala eman behar du jakitera.

Edozein jarduerari ekiteko beharrezkoa den lizentziak bere balioa galduko du, baimena eman ondoren hiru hilabete igaroz gero jarduerari ekin gabe.

#### 18.4. Lehenengo erabilerarako lizentzia eskatzeko.

Lanak bukatu eta gero, promotoreak lehenengo erabilerarako lizentzia eskatu behar izango du.

Eskariarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu behar dira:

- Memoria eta aldatutako planoak, horrelakorik balego.
- Lanak bukatuta daudela ziurtatzen duen agiria Lanen Zuzendariak edo Zuzendariak izenpetuta eta lanei dagozkien Elkargo Profesionalek oniritziarekin.
- Hiri Kontribuzioan alta hartu dutelako ziurtagiriaren fotokopia (HK4-HK5).
- Etxaurreen argazkia.
- Eguneratutako kartografiako planoak, 1:500 eskalan.
- Lanaren benetako kitapena, Zuzendariak izenpetua eta Elkargoaren oniritziaz.

— Lehenengo erabilerarako lizentzia ematea.

Udalak bere teknikarien bitartez eraikinak eta hiri lanak behar den moduan gauzatu dituzten aztertuko du.

Era berean, instalazio, bide eta errepide publikoak konpondu dituzten aztertuko du, eraikina gauzatzean kaltetuak suertatu baziren.

Lan guztiak akatsik gabe gauzatu baldin badira, Altzoko Udalak lehenengo erabilerarako baimena emango du, eta erabakia hartzen den unetik hasita gehienez jota hiru hilabeteko epea izango du jarritako fidantza eta abalak itzultzeko.

Promotoreak ez baldin baditu beharrezkoak diren konponente burutzen, Udalak abalak eta fidantzak erabiliko ditu suertatuko kalteak konpontzearen.

#### 3.2.2. Eraikitze araudia.

#### 19. artikulua. Hiri Lurzoruko eta Lurzoru Urbanizagarriko partzela eraikigarria.

Hiri lurzoru eta hiri lurzoru urbanizagarrian ezin izango da inolako eraikinik gauzatu, Plangintzan zerrendatutako mugez gain, partzela orubetzat hartu arte.

#### 20. artikulua. Orube kontzeptuaren definizioa.

Orube kontsideratuko dira eraikitze gai diren hiri lurrak, ezaugarri hauek betetzen dituztenean:

— Bertan, Arau Subsidiario hauek xedatutakoaren arabera hiritartze lanak burutuak daudenean.

— Partzelek behar besteko lerrokadura eta sestren definizioa izango dute.

#### 21. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa konputatzeko irizpideak.

Oro har, eraikinaren eraikigarritasun fisikoa konputatzeko honako espazio hauek aintzat hartuko dira:

— Estalpeko gune itxiak, baldin eta horien altuera libre 2,20 metrokoa baino handiagoa bada —altuera hori gainditzen duten lekuak bakarrik hartuko dira—.

— Eraikinaren osagai mardulak.

plazo para su finalización. El incumplimiento de este plazo por parte del promotor, supondrá la suspensión de la licencia, que deberá ser notificada por el Ayuntamiento.

Las licencias de apertura de todo tipo de actividades caducarán a los tres meses de su concesión, si no se ha procedido a su apertura.

#### 18.4. Solicitud de licencia de primera utilización.

Una vez finalizadas las obras, el promotor deberá solicitar la licencia de primera utilización.

La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Memoria y planos reformados si los hubiera.
- Certificado final de obra firmado por el Director o Directores de obra y visado en los respectivos Colegios Profesionales.
- Fotocopia de los documentos de alta contribución urbana (CU4-CU5).
- Fotografías de las fachadas.
- Plano de cartografía actualizado a escala 1:500.
- Liquidación real de la obra, firmado por el Director de la misma y visado en el Colegio Profesional.

— Concesión de la licencia de primera utilización.

El Ayuntamiento comprobará a través de sus técnicos si se han ejecutado correctamente las obras de edificación y urbanización.

Comprobará asimismo si se han realizado las obras de reparación de carreteras, caminos e instalaciones públicas, caso de que hubieran resultado dañados en la fase de construcción.

Si todas las obras están perfectamente rematadas, el Ayuntamiento de Altzo concederá la licencia de primera utilización y en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del acuerdo deberá devolver los avales y fianzas depositados.

En el caso de que el promotor no realizara las obras de reparación exigidas, el Ayuntamiento hará uso de los avales y fianzas para la subsanación de los desperfectos ocasionados.

#### 3.2.2. Normas de edificación.

#### Artículo 19. Parcela edificable en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

El suelo urbano y suelo urbanizable además de las limitaciones establecidas en el planeamiento, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciera el calificativo de solar.

#### Artículo 20. Definición del concepto de solar.

Tendrán consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

— Que esté urbanizados con arreglo a lo establecido en el presente Plan General.

— Que las parcelas cuenten con definición suficientes de alineación y rasantes.

#### Artículo 21. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como edificabilidad física de un edificio los espacios siguientes:

— . Los espacios cubiertos y cerrados con más de 2.20 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura-.

— . Los elementos macizos de la edificación.

— Patioak eta instalazioetako hodiak, horien diametroak < 1,50 metro gainditzen ez badu.

— Igogailuen tartea.

— Balkoiak, zabaltzak, etxe eguterak eta edozein motatako ataripeak, baldin eta estalperik ez badute eta nolabaiteko erabilera publikoa ez badaukate. Azaleraren %50 kontuan hartuko da.

— Estalpeko guneetan goian aipatutako eremuak eta osagaiak aintzat hartuko dira, lursailaren erabilera lagunduak edo onargarriak bideratzeko erabiltzen direnak alegia; erabilera lagungarriak bideratzearen erabiltzen diren eremu edo osagaiak izanik ere —zerbitzueterako instalazioak edo trastelekuak—, erregistroan horiek hartzen dituzten lokalekin batera unitate banaezina osatzen ez badute, kontuan izango dira; trastelekuen kasuan, baldintza hori betetzeaz gain, erabiltzeko moduko espazioak lokaleko 15,00 m<sup>2</sup> baino gehiago baldin baditu.

Aitzitik, ez dira eraikigarritasun fisikoaren parte izango honako gune eta osagai hauek:

— Baimendutako soto eta erdisotoak, salbuespen hauekin:

sestra gaineko aprobetxamendutzat joko dira lurzorua mugaren gainetik etxaurrea duten soto eta erdisotoen zatiak. Berori kalkulatzeko solairu horri dagokion azalera osoari portzentaje bat aplikatuko zaio, hau da, etxaurrean 1,20 metro baino gehiago duen perimetroari dagokion portzentajea.

— Estalpeko gune itxiak, horien altuera 2,20 metrokoa baino txikiagoa izanik.

— Patioak eta instalazioen hodiak, horien diametroa > 1,50 metrokoa baino handiagoa izanik.

— Erabilera publikoa duten behe solairuko portxeak.

— Ganbarak, industriadako eraikinetan oro har baimena duten ganbarak, alegia.

## 22. artikulua. Eraikinaren profila zehazteko irizpideak.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira eraikinaren behe solairua eta goiko solairuak.

Horrela, estalpeko solairua eraikinaren profila finkatzeko ez da solairu gehigarritzat jotzen, aitzitik, aurreko artikuluan zehaztutako irizpideen arabera, eraikigarritasun fisiko gisa kontatuko da.

Sestrapeko solairutzat joko dira sotoak eta erdisotoak.

## 23. artikulua. Eraikinaren altuera eta etxaurrean eraikinaren solairu ezberdinen altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikinaren altuera neurtzerakoan behaldez abiapuntu gisa etxaurrearen punturik baxuenak eta hiritartutako zoruak bat egiten duten puntua hartuko da. Goiko aldean, erreferentzia etxaurrearen azalera duen punturik altuena izango da, edota etxaurreak estalpearekin bat egiten duen puntua. Salbuespena baimendutako ganbarak izango dira, horiek ez baitira aintzat hartuko.

## 24. artikulua. Lerrokadurak eta sestrak.

Hiri Lurrean ezarri beharreko lerrokadura eta sestrak Arau Subsidiario hauetan azaltzen direnak dira. Sestra eta lerrokadurak lursailaren gehienezko azalera mugatzen dute baina ekimen ezberdinetan dena hartzea ez da derrigorrezkoa.

Kasu guztietan aipatutako lerrokadura finkotzat hartuko da, hots, bertan dugun errepidearen lerrokadura paraleloa.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los natieros -instalaciones de servicios o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible, o, en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a 15,00 m<sup>2</sup> (u) por local.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Los sótanos y semisótanos con la siguiente excepción:

computarán como edificabilidad física sobre rasante aquella parte de los mismos que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente al porcentaje de su perímetro que tenga un altura en fachada mayor de 1,20 mts.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 2.20 m de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro 1,50 m.

— Los porches de uso público en planta baja.

— Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

## Artículo 22. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

Se considerarán como plantas sobre rasante las plantas baja y altas de la edificación.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación, si bien, computa como edificabilidad física conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

Se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

## Artículo 23. Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto más bajo de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano cubierta, salvo en el caso de las buhardas autorizadas, que no serán objeto de consideración.

## Artículo 24. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes a respetar en el suelo urbano son las establecidas en las presentes Normas, con la advertencia de que las mismas delimitan la ocupación máxima de la parcela que no será obligatorio agotar en las distintas actuaciones.

Se respetará como fija en todos los casos la alineación señalada paralela a la carretera existente.

*25. artikulua. Profilak.*

Eraikin berrien profilak eta altuerak Hirigintzari buruzko Araudi Bereziko fitxetan ikus daitezke. Profil horiek gehienezkoak badira ere, beste irtenbideak gauza daitezke finkatutako gehienezko inguruarekin bat baldin badatoz.

*26. artikulua. Eraikinen bolumena.*

Egitasmoko eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrean finkatuta egongo dira, eskualdeko beste eraikinak bezala.

*27. artikulua. Estalkiak.*

Eraikinak gauzaterakoan estalki bakarra izan beharko dute baina bi, hiru edo lau isurialde izan ditzakete, industrian erabiliko ez diren eraikinen kasuan; azken horietan, aldiz, estalki lauak ezar daitezke.

Estalkien gehienezko isuria %35ekoa izango da. Estalkiaren gehienezko altuera aurka jarrita dauden bi etxaurreetako teilatu hegaletatik abiatzen diren bi lerro inklinatuak loturak zehaztuko du.

Edozein etxaurretako teilatu hegala hegalkina gehienez 1 metrokoa izango da.

Egungo eraikinak zaharbertzean, ezin izango dira egungo estalkien itxura eta egituraketa aldatzen dituzten lanak burutu.

*28. artikulua. Estalkiaren gaineko osagaiak.*

Estalkien gainean bakarrik tximiniak eta instalazioetako osagaiak, hau da, antenak, tximistorratzak, eta abar jarri ahal izango dira.

*29. artikulua. Irtenuneak (hegalkinak).*

Eraikin guztietako etxaurreak lauak izango dira.

Hegalkin itxiak gauzatu ahal izango dira baldin eta horiek ingurunearen baldintza estetikoekin bat egiten badute (esaterako, egurrezko behatokiak). Hala eta guztiz ere, irizpide nagusiari helduz, horien zabalera etxaurrearekin alderatuz, ezin izango da etxaurrearen luzera osoaren %40 baino handiagoa izan. Era beran, hegalkin irekiek ezingo dute etxaurrearen luzeraren %60 baino gehiago neurtu.

Eraikinek ezin izango dute hegalkin itxirik eduki. Hegalkin irekiak edo balkoiak jarri ahal izango dira eta irtenune horien luzera gehienez 1 metrokoa izango da etxaurretik neurtuta.

Ezin izango da inolako hegalkinik ezarri kale gainean, baldin eta sestra eta hegalkinaren behealdearen artean ez badago gutxienez 2,80 m-ko altuera.

*30. artikulua. Portxeak.*

Atarte edo portxe bat eraikitzea baimenduko da familia bakarreko, bi familiako eta eraikin atxikitako etxe bakoitzeko behe oinean, gehienez oinplantako eraikitako azaleraren %30. Hiri lurzoruan, portxeek 20 m<sup>2</sup> izango dituzte gehienez, eta lur urbanizaezinean 40 m<sup>2</sup>.

Eraikin tipologikoetan ez da atarte edo portxerik baimenduko altxaera nagusietan.

Eraikin osoaren proiektu bat aurkeztu beharko da, altxaera eta atarteen konposizioa zehaztuz, berauek Altzoko beste eraikin nagusiak errespetatzen dituztela frogatzeko. Proiektu honek, udal teknikarien oniritzia beharko du.

Proposatutako eraikin berrietan nahiz zaharretan baimenduko da.

*Artículo 25. Perfiles.*

Los perfiles y alturas de los nuevos edificios vienen señalados en las correspondientes fichas de la Normativa Urbanística Particular. Estos perfiles son máximos, pudiendo plantearse otras soluciones siempre que respeten la envolvente máxima que se señala.

*Artículo 26. Volumen de los edificios.*

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

*Artículo 27. Cubiertas.*

Las construcciones se deberán resolver con una única cubierta a dos, tres o cuatro aguas, en los edificios de uso no industrial, permitiéndose las cubiertas planas en estas últimas edificaciones.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas.

El vuelo máximo del alero respecto de cualquier fachada será de 1,00 mts.

En la rehabilitación de los edificios existentes, no se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales.

*Artículo 28. Elementos sobre la línea de cubierta.*

Por encima de la línea de cubierta, sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones, tales como antenas, pararrayos, etc.

*Artículo 29. Cuerpos salientes (vuelos).*

Las fachadas de todos los edificios serán planas.

Se permitirá la construcción de vuelos cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno (miradores de madera por ej.) aunque como criterio general su dimensión en fachada será inferior al 40% de la longitud total de la misma. Así mismo la dimensión en fachada de los vuelos abiertos será inferior al 60% de la longitud total de la misma.

Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m. desde la línea de fachada. Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre la vía pública que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara interior del vuelo de 2,80 metros.

*Artículo 30. Porches.*

Se permitirá la construcción de un porche en planta baja de cada una de las viviendas de los edificios residenciales unifamiliares, bifamiliares y adosadas, hasta un 30% de la superficie construida en una planta. En el suelo urbano los porches tendrán además un máximo de 20 m<sup>2</sup> y en suelo no urbanizable un máximo de 40 m<sup>2</sup>.

En edificaciones tipológicas no se permitirá la ejecución de porches en las fachadas principales ni en las zonas que desvirtuen la visión de éstas.

Se precisará la presentación de un proyecto del conjunto de la edificación, donde se muestre que la composición de los porches con las fachadas del mismo respeta la de los edificios existentes en Alzo. Este proyecto precisará del visto bueno de los técnicos municipales.

Se autorizará su construcción tanto en las nuevas edificaciones propuestas como en las ya existentes.

*31. artikulua. Gutxieneko altuerak solairu bakoitzean.*

Bizitegi erabilerako eraikinetan, solairu bakoitzeko gutxieneko altuera libreak honako hauek izango dira:

— Soto eta erdisototan: 2,5 m. Sabaitik zintzilikaturiko instalakuntzak edota egiturari dagozkion elementuak ezingo dute inoiz 2,30 metro altuera gutxitu.

— Beheko solairua: 2,60 m. Altuera hori 2,30 m-ra murriztu ahal izango da komun, sarrera eta pasabidetan, behe oinek bizitegi erabilerara duten kasutan.

— Goiko solairuak: 2,60 m, aurreko puntuan azaltzen diren salbuespenekin.

Altuera libre gutxienez 4 metro izango da, bulego gisa erabilitako aretoetan izan ezik, horietan 2,50 metrora jaisteko aukera izango delarik.

*32. artikulua. Industriako lursailtako eraikinen gehienezko altuera.*

Eraikinek gehienez jota planoetan zehazturiko altuera izango dute. Beste kasu guztietan, gehienez 7 metro izango dituzte. Oro har, estalpe gaineko osagaiek beste 2,50 metro gora egin dezakete, baina estalpe gaineko eremua ezin izango da inola ere erabili. Altuera libre gutxienez 4 metro izango da, bulego gisa erabilitako aretoetan izan ezik, horietan 2,50 metrora jaisteko aukera izango delarik.

Era berean, euren ezaugarri teknologikoengatik ezinbestekoa gertatuz gero, instalazio eta industri ekipamenduko osagaiek altuera hori gainditu ahal izango dute.

*33. artikulua. Etxebizitzetako garajeei dagozkien baldintzak.*

Garaje bakoitzean erabil daitekeen gutxieneko azalera 25 m<sup>2</sup> izango da ibilgailuko, espaloiak, maniobratzeko pasabideak, eta abar barne direlarik.

Garaje baten gutxieneko neurriak, sarbideak eta abar alde batera utzita, honako hauek dira: 2,50 m zabal eta 5,00 m luze.

Garajeen sarbideak gutxienez 3 metroko zabalera izango du 1. mailako garajeen kasuan eta 5 metrokoa 2. mailakoetan. Arrapala zuzenek gehienez %16ko aldapa izango dute eta buelta emateko arrapalek %12ko aldapa. Azken horietan ardatzean neurtutako kurbaduraren erradioa gutxienez 6 metrokoa izango da.

*34. artikulua. Etxebizitzen gutxi gorabeherako kopurua.*

Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarriko guneetako eraikinetako etxebizitzen gutxi gorabeherako kopurua dagokion hirigintzako fitxan agertzen dena izango da.

Gehienezko etxebizitza kopurua, bizigarritasun neurrien araudiak eta gainontzeko ordenantzak betetzean zehaztukoaren arabera ezarriko da.

*3.2.3. Bizigarritasun baldintzak.*

Orokorrean, Altzoko udalerrian kokaturiko etxebizitzek, gutxieneko bizigarritasun neurriei buruz abenduak 30eko 317/2002 Dekretuak dioena bete beharko dute, edota lege hau indargabetzen duen ondorengoak.

Dekretu honek arautzen ez dituen elementuak, momentuan indarren dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Ordenantzen arabera arautuko dira.

*Artículo 31. Altura libre mínima de cada planta.*

Las alturas libres mínimas de cada planta en los edificios residenciales serán:

— Sótanos y semisótanos: Será de 2,5 mts. En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 mts.

— Planta baja: Será de 2,60 mts. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 mts. en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos cuando las plantas bajas se destinen a usos de viviendas.

— Planta alta: Será de 2,60 mts. con las excepciones que se establecen en el punto anterior.

La altura libre en los edificios industriales no será inferior a 4 mts, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 mts.

*Artículo 32. Altura de edificación máxima en parcelas industriales.*

La altura de edificación máxima autorizada será la establecida en planos. En los casos restantes será 7m Con carácter general podrán sobresalir hasta 2,50 mts. por encima de ella los elementos de cubierta, si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable. La altura libre no será inferior a 4 mts salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 mts.

Asimismo se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.

*Artículo 33. Condiciones de los garajes en edificios residenciales.*

La superficie mínima útil de cada garaje será de 25 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

La dimensión mínima por plaza de garaje sin considerar, accesos, etc. será de 2,50 por 5,00.

El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de 3 metros para garajes de 1.ª categoría y de 5 metros para los de segunda categoría. La rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente, y las de vuelta o giro el 12%. En estas últimas el radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros.

*Artículo 34. Número aproximado de viviendas.*

El número aproximado de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del suelo urbano y urbanizable será el que figura en la ficha urbanística correspondiente.

El número máximo de viviendas en los edificios existentes se determinará en función del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y demás ordenanzas establecidas en los artículos siguientes.

*3.2.3. Condiciones de habitabilidad.*

Con carácter general, las viviendas situadas en el municipio de Altzo deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actividades Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado ó normativa posterior que derogue la misma.

Para la regulación de aquellos elementos que no defina el citado Decreto se remite a las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial vigentes en el momento.

Etxebizitzek, bere eranskinak eta beste elementu komunek indarrean dagoen suturen aurkako legediak dioena bete beharko dute, neurri eta diseinuari dagokionez, baita oztopo arkitektonikoak kentzeko eta eraikinen irisgarritasuna babes-teko sektore legediak dioena ere.

Era berean, Eraikinen Kode Teknikoak ezarritakoaren arabera, argiztapen eta aireztapen neurri minimoak bete beharko dituzte.

*35. artikulua. Bizitegiko hiri lurzorutzat finkatutako eremu zehatzetan kokatutako merkataritza erabilera ter-tziarriotik bizitegira aldatzeko ordenantza erregulatu-alea.*

Bizitegitarako hiri lurzoruko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizi-tegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza aplikatu daitekeen eraikinen zerrenda.

1. Fatxada nagusiaren eta atzeko aldekoaren artean sestra kotaren aldean solairu bat edo gehiago duten eraikuntzak.

2. Fatxadako lerrokaduraraino, 2 m-ko zona pribatua edo gehiagokoa izango duten gaur egungo edo egokitze ondorengo eraikuntzak, betiere horren erabilera publikoa eta jabari pribatua ez denean.

3. Bere behe solairuan, egun edo egokitze ondoren, goiko aldearen altuera 1,20 m edo gorago duten eraikuntzak.

4. Bere osotasunean bizitza bakarra osatzen duten eraikuntzak.

5. Familiarteak gordetzeko babes fisiko eta begi lerrokoa osatzen duen lokal bat edo gehiagorako, zona pribatu elkar banatua egin ahal izango duten eraikuntzak.

6. Barruko patioa edo bide publikora aukerako kanpoko espazioa duten eraikuntzak, gelen haizeberritzea ahalbidetu eta beste lokal edo gelara 7 m gutxieneko zeharkako banantzea dutenak.

7. Bere berezitasunagatik, udal zerbitzu teknikoan iritzi-z, eskatzen den bizigarritasun maila eta begi lerroaren babesa bermatzea ahalbidetu dezaketen eraikuntzak, eraikuntza interbentzio bidez, zerbitzu teknikoan onespina izango dutenak.

8. Berezitasuna edo hiri multzo batean partaide izanik balio arkitektonikoa duten eraikuntzetan egingo den egokitzapenak adierazitako balioetan duina egiten duten elementu guz-tiak osoki errespetatu beharko ditu.

9. Kasu guztietan bizitzaren familiartekotasuna bermatu beharko da, eta udal teknikarien iritzian hirigintzako arazo pribatua-publikoa ekarriko duten elementu guztiak espresuki galaraziko dira.

3.2.4. Egituraketa eta baldintza estetikoak.

*36. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko konposizio eta materialak.*

Eraikuntza berrietan edota eraikuntza zaharretako berrikuntzetan erabili beharreko materialak herriko ohikoak izango dira. Berrikuntzak, material, kolore eta akaberei dagokienez, errespetuzkoak eta bateratuak izan beharko dira.

— Fatxadak:

Eraikin berrietako fatxadek Altzoko eraikuntza zaharrak errespetatu beharko dituzte.

Eraikina gauzatzeko baimenak ezetza jaso dezake estetiko arrazoiak direla eta, nabaria denean etxaurrea ez dela batere egokia kokaleku horretarako.

Las viviendas, sus anejos y los elementos comunes cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

Así mismo, deberán cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación definidas en el Código Técnico de Edificación ó normativa que lo sustituya.

*Artículo 35. Actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.*

Relación de edificios en los que es de aplicación la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial:

1. Edificios cuya diferencia de cotas de rasante entre la fachada principal y la posterior es de una planta o más.

2. Edificios en los que actualmente o tras la adecuación tengan una zona privativa igual o superior a 2 m. hasta la línea de fachada, siempre que ésta no sea de uso público y dominio privado.

3. Edificios cuya planta baja, actualmente o tras la adecuación, tenga la parte superior del suelo a una altura igual o superior a 1,20 m.

4. Edificios que constituyen una única vivienda en su totalidad.

5. Edificios, en lo que pueda realizarse una zona privativa compartida, para uno o más locales, que constituya una defensa física y visual para preservar la intimidad.

6. Edificios con patio interior o espacio exterior alternativo a la vía pública, que permita la ventilación de estancias y la separación transversal mínima a otro local o estancia de 7 m.

7. Edificios que por su singularidad permitan, a juicio de los servicios técnicos municipales, garantizar el grado de habitabilidad y protección visual requeridos, mediante una intervención constructiva, que deberá contar con la aprobación de dichos servicios técnicos.

8. En los edificios de valor arquitectónico cuya singularidad sea individual o por formar parte de un conjunto urbano, la reforma que se realice deberá respetar íntegramente todos los elementos que le hacen acreedor del mencionado valor.

9. En la totalidad de los casos deberá garantizarse la privacidad de la vivienda y se prohibirá expresamente todos los elementos que constituyan un conflicto urbanístico privado-público a juicio de los técnicos municipales.

3.2.4. Condiciones estéticas y de composición.

*Artículo 36. Composición y materiales a emplear en los edificios.*

Los materiales a emplear en las nuevas construcciones, o reforma de las edificaciones existentes serán los tradicionales en el municipio. Las reformas serán respetuosas y unitarias en lo que a materiales y a acabados y colores se refiere.

— Fachadas:

La composición de las fachadas de los nuevos edificios será respetuosa con las de los edificios existentes en Altxo.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

Etxaurreetan arroparako esekitokiak egonez gero, horiek estalkiren bat eduki beharko dute kanpoaldetik arropa ikus ez dadin, eta estalkiaren diseinuak eraikinaren etxaurre osoarekin bat etorri beharko du.

Etxaurreetan kokatutako errotuluek, iragarki argidunek edo osagai apaingarriek gehienez jota 0,20 metroko luzera izango dute kanpoaldera begira, eta gutxienez lurretik 3 metrora jarriko dira. Etxaurre osoaren egituraketarekin bat etorriko dira, berori aldatu edo nahastu gabe. Ezin izango dituzte etxaurreak behoko solairuan berezkoak dituen osagaiak erabili edo hartu, eta ezin izango dira elkarzutik ezarri.

Harriz edo adreiluz edo pintatutako eta kanpotik zarpeututako blokez egindako itxitura egingo da. Ez da bistako adreilurik onartuko, ez eta zeramikaz, beiraz edo marmolez egindako xaflarik ere, horren azalera etxaurre osoaren %30 baino gehiago baldin bada. Etxaurreko zenbait osagaitan harri itxura duten hormigoizko blokeak erabili ahal izango dira, etxaurrearen egituraketak nekazaritza giroko ohiko itxurarekin bat etortzen bada.

— Estalkiak: Horiek osatzeko zeramikazko teilak erabiliko dira euren kolore naturalarekin, edo, horien ordean, zeramikazkoen itxura eta kolore bertsua duten hormigoizko teilak. Ezin izango dira honelakoak erabili: Fibroporlanazko plakak, asfaltoko materialak, arbela, metalezko xaflak, eta abar.

— Arotzeria: Kanpoko arotzeria egur naturala edo tonu ilunetan pintatutakoa izango da. Tonu iluneko PVCzko arotzeria ere onartuko da, bai eta metalezkoa ere, tonu ilunetan pintatua edo lakatua. Inoiz ez dira erabiliko merkatuan aurki daitezkeen hainbat tonu anodizatu.

— Karelak, barandak: Zuloak izango dituzte eta egurrezkoak eta metalezkoak izango dira, inoiz ez fabrikakoak. Plastikoa, beira edo antzeko materialik ere ez da erabiliko.

### 37. artikulua. Lursailen itxitura.

Lursail pribatuen itxitura harrizko hormaz burutuko da eta horien gehienezko altuera metro batekoa izango da. Itxitura landareak ezarri ere egin daiteke, eta kasu horietan 1,30 m-ko gehienezko altuera izango dute.

Egurrezko hesolez eta alambrez egindako behin-behineko itxituren altuera gehienez 1,20 m izango da.

Lursailetan ezarritako gune loredunek lorategiei dagokien tratamendua jasoko dute, euren azaleraren %50ean gutxienez.

3.2.5. Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria kudeatzeko baldintzak.

### 38. artikulua. Lurraren jabariak.

Planoetan, antolamenduaren arabera pribatuzat sailkatutako lurra eta jabari publikokoa gertatuko den lurra zein diren zehazten da.

### 39. artikulua. Kudeaketa sistema.

Guztira 4 egikaritze unitate proposatzen dira, 2 Altzo Muinon, 1 Amategialdean eta 1 Altzo Azpin. Horiek guztiak, hitzarmen sistemaren bidez bideratuko dira.

Unitate bakoitzari dagokion araudian jarduketa sistema finkatzen da (Hirigintzako Jarduketa Programak aldatu ahal izango du), baita kasu bakoitzean eraikigarritasun eta espazioari dagozkion lagapenak ere.

Hitzarmen bidezko jarduketa sisteman, lagapen eta urbanizazio betebeharrak betetzeko HJPan ezarritako epeak igaro eta gero, horiek ez badira bete, Administrazioak jarduketa sistema aldatu ahal izango du.

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

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 mts., y deberán estar situados a una altura mínima de 3 mts. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

En materiales, se utilizará la piedra o el cerramiento de ladrillo o bloque raseado exteriormente y pintado. No se admitirá el ladrillo cara-vista o chapeos con materiales cerámicos, vítreos o mármoles en una proporción superior al 30% de la superficie total de fachada. Se podrá utilizar en algunos elementos de fachada los bloques de hormigón de aspecto pétreo siempre que en la composición de la fachada se respete el aspecto tradicional del medio rural.

— Cubiertas: Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como las placas de fibrocemento, asfálticos, pizarras, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos.

— Carpintería: La carpintería exterior será de madera natural o pintada en tonos oscuros preferentemente. Se admitirá la utilización de carpinterías de otros materiales (PVC, carpintería metálica) pintada o lacada en colores apropiados.

— Antepechos, barandillas: Serán siempre calados tanto de madera como metálicos, nunca de fábrica. Tampoco se utilizarán otros materiales como plásticos en paneles, vidrio, etc.

### Artículo 37. Cierres de parcela.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán con muretes de mampostería de piedra de altura no superior a un metro o a base de elementos vegetales con altura no superior a 1,30 mts.

Los cierres provisionales a base de estacas de madera y alambre no tendrán una altura superior a 1,20 mts.

Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería al menos en un 50% de su superficie.

3.2.5. Condiciones de gestión en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

### Artículo 38. Dominios del suelo.

En los planos, se detalla el suelo que desde el planeamiento se establece que quedará como suelo privado y el suelo destinado a dominio público.

### Artículo 39. Sistema de gestión.

Se configuran 4 Actuaciones Integradas, 2 de ellas en Altzo Muino, 1 en Altzo Azpi y 1 en Amategialdea. La totalidad de ellas se gestionarán mediante el sistema de concertación.

En la normativa particular de cada unidad se especifica el sistema de actuación (que podrá ser modificado por el Programa de Actuación Urbanizadora) y las cesiones obligatorias de espacios y edificabilidad física previstas en cada caso.

Para el sistema de actuación de concertación, y cuando transcurran los plazos establecidos en el P.A.U. para el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización sin que los mismos se hayan producido, la Administración podrá cambiar el sistema de actuación.



*40. artikulua. Partzelatzeak.*

Hiri lurzorua eta urbanizagarriaren mugen barruan, Plan Orokor honetan xedatutakoa betetzeko beharrezkoa geratuz gero, lurra batu eta zatitu egin ahal izango dira.

*41. artikulua. Antolamendutik at dauden eraikin eta eraikuntzak.*

Hiri lurzoruari dagokion esparruan ez dago antolamendutik kanpo geratzen den eraikin berririk. Horrenbestez, antolamendutik at jarraitzen du Altzo Azpin Erauskin Enearen ondoan dagoen txartartegiaren pabiloiak.

Erabilera konkretu bat duten hiri lurzoru kokaturiko eraikuntza guztiak finkatu egiten dira. Berariaz finkatzen ez diren eraikuntzak hirigintza antolamendutik kanpokotzat joko dira. Ildo horretan, Altzo Muinon Iriarte baseritik hurbil dagoen borda jatorriko borda erabilerarekin finkatu da, ea da aldaketarik baimentzen.

*42. artikulua. Hirigintzako lanen finantzaketa.*

Hiri lurzoru urbanizagarrian burutu beharreko egikaritze unitate berriei dagokien hirigintzako lanen finantzaketa egikaritze unitate horiek hartzen dituzten lursailen jabeen esku geratuko da.

Egikaritze unitate baten jabeen esku geratzen den hirigintzako lanen zenbatekoa 2/2006 Zoru Legean eta bere garapen erregelamenduan xedatutakoaren arabera zehaztuko da.

Jabetza publikotzat hartutako lurzoru burutu beharreko hirigintzako lanen finantzaketa Altzoko Udalarri dagokio. Beste Erakunde Publikoek ere esku har dezakete. Atal honetan Altzo Azpin garatu beharreko ekipamendu komunitarioa sartuko litzateke.

### 3.3. LURZORU URBANIZAEZINAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

#### 3.3.1. Lurzoru urbanizaezinari dagozkion xedapen orokorrak.

*43. artikulua. Definizioa.*

Lurzoru urbanizaezina udal barrutiaren gainontzeko lurralera da, Hiri Lurzoru edota lurzoru urbanizagarriaren sailen sartzen ez dena alegia.

*44. artikulua. Debekatutako erabilerak.*

Lurzoru urbanizaezinean ezin izango da inola ere hiri erabilerarik garatu, batez ere industri erabilerak, baso eta nekazaritzarekin lotutako industria izan ezik. Azken horien ekoizpenak euren lursailen erabilerarekin lotuta egon behar du eta Nekazaritza Sailaren baimena lortu behar da.

LAAetan ezarrita dagoenez, SNU definitutako zona guztietan debekatuta dago nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiatzei lotuta ez dauden eraikin berriak egitea. Halaber, derrigor bete beharko da lurzoru eta hirigintzako 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 31. artikuluan xedatutakoa, baratze edo abeltzaintzako ustiatzei lotutako etxebizitza oin berriak eraikitze lizentziei dagokienez.

*45. artikulua. Kokapen baldintzak.*

Udalak eraikinen kokalekua finkatzeko baldintzak ezar ditzake, Arau hauetan azaltzen diren baldintzez gain, eraikinen paisaia eta ingurumenean izan dezaketen eragina murriztearren.

*Artículo 40. Parcelaciones.*

Dentro de los límites del suelo urbano y urbanizable, se podrán realizar las parcelaciones y agrupaciones de terrenos necesarias para posibilitar la ejecución de lo previsto en el presente Plan General.

*Artículo 41. Edificios y construcciones fuera de ordenación.*

Dentro del ámbito del Suelo Urbano no se declara ninguna nueva edificación o construcción como fuera de ordenación. Así continúa fuera de ordenación el pabellón de la chatarrería colindante con Erauskin Enea en Altzo Azpi.

Se consolidan todos los edificios situados en suelo urbano definidos con un uso en concreto. Todos aquellos edificios que no están consolidados expresamente se consideran disconformes con la ordenación. En este sentido la borda cercana al caserío Iriarte en Altzo Muino queda consolidada con su uso original de borda, no permitiéndose la modificación del mismo.

*Artículo 42. Financiación de las obras de urbanización.*

La financiación de las obras de urbanización de las actuaciones previstas en suelo urbanizable corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un ámbito de actuación comprenderá aquellos conceptos recogidos en el la Ley 2/2006 y su reglamento de desarrollo.

La financiación de las obras de urbanización en el suelo considerado de dominio público, corresponderá al Ayuntamiento de Altzo, con la posible intervención de otros Organismos Públicos. En este apartado se incluye la ejecución del equipamiento comunitario previsto en Altzo Azpi.

### 3.3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 3.3.1. Disposiciones aplicables con carácter general en Suelo No Urbanizable.

*Artículo 43. Definición.*

El Suelo No Urbanizable incluye todo el resto del suelo no clasificado como Urbano o Urbanizable en las presentes normas.

*Artículo 44. Prohibiciones de uso.*

En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente los usos industriales con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Departamento de Agricultura.

Tal como establecen las DOT, en la totalidad de las zonas definidas en el SNU, queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias. Asimismo, será de obligado cumplimiento lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en relación a las licencias de edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera.

*Artículo 45. Condiciones de emplazamiento.*

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes Normas, con el objeto de reducir el impacto paisajístico o mediambiental de las mismas.

*46. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintzak.*

— Eraikinen tamaina edo bolumena eta horien egituraketa nagusia jada Altzon dauden eraikinen ezaugarriekin bat etorriko dira. Euren bolumena sinplea izango da, estalkia 2, 3 edo 4 isurialdetara makurtua eta gehienez jota %35eko maldarekin.

— Estalki horren gainean tximiniak eta bestelako osagaiak egin ahal izango dira, baita txapitulak ere, azken horien aurrealdea gehienez 1,20 metrokoa izanik.

— Eraikinak gehienez jota sestra gaineko bi solairu izango ditu, baina sotoak eta erdisotoak gehigarri gisa gauza daitezke —sestrapeko solairu bakarra gehienez—, eta estalkipeko guneak ere erabili ahal izango dira.

— Eraikinaren gehienezko altuera 7,5 metro izango da horizontalki eraturako hegalkinetan eta 9,5 metro goialdean. Bi kasuetan neurri horiek eraikinak lurrarekin bat egiten duen puntuan hasita neurtuko dira. Neurri horiek ez dira aplikatuko landa esparruetan erabilitako instalazio eta eraikinetan, berorien funtzioa dela eta neurri horiek derrigor gainditu behar baitituzte.

*47. artikulua. Eraikinen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.*

— Oro har, inguru honetako ohiko eraikinetan erabili izan diren materialekin bat ez datozen osagaiak baztertzen saiatuko dira, euren kolorea, itxura eta ehundura dela eta, ezberdinak gerta baitaitezke.

— Etxaurreetan material gisa entoka pintatua eta harria erabiliko dira. Espresuki debekatzen da itxurazko hormigoizko blokeak eta itxurazko adreiluak erabiltzea, azken hori erabili ahal izango delarik betiere etxaurrearen azaleraren %25 gainditzen ez badu.

— Estalkiaren materialetan zeramikazko teila erabiliko da; horrek lehentasuna izango du, baina antzeko ehundura eta kolorea duten materialak ere erabili ahal izango dira.

— Eraikin berriek ingurunearekiko moldatuta egin beharko dira, jada jabetza eta lursail berean dauden eraikinekin batera.

— Aurretik dagoen eraikin bat zaharbertzeko, erabilera aldatzeko edo eraikin berriak eraikitzeko, edozein delarik horien erabilera, horretarako baldintza izango da eraikuntza horiei lotutako txabola, teilape, behin-behineko eranskin eta eraikinei lotutako lursailetan dauden gainerako elementuak desagerraraztea eta botatzea, horiek mantentzea ingurune naturala baldintza natural, ingurumeneko eta paisaiako egokietan zainetzea eta, dagokionean, leheneratzea galarazten badute.

— Dauden eraikinetan eta proiektatutako eraikin berrietan harri lubetak egin behar badira, horien hormetan landare igokariak erein beharko dira, ikusmen inpaktua murrizteko.

*48. artikulua. Urbanizatzeke baldintzak eta ingurunearen tratamendua.*

— Lurzoruaren sail honetan, lursailak ez itxia gomendatzen da, itxitura zaharrak mantentzea edo eraberritzea hobe delarik, batez ere landare edo harrizko hormatxoak direnean.

— Itxitura gauzatzekotan, honako hauek lehentasuna izango dute: Harrizkoak, zarpeatuak eta pintatuak, metalezkoak, alanbre eta hesolazkoak, eta landarezkoak. Ezin izango dira kalitate gutxiko hormigoizko hormak eraiki, ez eta zarpeatu gabeko hormigoizko blokeak erabili ere.

*Artículo 46. Condiciones de edificación.*

— Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones existentes en Altzo. Responderán a una volumetría simple, con la cubierta inclinada a 2,3 o 4 aguas y con pendientes no superiores al 35%.

— Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones así como buhardas de frente no superior a 1,20 mts.

— El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos -máximo de 1 planta bajo rasante-, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

— La altura máxima de la edificación será de 7,5 mts. en los aleros dispuestos horizontalmente y de 9,5 mts en la cumbrera. En ambos casos esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno. Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos funcionales.

*Artículo 47. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.*

— Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.

— Como material de fachada se utilizará el revoco pintado y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón visto y de ladrillo caravista, aunque la utilización de este último material se admitirá siempre que no supere el 25% de la superficie de cada fachada.

— Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares.

— Las intervenciones de nueva edificación conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.

— Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanos, añadidos en precario y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

— Los edificios existentes y las nuevas edificaciones proyectadas que contemplen la ejecución de muros de escollera, deberán sembrar plantas trepadoras que permitan reducir el impacto visual negativo de los mismos.

*Artículo 48. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.*

— Dentro de esta categoría de Suelo se aconseja que no se cierren las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muretes de piedra.

— En el caso de levantamiento de cierres, estos serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón no raseados.

— Dena dela, itxitura itsuen altuera, zuhaitz trinkoak dituztenena barne, gehienez jota 1,30 metro izango da. Landarezko itxiturak 1,80 metrokoa izango dira gehienez. Era berean, lursailen itxitura guztiak horien mugen gainean gauzatuko dira, bide publikoen ondoko tokietan izan ezik; bertan ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretuak dioena bete beharko da, Gipuzkoako Bide eta Errepidetako Foru Legeari dagokiona.

— Eusteko ageriko hormak harri hormez egingo dira, eta kalitatezko akabera duen hormigoia erabiltzeko aukera egongo da azalera murriztutan.

— Eraikin berriek paisaian izan dezaketen eragina murriztearren, Udalak bertako zuhaitzak landatzeko agindu dezake eraikinaren inguruan, hots, eraikinetik 20 m<sup>2</sup>-ko zuhaitz bat.

— Eraikin berriak har ditzaketen lursailek –profesionalak ez diren nekazaritza erabilerei eta zerbitzuen azpiegitura eta ekipamenduari dagozkienak izan ezik, horietan betebeharrak ezinbestekoa gertatzen baita–, honako osagai hauek eduki beharko dituzte: Ibilgailuetarako sarbidea, ur hornidura, hondakin uren arazketa sistema eta horiek bideratzeko sistema, elektrizitatea eta argiak kanpoaldean. Zerbitzu horietakoren bat falta bada, edo beharrezko baldintzak ez baditu betetzen, eskatzaileak bere kabuz horren konponketa burutuko du; hala gertatzen ez bada, Udalak baimena lortzeko eskariari ezezko erantzuna eman diezaiolke.

— Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota orotako hondeaketetan, obren titularrak landaredi naturala berriro jarri beharko du -beharrezkoa den landare lurrezko geruza barne- obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

— Eraikinetako inguruak hondakin eta zaborretatik garbi mantendu beharko dira.

#### 49. artikulua. Errepideak eta landa bideak.

Sail honetan proiektu honen II.2 planoan ageri diren errepide eta landa bideak sartzen dira.

Halako bideren batek bukaeran irtenbiderik ez badu, ibilgailuentzako toki nahikoa utzi beharko da bertan maniobra dezaten. Era berean, eta berez ezinezkoa gertatzen ez bada, 300 metroz behin zabalgunek ezarriko dira norabide bakoitzean bertatik 2 ibilgailu igaro daitezten.

Udalak egun dagoen errepide eta herri bideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du (ohiko lanak bideratzeko proiektuen bitartez, horiek lan publikotzat hartu ostean hartzen dituzten lurak desjabetuko direlarik), edo sare hori erabiltzen duten erabilera eta eraikin berrien garapena baldintzatu dezake, aurretik ez badute berori handitzen edo hobetzen.

Landa guneeetan landa erabilerarik garatu behar ez duten eraikin berriek, lurzoru urbanizaezinean gauzatu beharrekoek, alegia, aipatutako errepide edo landa bideren batetik sarbidea izan beharko dute. Sarrera hormigoizko edo asfaltzoko bideetatik izan behar dute, eta horren zabalera gutxienez 4 metro izango da.

Bide eta errepide berriak egitekotan, gizarte eta jendearentzat interesgarriak diren ala ez aztertu ondoren, baimena emango da. Bertako eraikin partikularretan sartzeko badira ere eta horiek antolamendutik at ez badaude, baimena izango dute. Beti honako baldintzak hauek beteko dira:

Lur mugimenduetan, ezpondak okertuta egon beharko du hormarik eraiki ez dadin.

— En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido, no será superior a 1,30 mts. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 mts. Asimismo todo cierre se colocará sobre los límites de las parcelas excepto en los límites con caminos públicos en donde será de aplicación las distancias señaladas en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

— Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies.

— Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno a razón de un árbol por cada 20 m<sup>2</sup> de edificación.

— Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria- deberán disponer de acceso rodado así como de abastecimiento de agua, sistema de depuración de aguas negras y vertido de las mismas, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario denegar la licencia solicitada.

— En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable, el promotor de las actuaciones y obras de las que resulten aquellas deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de dichas actuaciones, la misma hubiese sido destruida.

— Se deberán mantener limpios de residuos y basuras los entornos de las edificaciones.

#### Artículo 49. Carreteras y caminos rurales.

Tendrán esta consideración aquellas carreteras y caminos rurales grafiados en el plano II.2 del presente proyecto.

En el supuesto de terminar en fondo de saco se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, y salvo imposibilidad manifiesta, se dispondrán zonas de ensanchamiento cada 300 mts. como mínimo que permitan tanto el cruce de 2 vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente (mediante la formulación de proyectos de obras ordinarias correspondientes que llevarán implícita la declaración de obra pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados), bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en el Suelo No Urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados. El acceso a los mismos deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4 mts.

La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública e interés social o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación cumpliéndose las siguientes exigencias:

En los movimientos de tierras, los taludes tenderán a ser lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros.

Burutu beharreko ezponda eta betetze lanei amaiera emateko, belarra landatuko da inguruko lursailekin berdintzeko.

Hormak eraikitzea ezinbestekoa gertatuz gero, harria erabiliz egingo dira. Ezin izango dira inola ere hormigoizko hormak begi-bistan utzi. Hartz betetako sareak erabiliz egindako hormak landare igokariz estaliko dira.

Hainbat errepide zati baztertuta gera daitezke, bideetan gauzatutako zuzenketak direla eta. Zati horietan zorua altza, zuhaitzak landatu eta belarra ereingo da.

#### 50. artikulua. *Ibilgailuetarako pistak.*

Ezin ezingo dira bide berriak egin lurzoru urbanizazinean, aldez aurretik ez baldin bada frogatzen bide edo pista hori beharrezkoa dela landa inguruko ustiaketetarako edo aurretik baimena jaso duen eraikin edo lan baterako.

Itzenbiderik gabeko pistetan zirkulu antzeko guneak eratu beharko dira, horien erradioa 12,5 metrokoa izanik, 1.000 metroan behin, eta azken muturrean.

Azpiegitura horietarako baimena lortzeko behar den dokumentazioan egongo dira: Bide berriak zerbitzatuko duen lekura iristea segurtatzen duten beste aukerarik ez egoteari buruzko justifikazioa, eta trazaketaren alternatiba posibleen azterketa bat eta ingurumen inpaktuari buruzko ebaluazio sinplifikatua. Edonola ere, kontuan hartu beharko da landa eta baso bide berrien sorrera ahalik eta gehien minimizatu behar dela, beste alternatibarik ez dagoen kasuetara mugatuz, eta betiere aurretiaz baimena lortuta.

#### 51. artikulua. *Airetikako kableek bete beharreko baldintzak.*

— Altzoko Udalak baldintzak ezar ditzake airetikako telefono eta elektrizitateko harien egituraketa eta eraketari buruz, baita A eta B motetako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoan azpiegiturei buruz ere, horien eragina murriztearren paisaian eta baso eta nekazaritza ustiaketetan.

— Instalazio elektrikoek bete beharreko arau nagusiak hauek dira: Instalazio elektrikoek dagozkien Nahitaezko Desjabetzea eta Berrespenari buruzko martxoaren 18ko 10/1996 Legea eta horren Araudia, urriaren 20ko 2619/1996 Dekretua eta urriaren 20ko 2617/1996 Dekretua, horrelako instalazioek behar duten baimenei buruzkoa.

— Aipatutako lineak mendietako magalean kokatuko dira alda, eta inoiz ez gailurretan zehar, horien inpaktua gutxitzearen.

— Goi tentsio eta tentsio ertaineko zutabeek honako neurri hauek izan behar dituzte:

— Pertsonak iritsi daitezkeen tokietan:  $3,3 + U/100$  m, gutxienez 5 m.

— Pertsonak iritsi ezin diren tokietan:  $3,3 + U/150$  m, gutxienez 4 m.

U = Hariaren tentsioa kWetan.

#### 52. artikulua. *Bizigarritasun baldintzak.*

— Lurzoru urbanizazinean gauzatu daitezkeen eraikinei dagokienez, Hiri Lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari buruzko ataletan aipatutakoa aplikagarria izango da, hau da, antzeko guneak direla eta, aretoen gutxieneko neurriei, aireztatzeari eta argizatzeari buruzko bizigarritasun baldintzak beteko dira.

— Hori horrela izanik, abereak edukitzeko eraikinak edo ukuiluak, landetxeak barne, industriako erabilerei atxikitako lantokitza joko dira.

Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar, se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.

En caso de no poder evitar la construcción de muros, los mismos se construirán con mampostería de piedra. En ningún caso se permitirá dejar vistos los muros de hormigón. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas.

En los tramos de carreteras que, por rectificaciones en el trabajo viario queden en desuso, se levantará el firme y se repondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba y plantando árboles.

#### Artículo 50. *Pistas para vehículos.*

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable cuando no se justifique el fin al que se destinan, no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que haya sido autorizada.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,5 mts de radio cada 1.000 mts., y en todo caso, en su extremo final.

La documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contendrá una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectiva evaluación simplificada de impacto ambiental. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que debe minimizarse al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, limitándolo a los casos en que no existan otras alternativas previamente a su autorización.

#### Artículo 51. *Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.*

— El Ayuntamiento de Altzo podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas así como de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipos A y B, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

— En lo referente al servicio de energía eléctrica regirá la Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento, Decreto 2619/ 1966 de 20 de octubre, y Decreto sobre autorización de estas instalaciones 2617/1966, de 20 de octubre.

— Preferentemente las líneas mencionadas discurrirán a media ladera y nunca de forma continua por las cumbres.

— Las distancias eléctricas de alta y media tensión guardarán las siguientes separaciones:

— Sobre puntos accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  mts, con un mínimo de 5 mts.

— Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + U/150$  mts, con un mínimo de 4 mts.

U = Tensión de la línea en kW.

#### Artículo 52. *Condiciones de habitabilidad.*

— En las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al Suelo Urbano y Urbanizable.

— A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán considerados como lugares de trabajo asimilados a los usos industriales.

*53. artikulua. Lursailen gutxieneko erabilerarako neurriak.*

Lursailen gutxieneko neurria hurrengo artikuluetan jasotako erabileren arabera zehaztuko da.

*54. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean partzelak bereiztea.*

Landa lur baten banaketa edo zatiketa baliozkoa izango da baldin eta ekintza horrek ez baditu landaketan aritzeko lursailen gutxieneko neurriak baino txikiagoak diren lursailak sortzen. Berez, Gipuzkoako Lurralde Historikoan, uztailearen 8ko 168/1997 Dekretuaren 7. Artikuluak xedatutakoaren arabera, halako lursailak gutxienez 1 ha izan behar dute (10.000 m<sup>2</sup>).

Dena den, bi salbuespen ere finkatzen dira. Horrela, zatiketaren ondorioz 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiago dituzten lursailak sor daitezke honako kasu hauetan:

— Baldin eta zatitutako esparrua ondoko lursailaren jabeen esku geratzen bada. Halere, zatiketa horren ondorioz, jatorrizko lursaila zein esparru berria hartzen duena ezin izango da landaketan aritzeko lursailen gutxieneko neurriak baino txikiagoa izan.

— Zatitutako esparruan hurrengo urtearen buruan behin betiko edozein eraikin gauzatzen bada; edota bestelako erabileraren bat egiten bada. Halere, aurretik hirigintzari buruzko araudiak xedatutako baimena lortu behar da eta eraikina baimenak zehaztutako epean bukatuko dela ziurtatu, araudiarekin bat etorritz.

Hala ere, zatiketak burutu daitezke lursailak Herri Ardularizari (Administrazioari) edo bestelako erakundeei Sistema Orokorrek ezartzeko asmoz eskualdatzen zaizkienean.

Dena dela, lursailak bereizteak baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Baso edo nekazaritza ustiaketei lotuta daudenean, gertatzen diren lursailak banandutako esparruek osa ditzakete.

— Prozeduran sartzen diren lurrek bestelako erabilera izanez gero, gertatzen diren lursailak unitate osoa eta etenik gabea osatu beharko dute.

— Jada gauzatutako eraikinetan eta etxebizitza autonomoen kasuan (66. art.), 10.000 m<sup>2</sup>ko (1 ha) gutxieneko lursailaren zatiketa baimenduko da, berori erroldan aipatutako eraikinari lotuta egonez, betiere gutxieneko lursailari dagozkion neurriak betetzen baditu.

*55. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean antolamendutik at eta finkaturik dauden eraikinak.*

Babestutako lurzoru urbanizaezinean dauden eraikin guztiak antolamendutik at geratzen dira, esparru bakoitzean erabilerak lagunduekin eta onargarriekin lotuta dauden eraikinak izan ezik, horiek baimena jaso baitezakete (Otsabio mendiko bordak), eta lehendik dagoen Embalajes Urbizu S.Lren baso jarduera izan ezik, hirigintzako planeamenduekin bat ez datorrelarik, planeamenduak ez baitu aurreikusten desagertzea ezta horretarako eperik ere.

Beste lurzoru urbanizaezin guztian jada bertan ditugun eraikinak finkatzen dira, baita 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lursailak ere; azken horiek ezin izango dira inola ere zatitu.

*56. artikulua. Landaketei buruzko arau orokorrak.*

— Araudi honek ez ditu bere gain hartzen ubide eta bide bazterretan dauden lerrokadura sinpleak osatzen dituzten landaketak, edo haizea mozteko ezarritakoak, edo apaingarri gisa jarri direnak, baldin eta banakakoak badira.

*Artículo 53. Parcelas mínimas de uso.*

Las parcelas mínimas se establecerán según el uso recogido en los siguientes artículos.

*Artículo 54. Segregaciones en el Suelo no Urbanizable.*

La división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, que en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, según establece el art.7 del Decreto 168/1997, de 8 de julio, es de 1 Ha (10.000 m<sup>2</sup>).

Se establecen dos excepciones a esta regla, pudiendo realizarse segregaciones por debajo de 10.000 m<sup>2</sup> en los siguientes supuestos:

— Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

— Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

Sin embargo, si podrán efectuarse segregaciones a las requeridas a fin de transmitir parcelas a la Administración Pública o entidades para la implantación de Sistemas Generales.

Cualquiera que sea el fin de las mismas, las parcelaciones deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

— siempre que estén vinculadas a usos de explotación agraria o forestales las parcelas resultantes podrán estar integradas por terrenos espacialmente discontinuos.

— Siempre que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo espacialmente continuo.

— En edificaciones ya existentes y en la hipótesis de edificios autónomos residenciales (art.66) se permitirá la segregación de una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha) vinculada registralmente al edificio señalado, y siempre que el resto de la superficie de la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima.

*Artículo 55. Edificaciones consolidadas, disconformes con el planeamiento urbanístico y fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable.*

Todas aquellas construcciones incluidas dentro del Suelo No Urbanizable de Protección quedan fuera de ordenación, exceptuando aquellas que por su vinculación con los usos propiciados y admisibles en cada zona puedan ser permitidas (bordas del monte Otsabio) y la actividad forestal preexistente de «Embalajes Urbizu, S.L., que se declara disconforme con el planeamiento urbanístico y para el que éste no preve su desaparición y no fija un plazo para la misma.

En el resto del Suelo No Urbanizable se consolidan las edificaciones existentes, incluyendo aquellas con parcelas inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo las excepciones mencionadas en el presente documento.

*Artículo 56. Normativa de carácter general para plantaciones.*

— No se considerarán afectadas por la presente normativa, las plantaciones que constituyan alineaciones simples en los bordes de viales, cauces fluviales o en las destinadas a cortavientos, o las que cumplan una función ornamental, siempre que sean pies aislados.

— Fruta arbolen landaketak ez dira zuhaitz multzoei dagoen sailean kokatzen.

— Bertako landaredia errespetatuko da, batez ere ibar eta ibai ertzetan.

— Ahal den neurrian, ez da lerrokadura zuzenik gauzatuko landaketen mugak zehazterakoan, ez espezie ezberdinak erabiltzen direnean ez eta zuhaitzak moztean edo bestelako jardueretan ere.

— Eraikinen inguruan itxitura berria landatu behar denean eta lursailak landa-lurrean daudenean, landare autoktonoak erabiliko dira.

— Baso ustiaketa onduz lursail, ubide, azpiegitura edo bideek jasandako kalteak ustiaketa egileak konpondu beharko ditu. Konponketak burutzeko epea, gehienez jota, sei hilabetekoa izango da, ustiaketa bukatzen den unetik hasita.

— Ezin izango da baso landaketa burutu %30eko aldapa baino gutxiago duten Nekazaritza eta Paisaia babesteko Lurretan.

— Beste jabe baten onibarraren ondoan dauden baso landaketak burutzeko, bien arteko akordioak lortzen ez bada, eta bertako ohitura edo arauak lehentasuna izanik, gutxienez honako tarte hauek utzi behar izango dira zedarritik hasita:

— Baso landaketen artean: 3 m.

— Labore, zelai edo fruta arbolen landaketen ondoan:

— 6 m. eukaliptoen generoko espezieetarako.

— 4 m. hostozabalen espezieko gainontzeko zuhaitzetarako.

— 3 m. konifera eta erretxina espezieetarako.

— Baserri edo nekazaritzarekin lotuta dagoen eraikinaren ondoan: 30 m.

— Etxebizitza, gizarte zerbitzu edo mendiko aterpe gisa erabili beharreko eraikin guztien inguruan eta emandako lursailaren barnean, jarraian aipatzen diren zuhaitzak landatu behar dira, eraikinek ingurunean izan dezaketen eragina gutxitzeko eta paisaiarekin bat egin dezaten.

— Gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da eraikitako 20 m<sup>2</sup>-ko. Aipatutako landaketaren %50 aldatu ahal izango da, horien ordean fruta arbolak ezarri, zuhaitz kopuru berbera jarri.

Landaketa horrez gain, beste bat ere burutu beharko da, lagapen publikoari dagokion esparrurako zerrendan ageri diren zuhaitzak sartuz, eraikinak hartutako lursaila bide publikoaren aurrean dagoenean. Landaketa horrek zuhaitzez osatutako lerro bana izango du bidearen alde bakoitzean, 5 m-ko tarte ezarrita.

Derrigorrezko landaketak gauzatzeko zuhaitzen zerrenda:

— Akazia.

— Artea.

— Astigarra.

— Bananondoa.

— Elorri beltza.

— Elorri zuria.

— Erramua.

— Ezkia.

— Ezpela.

— Gaztainondoa.

— Gereziondoa.

— Las plantaciones de árboles frutales no se consideran masa arbórea.

— Se respetará la vegetación autóctona, especialmente en vaguadas y riberas.

— Se evitará en lo posible el establecimiento de líneas rectas como límite de las masas forestales, tanto en el empleo de distintas especies como en las cortas y otras actividades.

— Cuando sea necesario plantar un nuevo cierre alrededor de los edificios y las parcelas en suelo rural, se realizará empleando especies autóctonas.

— Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal deberán ser restaurados por el ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a seis meses a partir del final de dicho aprovechamiento.

— Se prohíbe las plantaciones en terrenos con pendientes inferiores al 30% en la zona de protección de Suelo Agropaisajístico.

— Las plantaciones forestales en colindancia con predios de distinto titular, salvo acuerdo entre las partes, y en defecto de ordenanzas o costumbres locales, deberán realizarse separándose del lindero común las distancias mínimas siguientes:

— Entre plantaciones forestales 3 mts.

— En colindancia con cultivos, praderas o plantaciones de frutales:

— 6 m. para especies del género eucalipto.

— 4 m. para el resto de las especies frondosas.

— 3 m. para especies de coníferas o reinosas.

— En colindancia con viviendas rurales o edificios de uso agrario: 30 mts.

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

— Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 20 m<sup>2</sup> superficie construida edificada. Se podrá sustituir hasta un 50% de la plantación citada por un número equivalente de árboles frutales.

— Además de dicha plantación se deberá realizar otra en la zona de cesión pública, de la lista establecida a continuación, cuando la parcela afectada por la edificación dé frente a un camino público. Dicha plantación estará formada por una hilera de árboles a cada lado del camino con separación de 5 mts.

Lista de árboles para plantaciones obligatorias:

— Abedul - Magnolio.

— Acacias - Mimosa.

— Acebo - Nogal.

— Arce - Olmo.

— Avellano - Plátano.

— Castaño - Roble.

— Cerezo - Roble americano.

— Chopo - Sauce.

— Espino blanco - Serval.

— Fresno - Tejo.

— Haya - Tilo.

— Gorostia.  
 — Hagina.  
 — Haritza.  
 — Haritz gorria.  
 — Haltz beltza.  
 — Hurritza.  
 — Intxaurrendoa.  
 — Makala.  
 — Lizarra.  
 — Magnolia.  
 — Makala.  
 — Mimosa.  
 — Pagoa.  
 — Pagoa Serbala.  
 — Urkia.  
 — Xarma Haritza.  
 — Zumarra.  
 — Zumea.

Dena den, oro har, Gipuzkoako Mendiei buruzko ekainaren 8ko 6/1994 Foru Araua bete beharko da.

*57. artikulua. Eraikin mugikorrek edo aurrefabrikatuak.*

Aurrefabrikatutako eraikinak, mugikorrek edo finkoak, karabanak edo gela edo etxe gisa edo olgetarako erabil daitekeen bestelako osagaiaren bat era egonkorrean ezartzean, eraikin berriak balira bezala hartuko dira eta lurzoru urbanizaezinean eraikinek bete beharreko baldintza guztiak bete beharko dituzte.

*58. artikulua. Bestelako xedapen orokorrak.*

Udalak lurzoru urbanizaezinean eraiki behar diren eraikin eta instalazioetarako Plan Berezia onartu beharra dagoela erabaki dezake, eraikin eta instalazio horiek gizarte intereserako edo erabilpen publikokoak direnean.

Era berean, Plan Berezia onartua izatea eska daiteke paisaia, ingurugiroa edo babes berezia eskatzen duen beste edozein gunek izan ditzakeen baloreak defendatzeko beharrezkoa balitz.

Gutziz debekatzen da zaborrak edo obra hondakinak botatzea, legearen arabera zabortegietan izan ezik.

Gune irekietan sua egitea debekatzen da, aisialdia, abeltzaintza eta baso ustiatetekin lotutako ekintzei dagokien salbuespenak izan ezik eta erakunde eskudunak hala onartzen badu.

Sute bat gertatu ondoren, ezin izango da inola ere lurzoru erabilera aldatu, aurretik zuhaitzik gabe zeuden lursailen oihaneztapena izan ezik.

Lur eremu urbanizaezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak, landaretza interesgarriak ukituko ez diren moduan gauzatu dira.

Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozitu badu, beste nonbait birlantatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlantatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela.

— Laurel - Aliso.  
 — Encina - Boj.  
 — Carpe - Chopo.  
 — Endrino.  
 — Magnolio  
 — Mimosa  
 — Nogal  
 — Olmo  
 — Plátano  
 — Roble  
 — Roble americano  
 — Sauce  
 — Serval  
 — Tejo  
 — Tilo  
 — Aliso  
 — Boj  
 — Chopo

En todo caso será de aplicación la Norma Foral 6/1994 de 8 de julio de Montes de Gipuzkoa así como la normativa municipal correspondiente.

*Artículo 57. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.*

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alejamiento o lugar de esparcimiento será considerada a todos los efectos como una nueva edificación y les serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

*Artículo 58. Otras disposiciones de carácter general.*

El Ayuntamiento podrá exigir la aprobación de un Plan Especial para la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de implantarse en Suelo No Urbanizable.

También será exigible la aprobación de un Plan Especial cuando así lo aconseje la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales o de otro tipo que reclamen una protección específica.

Se prohíben completamente los vertidos de basuras o escombros, salvo en los vertederos legalmente establecidos.

Se prohíbe encender fuego en lugares abiertos, salvo en el caso de excepciones contempladas en las actividades recreativas, ganaderas y forestales, autorizadas por el organismo competente.

Tras un incendio se prohíbe todo el cambio de usos del suelo excepto la forestación de terrenos anteriormente arbolados.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en SNU evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés.

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que

Zuhaitza nahitaz moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

Elkarrengandik bananduta daude landare autoktonoen multzoen konexioa sustatuko da, eta arboladiak, hesiak, landare pantailak, orla landaredia eta erreka ertzetakoa eta nekazaritza mugetakoa eta zelaietakoa sortzea eta mantentzea sustatuko da, zuhaitz eta zuhaixka espezieen konbikazioa bultzatuz.

Lur urbanizaezinetako partzelen itxiturek ez dute basa faunaren zirkulazio librea galaraziko.

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

Airetiko argindar sareak ezartzerakoan, hegaziak linea horiek jo eta elektrokutatzeo arriskua ekidingo duten babes neurriak ipiniko dira.

Lurzoru urbanizaezineko jarduerak mugatu egingo dira, batik bat faunarako interes bereziko guneetan (baso autoktono ongi kontserbatuak, ibai ertzak, etab.) faunaren araldi eta hazkuntza garaian, eta bereziki saihestuko dira Araxes inguruko jarduketak europar bisoia ugaltzeko aldi kritikoan (martxoaren 15etik uztailearen 31ra).

Saneamendu sarera konektatzerik ez dagoenean, ura arazteko sistema autonomoak exijituko dira lurzoru urbanizaezinean instalatzen diren nekazaritza eta abeltzaintzako eraikin eta jardueretarako. Ez da eraikitzeo lizentziarik emango arazteko sistema horien funtzionamendu egokia frogatzen ez den bitartean.

Indarreko legedia kontuan hartuta (141/2004 Dekretua, etab.) ibilguak nekazaritza eta abeltzaintzako jardueretatik datozen hondakinetatik babesteko (purinak, simaurrak, fitosanitarioak, etab.) ezarri beharreko baldintzak ezarriko dira (praktika onen kodea, ez ongarrizteko eta/edo tratamendu fitosanitarioak ez egiteko ibilguetako gutxieneko tartearik, etab.).

Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare luraren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabilia izateko. Horrela lortzen diren lur emankorrak, obraren inguruko eremuetan baina ur ibilguetatik eta hustubideetatik urrun metatuko dira, gehienez ere 2 metroko altuerako piletan, airezta daitezten eta trinkotu ez daitezten. Landare kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla ziurtatzeko sistema bat ezarriko da, beharrezkoa izanez gero ereite, ureztatze eta aldian aldiko ongarriztatze lanak eginez.

Lurzoru urbanizaezineko eraikin eta eraikuntza berriak bat etorriko dira landa ingurunean dagoen eraikuntza tipologiarekin, integrazio paisajistikoa sustatzearen. Besteak beste, eraikuntzaren neurria, egitura, erabilitako materialak eta koloreak zainduko dira bereziki.

Egiten diren jardueretan behar ez diren lerro zuzenak saihestuko dira.

Landa eta baso bide berrien sorkuntza ahalik eta gehien minimizatuko da, eta beste alternatibarik ez dagoela begiratu da, eta aurretiaz ingurumen inpaktuari buruzko ebaluazio sinplifikatua derrigorrezkoa da, EAEko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege orokorraren, otsailaren 27koaren, arabera.

Paisaia zaharberritzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.

se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

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

En la ejecución de nuevos viarios por el SNU, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

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

Se limitarán las actuaciones en SNU, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, riberas fluviales, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna, evitando especialmente las actuaciones en las cercanías del río Araxes durante el período crítico para la reproducción del visón europeo (entre el 15 de marzo y el 31 de julio).

Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en SNU. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación vigente (Decreto 141/2004, etc.) se impondrán las condiciones (código de buenas prácticas, franjas mínimas respecto a cauces en las que no se podrán llevar a cabo abonado y/o tratamiento con fitosanitarios, etc.) que sean necesarias para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados.

Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de líneas rectas innecesarias.

Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.



Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezen. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika «bizietara» joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbaturak, murrur berdeak eta abar). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira.

Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolatan ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira.

### 3.3.2. Baimenak eskuratzeko prozedura.

#### 59. artikulua. *Baimena behar duten jarduerak.*

2/2006 Legean eta bere garapen erregelamenduan ezarritakoaz gain, honako hauek ere udal baimena behar izango dute:

— Pista edo bide berriak egiteko, bai eta egun daudenak aldatzeko edo berritzeko ere.

— Lursailen itxiturak burutzeko.

— Asentamenduak burutzeko, egonkorak ez badira ere —betiko kanpinak, karabanak, eta abar, eta olgeta eta aisialdirako eraikin pribatuak— igerilekuak, jolaserako gunek, eta abar.

#### 60. artikulua. *Baimena emateko eskumena.*

Altzoko Udalari dagokio baimenak emateko ahalmena.

#### 61. artikulua. *Lurzoru urbanizaezinari dagozkion baimenen izapidetzea.*

Lurzoru urbanizaezinari dagozkion baimenen izapidea Hiri Lurzoruari buruzko ordenantza hauetako 18. artikuluan xedatutako prozeduraren arabera burutuko da, 82/1998 foru dekretua, eta 2/2006 zoru legea eta bere garapen erregelamenduen irizpideen arabera.

Lursailaren xedearekin bat datozen lanak eta instalazioak gauzatzeko baimena eskatzeko, Udalean proiektu teknikoak aurkeztu behar da, besterik gabe, elkargoaren oniritzia —lanen izaerak hala eskatzen badu— eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baiespenerekin.

Dena den, lanen ezaugarriak eta izaera kontuan hartuz, udalaren iritziz ez baldin bada beharrezkoa egitasmo teknikoak idatziz aurkeztea, eskariarekin batera lekua eta kokalekua zehazten duten planoak ekartzea nahikoa izango da, aipatutako eskala erabiliz. Horrez gain, Udalak, bidezkotzat jotzen badu, Erakunde eskuduneko Nekazaritza Sailaren txostena aurkezteko beharra ere bazter dezake.

Lurzoru urbanizaezinean burutu beharreko jarduera edo lanei dagozkien baimen guztietan, eskariarekin edo proiektuarekin batera, eremuaren planoak aurkeztu beharko da, 1:5000 eskalan.

Ez da baimenik emango pistak edo bide berriak egiteko, aldeztu aurretik teknikari gaitu batek burututako txostenak ez baldin badu frogatzen bide edo pista hori beharrezkoa dela baso edo nekazaritza ustiatetarako.

Lursailen itxitura eraikitzeko eta egonkorak ez diren asentamenduak burutzeko, ez da beharrezkoa izango egitasmorik aurkeztea. Baina memoria bat aurkeztu behar izango da honako

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurará utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

### 3.3.2. Procedimiento para la obtención de licencias.

#### Artículo 59. *Actos sujetos a licencia.*

Además de los actos propuestos en el la Ley 2/2006 y reglamento de desarrollo, estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

— La apertura de nuevas pistas o caminos así como la reforma o mejora de los existentes.

— La construcción de cierres de parcelas.

— La instalación de asentamientos aunque no sean estables -camping permanente, asentamiento de caravanas, etc. así como las construcciones particulares destinadas al ocio y entretenimiento -piscinas, juegos, etc

#### Artículo 60. *Competencia para otorgar licencias.*

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento de Altzo.

#### Artículo 61. *Tramitación de licencias en el Suelo No Urbanizable.*

La tramitación de licencias en el suelo no urbanizable se realizará siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 18 de las presentes ordenanzas para el suelo urbano, según criterios del Decreto Foral 82/1998 y según la ley 2/2006 y reglamento de desarrollo.

Para la solicitud de licencias de realización de obras e instalaciones que guarden relación con el destino de la finca sobre la que se asienten, basta la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico, visado por el respectivo colegio profesional -en el caso de que la envergadura de la obra así lo exija- acompañado del informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

De cualquier forma, en el caso de que las obras, a juicio del Ayuntamiento, no exijan por sus características y envergadura la redacción de un proyecto técnico, bastará adjuntar a la solicitud de licencia correspondiente un plano de situación y otro de emplazamiento a las escalas especificadas, pudiendo el Ayuntamiento, si lo considera oportuno, dispensar de la obligación de presentar el informe del Departamento de Agricultura del organismo competente.

En todas las solicitudes de licencia de obras o actuaciones en el suelo no urbanizable, juntamente con el proyecto o documentación de solicitud correspondiente, se presentará un plano de situación a escala 1:5000.

No se autorizará la apertura de nuevos caminos o en su caso pistas, mientras no se justifique, mediante proyecto realizado por técnico competente, su necesidad para un aprovechamiento agrícola o forestal.

Para la construcción de cierres de parcelas, instalaciones de asentamientos no estables y entresacas y talas de árboles, no será preciso la presentación de proyectos, sí la presentación de

hauek azalduz: Itxiturei dagokienez, burutu beharreko lanak edo ekimenak zein diren eta horien aurrekontua, asentamenduetako instalazioen hedadura eta moztu edo bakandu beharreko zuhaitzen kopurua.

Egonkorak ez diren asentamenduak desagertzean lursailen hasierako egoera berreskuratuko dela, edo zuhaitzak moztu eta bakantzean kaltetuak suerta daitezkeen instalazio, bide eta pistak konponduko direla bermatzearen, eskudirutan abala edo fidantza ordaindu behar izango da, eskatutako baimenari dagokion jardueraren izaeraren arabera.

Abalak edo fidantzak itzuli egingo dira, jarduera bukatu ondoren. Aldez aurretik Udalak aztertu egingo du kaltetuak suertatu diren instalazio, bide, pista eta errepideak konpontzeko lanak burutu diren. Abala eta fidantzak itzultzeko epea hiru hilabetekoa izango da Udalak azterketa burutzen duen unetik hasita.

Gizartearen intereserako eta erabilpen publikorako izan daitezkeen instalazioak edo eraikinak gauzatzeko baimena emateko prozedura honako hau izango da:

a) Interesdunak baimena eskatuko dio Altzoko Udalarri honako hauek aipatuz:

— Izen deiturak edo, zenbait kasutan, eskatzen duen pertsona fisiko edo juridikoaren helbidea eta izena.

— Eraikina gauzatu behar den lursailaren kokalekua eta azalera, 1:5000 eskala duen planoan islaturik.

— Burutu beharreko instalazio edo eraikuntza lanen egitasmo teknikoa, teknikari gaituak egina.

— Gizartearen intereserako edo erabilpen publikorako baliagarria gertatuko den instalazioa edo eraikina dela ziurtatzen duen agiria, eta nekazaritza ingurunean ezartzea beharrezkoa dela frogatzen duena.

b) Udalak eskaria hartu eta espedientea aurkeztuko dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Politika Sailari.

c) Foru Aldundiak espedientea ezagutzera emango du publikoki probintziako hiriburuan hamabost egunez.

d) Epe hori bukatu ondoren, botere edo erakunde eskudunak behin betiko erabakia hartuko du. Erabakia hartzean, kontuan izango dute instalazio edo eraikinaren baliagarritasuna edo onura, aipatutako baliagarritasuna edo onura ez baldin bada gertatzen eraikin horri dagokion legeria aplikatzean. Era berean kontuan izango dira nekazaritza ingurunean kokatzeko beharra mugatzen duten arrazoiak.

Aipatutako izapidea burutu ondoren, Udalak baimena baitezko du.

Naturarekin eta landetxearen xedearekin zerikusia izanik, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiaketak garatzeko eraikinei dagokien baimenaren eskariarekin batera Foru Aldundiaren Nekazaritza sailaren onespina ere aurkeztu beharko da.

3.3.3. Basogintza, nekazaritza-abeltzaintza eta landazabaleko lurzorur urbanizaezinean aplikatzeko arauak.

#### 62. artikulua. Erregimen orokorra.

Basogintza, nekazaritza-abeltzaintza eta landazabaleko lurzorur urbanizaezina baso, abeltzaintza-nekazaritzan eta landazabaleko eremuen barnean sailkaturikoa izango da.

Bertan egungo jarduerak mantentzea proposatzen da, hots, baso, nekazaritza eta abeltzaintzarekin lotutakoak, espresuki debekatzen baitira jarduera horiek aldatu edo deuseztatu ditzaketan lan, eraikin edo jarduerak.

una memoria explicativa de las obras o actuaciones pretendidas y presupuesto de las obras en el caso de cierres, alcance de las instalaciones de los asentamientos, y número de piezas a derribar en las entresacas y talas.

Para garantizar la reposición del estado primitivo de los terrenos cuando desaparezcan los asentamientos no estables, y la reposición de carreteras, pistas, caminos e instalaciones que puedan dañarse con las labores de talas o entresacas, se solicitará un aval o fianza en metálico de acuerdo con la categoría de la actuación cuya licencia se solicita.

Los avales o fianzas serán devueltos una vez que, finalizadas dichas actuaciones, se haya comprobado por parte del Ayuntamiento que se han realizado las obras de reposición y reparación de carreteras, pistas, caminos e instalaciones caso de que hubieran resultado dañados. El plazo para la devolución de los avales y fianzas será de tres meses desde la comprobación por parte del Ayuntamiento.

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social se desarrollará del modo siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Altzo en la que haga constar:

— Nombre, apellido o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

— Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación a escala 1:5000.

— Proyecto técnico de las obras de construcción o instalación pretendidas, redactadas por técnico competente.

— Instificación de que se trata de una edificación o instalación de utilidad pública o interés social, y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) El Ayuntamiento informará a petición y elevará el expediente al Departamento de Política territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

c) La Diputación Foral someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por su aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural.

Una vez cumplimentada la referida tramitación, el Ayuntamiento confirmará la licencia correspondiente.

Las solicitudes de licencia para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca deben acompañar informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

3.3.3. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable Forestal y Agroganadera y Campiña.

#### Artículo 62. Régimen General.

El Suelo No Urbanizable Forestal y Agroganadera y Campiña es aquel que queda incluido dentro de las categorías Forestal y Zona Agroganadera y Campiña.

Se propone en el mismo el mantenimiento de los usos actuales, agrícola, forestal y ganadero, quedando expresamente prohibidos todos aquellos usos, edificios u obras que, en alguna manera puedan alterar o degradar dichos usos.

*63. artikulua. Baimendutako eraikinak.*

Lurzoru urbanizaezin arruntean honako eraikin hauek gauza daitezke:

- a) Baso ustiaketa, abeltzaintza eta nekazaritzarekin lotutako eraikin edo instalazioak, besteak beste:
  - Egungo baserriak eraberritzea eta birgaitzea.
  - Egungo baserriak ordeztzea.
  - Baserri berriak eraikitzea.
  - Nekazaritzako ustiaketetarako instalazio eta eraikin osagarriak.
  - Landetxeak eta abeltzaintzako ustiaketa trinkoak.
  - Nekazaritzako unitate bereziak (berotegiak, haztegiak).
  - Nekazaritzako unitate ez profesionalak (baratzeak).
- b) Baso eta nekazaritza industriari, lurraren ustiaketarekin zerikusia ez dutenak (zerrategiak).
- c) Etxebizitza erabilera autonomoak, dokumentu hone-tako artikuluan xedatutako baldintzen arabera.
- d) Lan publikoak burutu, jorratu eta lantzearen burutu-tako eraikuntza eta instalazioak.
- e) Administrazioak jendearen onurari begira eginiko eraikin edo instalazioak, landa ingurunean kokatu beharrekoak.
- f) Bestelako eraikinak, esaterako, aterpetxeak, hotelak, kanpinak, landetxeak, sagardotegiak, eta abar.

Hori dela eta, ezin izango da basogintza, nekazaritza-abeltzaintza eta landazabaleko lurzoru urbanizaezinean familienezko planta aberriko etxebizitza izango den eraikin bakarik gauzatu, nekazaritza, abere edo baso ustiaketarekin lotuta ez baldin dago. Lurzoru urbanizaezinean gara daitezkeen jarduerak amaitu ondoren, jarduera horiekin lotutako eraikin guztiak jabeek beraiek bota egin beharko dituzte, lurzoru urbanizaezinen sailkapenarekin bat datorren erabileraren bat garatu behar den kasuetan izan ezik.

*64. artikulua. Nekazaritza ustiaketa: Definizioa.*

64.1. Nekazaritza ustiaketaren eta nekazariaren (nekazaritza ustiaketaren jabea) kontzeptuak honako hauen arabera mugatuko dira: Uztailaren 4ko 197/995 Nekazaritza Ustiaketaren Modernizazioari buruzko Legearen 2. artikulua; eta uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuaren 2.1.1. eta 2.1.2. artikulua. Azken horien bidez Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Lehenetsuneko Nekazaritza Ustiaketak arautzen dira eta EHAEko Lurralde Historikoetan nekazaritzan aritzeko lursailen gutxienezko neurriak finkatzen dira. 82/1998 Foru Dekretuko irizpideek diotena ere kontuan hartuko da.

Horrela, nekazaritza ustiaketa hau izango da: Jabeek nekazaritza ekoizpenerako enpresa gisa antolatutako eskubide eta ondareen multzoa. Xede nagusia merkatu mailan etekinak erdiestea litzateke. Aldi berean, nekazaritza ustiaketak teknologia eta ekonomia mailan batasuna agertu behar du eta ekoizpenerako baliabide berak erabili behar ditu. Erregimena ere bakarra izan behar da.

64.2. Honako jarduera hauek nekazaritza jardueratzat joko dira:

- Nekazaritza jarduerak, hauek barne: Lorezaintza, perretxikogintza, haztegiak eta laborantza hidroponikoak.
- Baso jarduerak. Honako hauek sartzen dira sail honetan: Egurgintza, baso haziak edo fruituak eta landareak biltzea edo/eta lantzea eta mendiaren magalean burutzen diren erauzketak lanak, meategi eta ur zuzkidurarekin lotutakoak izan ezik.

*Artículo 63. Construcciones que pueden autorizarse.*

En el Suelo No Urbanizable Forestal y Agroganadera y Campiña podrán autorizarse las siguientes construcciones:

- a) Edificios o instalaciones destinados a la explotación agrícola, ganadera o forestal, incluyendo en este apartado:
  - La reforma y rehabilitación de los caseríos existentes.
  - Sustitución de caseríos existentes.
  - La construcción de nuevos caseríos.
  - Instalaciones y edificios complementarios destinados a la explotación agrícola.
  - Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.
  - Unidades agrícolas especializadas (Invernaderos, viveros).
  - Unidades agrarias no profesionalizadas (huertas).
- b) Industrias agrarias y forestales no vinculadas a la explotación del territorio (serrerías).
- c) Usos residenciales autónomos según las condiciones recogidas en el artículo 73 del presente documento.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- e) Edificaciones o instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural.
- f) Otras edificaciones como albergues, hoteles, campings, agroturismos, sidrerías etc.

No se admitirán en el Suelo No Urbanizable Forestal y Agroganadera y Campiña la construcción de edificios aislados de nueva planta destinados a vivienda familiar no adscritos a una explotación agrícola, ganadera o forestal. En el momento en el que las actividades desarrolladas en el suelo no urbanizable finalicen, las construcciones vinculadas a dichas actividades serán derribadas por parte de los propietarios excepto en aquellos casos en los que se vaya a desarrollar algún otro uso admitido en la clasificación del suelo no urbanizable.

*Artículo 64. Explotación agraria: Definición.*

64.1. La definición de explotación agraria y agricultor (titular de explotación agraria) se deducirá del artículo 2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias los arts. 2.1.1 y 2.1.2 del Decreto 168/1997, de 8 de julio, por el que se regulan las explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos de la C.A.P.V. Así mismo se tendrá en cuenta los criterios del Decreto Foral 82/1998.

Así, explotación agraria es el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad tecnológico económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

64.2. En concreto se consideraran actividades de producción agraria:

- Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.
- Las actividades forestales. A tal efecto se consideran actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

— Abere jarduerak. Esaterako, hegazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erlezaintza eta espezie zinegetikoak landu, edo larrugintzarako animaliak hazi, edo egun bakarreko oiloak sartzeko arrautzak inkubatzen dituzten landetxeak.

#### 64.3. Ez dira nekazaritza ustiaketatzat jotzen:

— Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Lurrik ez dute, baina nekazaritza ekoizpenari laguntza luzatzen diote tresnak utziz, edozein dela ere kontratuaren izaera, edo halako ustiaketek behar izaten dituzten zerbitzuak eskainiz.

— Zalditegiak, lasterketarako edo ibiltzeko zaldiak direla ere. Bertan zaldiak hazi egiten badituzte, onartuko dira.

— Gurdi edo lanerako abeltzaintza. Bertan abereak hazi egiten badituzte, onartuko dira.

— Txakurtegiak, animalien salerosketarako guneak, hiltegiak eta antzekoak.

— Edozein eratako parke zoologikoren ustiaketa, animaliak aske edo karioletan badira ere, eta animalia erakusketak.

— Lagunarteko abereak hazteko etxeak.

64.4. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurugiro eta Nekazaritza Sailak baserri bateko baso, abere edo nekazaritza jarduerak Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Ustiaketen Erregistroan izena emana duen ziurtatuko du, baserri hori legez nekazaritza ustiaketatzat jo dezaten.

#### 65. artikulua. Egungo baserriak eraberritzea eta birgaitzea.

Dagoeneko landa eraikuntza bat dagoen kasuetan, gehien erabiliko den aukera izango da baserriak eraberritzea eta birgaitzea.

65.1. Oro har, baserriak eraberritzean eta birgaitzean horien ezaugarri nagusiak errespetatu egin beharko dira.

#### 65.2. Kanpoko osagaiei dagozkien lanak.

Kanpo aldean baserriak jatorriz zuen itxura mantenduz burutuko dira, hau da, bolumenak, estalkiak, hegalkinak, etxaurreko baoak, eta abar.

Eraikinean aurki daitezkeen balio bereziko osagai arkitektoniko edo artistiko guztiak mantenduko dira, esaterako, armariak, ateburuak, etxaurrearen egituraketa, eta abar.

Kanpoko materialek arau hauetako 39. artikulua xedatutakoa bete beharko dute. Kanpoko zenbait osagai alda daitezke, hots, arotzeria, estalkia, eta abar. Baina jatorriz baserriak zituen osagai bereizgarriak eta egituraketa nagusia mantendu behar izango dira.

65.3. Egoitza erabilerako baserria birgaitzeak edo eraberritzeak, eranskinak eraitsi beharra ekarriko du berarekin, honako salbuespen hauetan izan ezik: Udal teknikariaren eta udalbatzaren iritziz, bolumen nagusiaren antzeko egitura, eraikuntza kalitatea eta apaindura baldintzak dituzten eranskinak. Horrelakoetan, eranskin edo eraikuntza horiek mantendu ahal izango dira. baina, ahal delarik, eraikinaren bolumen nagusian txertatuko dira.

Eranskinen barruan sartzen dira egoitza erabilerako eraikinaren bolumen nagusiari erantsitako edo erantsi gabeko eraikuntza, teilape edo estalpe guztiak. Eranskin gisa hartuko dira bai jabetza nagusiaren lurzatian daudenak baita jabetza horren mugan, jabe beraren lurzatian daudenak ere.

— Las actividades ganaderas, incluidas la avicultura, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas. Las actividades de piscifactoría y cultivos marinos.

#### 64.3. No se considerarán explotaciones agrarias:

— Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

— Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.

— Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.

— Las perreras, los comercios de animales, mataderos y similares.

— la explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, y la exposición de animales.

— Los criaderos de animales de compañía.

64.4. El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa certificará si la actividad agraria, ganadera o forestal de un determinado caserío está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias del Territorio Histórico de Gipuzkoa, para que dicho caserío tenga la consideración de explotación agraria a los efectos legales.

#### Artículo 65. Reforma y rehabilitación de los caseríos existentes.

La reforma y rehabilitación de caseríos será la opción utilizada preferentemente en todos aquellos casos en los que haya una construcción rural ya existente.

65.1. Como criterio general, en cualquier obra de reforma y rehabilitación de los caseríos se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

#### 65.2. Obras que afecten a los elementos exteriores.

Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, vuelos, huecos de fachada, etc.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

Los materiales exteriores respetarán en todos los casos lo que dispone el Artículo 39 de las presentes ordenanzas pudiendo sustituir los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. pero manteniendo en todos los casos el aspecto general y los elementos singulares del caserío primitivo.

65.3. La rehabilitación o reforma del edificio residencial del caserío llevará aparejada el derribo de los anejos con las siguientes excepciones: Anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal a juicio del técnico y corporación municipal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones preferentemente integradas en el volumen principal del edificio residencial del caserío.

Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial del caserío ubicada en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

## 65.4. Etxebizitzen gehienezko kopurua.

Eraberritutako baserriak gehienez jota 6 etxebizitza izan ditzake, eta behin horiek gauzatu ostean, horien izena Jabetza-  
ren Erregistroaren aurkeztu beharko da bere lursailari itsatsia  
eta banatu ezinik, betiere honako irizpide hauen arabera jokatuz:

— 300 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 1 etxe.

— 300 m<sup>2</sup> (s) edo gehiagoko eta 500 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 2 etxe.

— 500 m<sup>2</sup> (s) edo gehiagoko eta 730 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 3 etxe.

— 730 m<sup>2</sup> (s) edo gehiagoko eta 990 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 4 etxe.

— 990 m<sup>2</sup> (s) edo gehiagoko eta 1.280 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 5 etxe.

— 1.280 m<sup>2</sup> (s) edo gehiagoko eraikigarritasun fisikoa duen eraikina: 6 etxe.

Kasu horietan ez dira kontuan hartuko eraikuntza berean kokaturiko beste etxebizitzak, ustiapenari erregistro bidez atxikita ez badaude.

## 65.5. Jatorrizko baserria handitzeko lan bereziak.

Baserria handitzeko lanak burutu ahal izango dira, baldin eta handitze lanek gehienez ere jatorrizko eraikinaren osaera bolumetrikorekin bat badator.

## 66. artikulua. Egungo baserriak ordeztea.

66.1. Zenbait arrazoiren ondorioz eraikin zehatz batek eraberritu edo birgaitzeko baldintza egokiak betetzen ez baditu, hori ordezteko aukera egongo da beste eraikin berri batekin, ekainaren 30eko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzako Legearen irizpideak jarraituz.

66.2. Eraikin berriaren plantaren azalera eta bolumena aurrekoak zituenekin bat etorriko dira.

Baserriaren etxebizitza ordezteko eranskinak bota egin beharko dira, salbuespen hauekin: Udal teknikariaren eta udalbatzaren iritziz, bolumen nagusiaren antzeko egitura, eraikuntza kalitatea eta apaindura baldintzak dituzten eranskinak. Horrelakoetan, eranskin edo eraikuntza horiek mantendu ahal izango dira, baina, ahal delarik, eraikinaren bolumen nagusian txertatuko dira.

Bolumena kalkulatzeko ondorioetarako, bota beharreko eranskinak ez dira kontuan hartuko, udal teknikariaren eta udalbatzaren iritziz, bolumen nagusiaren antzeko egitura, eraikuntza kalitatea eta apaindura baldintzak dituzten eranskinak izan ezik.

Baserriaren eranskinak bota behar badira, baserria handitu ahal izango da bolumen nagusiaren beheko solairuko okupazio azaleraren %25, eta zabaltze hori bolumen nagusiaren isurialdeekin estali beharko da, baserriaren osotasunean estetikoki integratuta, Lurzoru Urbanizaezinaren etxebizitzarako eraikin berrietarako ezarritako baldintza estetikoak betez.

Eranskinen barruan sartzen dira egoitza erabilerako eraikinaren bolumen nagusiarantziko edo erantsi gabeko eraikuntza, teilape edo estalpe guztiak. Eranskin gisa hartuko dira bai jabetza nagusiaren lurzatian daudenak baita jabetza horren mugan, jabe beraren lurzatian daudenak ere.

## 65.4. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de seis, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la correspondiente parcela e inseparable de la misma, ajustándose a los siguientes criterios:

— Edificación con edificabilidad física inferior a 300 m<sup>2</sup>(t): 1 vivienda.

— Edificación con edificabilidad física igual o superior a 300 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 500 m<sup>2</sup>(t): 2 viv.

— Edificación con edificabilidad física igual o superior a 500 m<sup>2</sup> (t) e inferior a 730 m<sup>2</sup>(t): 3 viv.

— Edificación con edificabilidad física igual o superior a 730 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 990 m<sup>2</sup>(t): 4 viv.

— Edificación con edificabilidad física igual o superior a 990 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 1280 m<sup>2</sup>(t): 5 viv.

— Edificación con edificabilidad física igual o superior a 1280 m<sup>2</sup>(t): 6 viv.

No se computarán a estos efectos otras viviendas existentes en el mismo edificio no adscritas registralmente a la explotación.

## 65.5. Ampliaciones singulares del caserío primitivo.

Se podrán realizar obras de ampliación del caserío siempre y cuando los mismos respeten como máximo la composición volumétrica del inmueble original.

## Artículo 66. Sustitución de caseríos existentes.

66.1. En el caso de la existencia de un edificio, que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio de nueva construcción. Se seguirán los criterios establecidos en la Ley 6/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

66.2. La superficie en planta así como el volumen máximo del nuevo edificio se corresponderá con los existentes con anterioridad.

La sustitución del edificio residencial del caserío llevará aparejada el derribo de los anejos con las siguientes excepciones: Anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal a juicio del técnico y corporación municipal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones preferentemente integradas en el volumen principal del edificio residencial del caserío.

No se considerarán a efectos del cálculo del volumen los anejos que deban derribarse a excepción de los anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal a juicio del técnico y corporación municipal.

En el caso de que haya que derribar los anejos del caserío se permitirá ampliar el mismo en un 25% de la superficie de ocupación en planta baja del volumen principal, cubriéndose dicha ampliación con los faldones de la cubierta del volumen principal e integrados estéticamente en el conjunto del caserío, cumpliendo con las determinaciones estéticas establecidas para los nuevos edificios de vivienda en Suelo No Urbanizable.

Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial del caserío ubicada en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

66.3. Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, «Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea» garatzen duen 30. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, 31. artikulua bete beharko da «Baratezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeo egintzen lizentziak eta agiriak ematea».

66.4. Eraikinak izan ditzakeen etxebizitzaren kopurua agiri honen 68.4 artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztuko da.

66.5. Bestelako baldintzak, esaterako, instalazio eta eraikin gehigarriak, hondakin uren isurketa eta arazketa, bizigarritasun baldintzak, estetika eta hiritartze lanak, 3.3.1. atalean azaldutakoaren arabera bete beharko dira, hots, lurzoru urbanizaezinari dagozkion orotariko xedapenen arabera, baita egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzeari buruzko xedapenak ere (62. art.).

#### 67. artikulua. Baserri berriak eraikitzea.

67.1. Udalak, lanak gauzatzeko baimenari buruzko erabakia hartu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren halabeharrezko txostena eskatuko du.

67.2. Gutxieneko lursaila. Laborantza ustiaketa berria gauzatzeko lursailak gutxienez hektarea bat (1 ha) izan beharko du, baso, abere eta nekazaritza ustiaketei dagokienez. Dena den, Gipuzkoako Foru Aldundiak, zioak azalduz, aipatutako azalera handiagoa edo txikiagoa muga dezake aurkeztutako ustiaketaren ekoizpenaren bideragarritasuna eta baldintza ekonomikoak aintzat hartuz.

Ez da beharrezkoa lur azalera osoa lursail bakar batean bilduta egotea, baina kasu guztietan, eraikina duen lursailaren gutxieneko azalera 5.000 m<sup>2</sup> izango da.

#### 67.3. Gehienezko etxebizitza kopurua.

Ustiaketan edo baserrian gehienez ere etxebizitza bakarra gauza daiteke. Hori eraiki ondoren, Jabetza Erregistroan izena eman beharko dute, ustiaketari uztartuta eta horrekiko inolako bereizketarik ez duela adieraziz.

67.4. Eraikuntza berriko planta bakoitzaren gehienezko erabilera.

Eraikuntza berrian, oin bakoitzari dagokionez, erabil daitezkeen gutxieneko eta gehienezko azalera honako hauek dira: 150 m<sup>2</sup> eta 300 m<sup>2</sup>. Azalera horretan ustiaketaren instalazio osagarriak ere sartzen dira.

#### 67.5. Mugetarako distantziak.

Eraikuntza berria eta instalazio osagarriak lursailaren mugetatik hamar metrora ezarriko dira gutxienez.

#### 67.6. Gehienezko altuera eta planta kopurua.

Eraikinak gehienez ere 2 solairu izango ditu sestratik gora (beheko solairua, lehenengo solairua), eta soto edo erdisotoa ere gauzatu daiteke, baita estalpean gerta daitezkeen guneak erabili ere.

Eraikuntza berriaren gehienezko altuera 7,5 metro izango da hegalkin horizontaletan eta 9,5 metro goihabeetan, biak ere inguruko luraren eta eraikuntzaren artean tarte gehien dagoen tokian neurtuak. Udalak behar den bezala justifikatu ostean (aldapa handiko lurak) neurri horiek handi ditzake.

66.3. Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 30.-)Reconstrucción de caseríos y su autorización» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 31.-) Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

66.4. El número máximo de viviendas se determinará por los criterios establecidos en el artículo 68.4 del documento.

66.5. El resto de condicionantes tales como las instalaciones y edificios complementarios depuración y vertido de aguas residuales, condiciones de habitabilidad, estética y de urbanización serán las mismas que las recogidas en el apartado 3.3.1 sobre disposiciones con carácter general en el Suelo No Urbanizable, así como las definidas para el caso de rehabilitación y reforma de caseríos existentes (art.62).

#### Artículo 67. Construcción de nuevos caseríos.

67.1. El Ayuntamiento deberá solicitar previamente a la resolución de la correspondiente licencia de obra el preceptivo informe al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

67.2. Parcela mínima. La parcela mínima para la construcción de una nueva explotación agrícola será de diez hectáreas (10 Has.). En todo caso la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá determinar, justificadamente, una superficie superior o inferior a la citada en atención a los condicionantes económicos y de viabilidad productiva de la explotación planteada.

No es preciso que toda la superficie esté agrupada en una única parcela, pero en todos los casos, el terreno sobre la que se construya el edificio, deberá tener una superficie mínima de 5000 m<sup>2</sup>.

#### 67.3. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá tener la explotación o caserío será de una. Una vez construida, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la explotación e inseparables de la misma.

67.4. Ocupación máxima en planta de la nueva construcción.

La ocupación mínima y máxima en planta de la nueva construcción serán de 150 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup> respectivamente. Se incluye en dicha superficie la de las instalaciones complementarias a la explotación.

#### 67.5. Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de diez mts. de todos los límites de parcela.

#### 67.6. Altura máxima y número de plantas.

El perfil máximo de la edificación será de 2 plantas sobre rasante (Planta baja, planta primera), admitiéndose adicionalmente la construcción de un sótano o semisótano así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 mts en los aleros horizontales y de 9,5 mts. en lo referente a la cumbre, tomándose ambas medidas en cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno. Solamente en casos debidamente justificados ante el Ayuntamiento (terrenos de gran pendiente) se podrán aumentar dichas medidas.

*68. artikulua. Laborantza ustiaketen instalazio eta eraikin osagarriak.*

68.1. Sail honetan sartzen dira laborantza ustiaketei zuzenean uztartutako edo horien jarduera gehigarri eta osagarri erantsitako eraikin finko eta egonkorak -ukuiluak, lastategiak, siloak, makineria gordetzeko biltegiak, eta abar-, etxebizitza erabilerak izan ezik.

68.2. Eraikin horiek baserriaren ondoan gauzatuko dira –gehienez 50 metrora eta gutxienez 20 metrora–, eta horrekin bat datozen materialak eta eraketa arkitektonikoa erabiliz. Eraikin osagarriak egitura eta material arinekin egingo dira, eta irudia betetzen duten funtzioarekin bat etorriko dira.

68.3. Eraikin berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Lursailaren mugetatik 10 metrora kokatuta.
- Beste finka batzuetan dauden landa girokoak ez diren eraikinetatik 50 metrora.
- Dauden bideetatik 5 metrora.

68.4. Laborantza ustiaketari dagokion ingurua material iragazgaitzez zolatu behar bada, azalera horretan edo ertzetan zuhaitzak landatuko dira, zolatutako 20 m<sup>2</sup> bakoitzeko 1 zuhaitz jarritz.

68.5. Nekazaritzako ustiapen unitatearen barruan granjak eta abelazkuntzako ustiategi intentsibo bakanak ezarri ahal izango dira, baldin eta 66. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte (gutxienezko lurzattia, dimentsioak, materialak, hondakin urak arazteko instalazio eta neurrien aurreikuspena, eta beste eraikinekiko distantziak). Era berean, mintegiak eta negutegiak ere onartuko dira, 67. artikuluan ezarritako baldintzetan.

68.6. Ustiategiaren edo etxebizitza erabilerako eraikinarren gas hornidurarako deposituak ere ezarri ahal izango dira, baina betiere gai honen inguruan indarrean dagoen araudia unero betez.

Lehendik aire librean honelako depositurik balego, honek zerbitzatzen duen ustiategian edota etxebizitza erabilerako eraikinetan edonolako esku-hartzea burutzen delarik ere, depositu horren buelta landarezko hesiaz itxi beharko da, paisaia ahalik eta eraginik txikiena izan dezan. Itxitura horren altuerak ez du 1,80 metrotik gora egingo, ezta 1,00 metrotik behera ere.

*69. artikulua. Granjak eta abeltzaintzako ustiaketa trinkoak.*

Abeltzaintzako ustiategi eta landetxeen eraikuntzak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Gutxienezko lursaila: 5.000 m<sup>2</sup> finka bakar batean.
- b) Gehienezko okupazioa: Ezarpenari atxikitako lursailaren %5.

Muga hauek bete beharko dituzte (administrazio eskudunaren aurreiazko txostena lortu eta gero):

— Urbanizatutako azaleraren muga (irispideak kanpo): 2.000 m<sup>2</sup>.

— Eraikitako azaleraren muga: 750 m<sup>2</sup>.

- c) Lursailaren ezaugarriak. Eraikina hartu behar duen lursailak bide nagusiren baten aurrean egon behar du, gutxienez 30 metrora, baldin eta ez bada nekazaritza ustiaketekin lotutako landetxea.

*Artículo 68. Instalaciones y edificios complementarios a la explotación agraria.*

68.1. Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola, etc. con excepción de los usos residenciales.

68.2. Las construcciones se ejecutaran junto al caserío –a un máximo de 50 metros y un mínimo de 20 metros-, con materiales y soluciones arquitectónicas acordes con el caserío. Los edificios auxiliares se construirán con estructura y materiales ligeros y una imagen acorde con la función que desempeñan.

68.3. Las nuevas edificaciones deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- 10 mts. al límite de la parcela.
- 50 mts. a edificaciones no rurales existentes en otras fincas.
- 5 mts. a caminos existentes.

68.4. Si fuera necesario pavimentar con material impermeable alrededor del edificio de explotación agraria, en esa superficie o en los bordes de la misma se plantarán árboles en proporción de 1 árbol por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie pavimentada.

68.5. Dentro de la unidad de explotación agraria se permite la implantación de granjas y explotaciones ganaderas intensivas aisladas que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 66 en lo referente a dimensiones, materiales, previsión de instalaciones y medidas de depuración de aguas residuales, y separaciones de otras construcciones, así como viveiros e invernaderos según lo estipulado en el artículo 67.

68.6. Se autorizará la localización de depósitos de gas para el abastecimiento del caserío, debiendo disponerse éstos de forma enterrada y cumplimentando la normativa vigente al respecto.

En los supuestos de preexistencia de estos depósitos al aire libre, cualquier intervención en los caseríos correspondientes conllevará la ejecución de un cierre perimetral vegetal de los mismos que modere su impacto paisajístico. Este cierre no será superior a 1,80 mts. ni inferior a 1,00 mts. de altura.

*Artículo 69. Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.*

La construcción de nuevos edificios para granjas y explotaciones ganaderas, quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, en una única finca continua.
- b) Ocupación en planta máxima por edificio: 5% de parcela adscrita a la implantación.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones (previo informe de la administración competente):

— Límite de superficie urbanizada (excluyendo viales de acceso): 2.000 m<sup>2</sup>.

— Límite de superficie construida: 750 m<sup>2</sup>.

- c) Condiciones de parcela. La parcela sobre la que se pretende edificar deberá dar frente a alguno de los caminos principales existentes en una longitud mínima de 30 metros, siempre y cuando no se trate de granjas anejas a las explotaciones agrarias.

## d) Tarteak.

— Kasu bakoitzean 515/2009 Dekretuan, irailaren 22koan, ezarritakoa aplikatuko da; horrek abeltzaintzako ustiatzaren arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen ditu.

— Lursailaren mugatik 10 metrora.

e) Eraikinaren luzera gehienez: 50,00 m.

f) Profila: Beheko solairua + estalpekoa.

g) Eraikinaren altuera: 8 m.

h) Materialak. Eraikina gauzatzean, Lur Urbanizaezinari buruzko Araudi Nagusiaren 46. eta 47. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

i) Arazketa. Hondakin eta gorozki urak arazteko instalazioa jarri beharko da derrigor. Hala azalduko da landetxea buruzteko aurkeztu behar den egitasmoan. Era berean, Arau hauek prestatu aurretik jada bertan zeuden landetxeetan ere halakoak ezartzea derrigorrezkoa gertatuko da.

j) Instalazioak eta eraikuntza osagarriak. Osagarri gisa landetxeetan biltegiak, siloak eta abar eraiki daitezke. Horiek ere eraikinaren proiektuan azaldu behar dira eta, materialei dagokienez, arauen 47. artikuluan xedatutakoa bete beharko dute.

k) Jarduera baimena behar duten instalazioetarako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurriak, 3/1998 Legearen 56. artikuluan araberak:

Kasu bakoitzean 515/2002 Dekretuan, irailaren 22koan, ezarritako neurriak aplikatuko dira; horren arabera abeltzaintzako ustiatzaren arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dira.

l) Jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueri exijitzeko neurriak: 165/1999 Foru Dekretuan aurreikusitakoak aplikatuko dira; horren arabera Ingurumena Babesteko Legean jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen da, eta Dekretu horren IV. Eranskinean ezarritako bee beharko dute. Dekretua horren aldaketa 515/2009ko Dekretuaren, irailaren 22koaren, bidez eman zen (hirugarren xedapen gehigarria).

m) «Ekos» etxeak babes, zuzenketa eta konpentsazio neurriak buruzko egindako azterketa kontuan hartuko da, baita ere Altzoko Planeamenduko Arau Subsidiarioetako elementuak hirugarrenez aldatzeko Ingurumen Inpaktuari buruzko Aurreitazko Txostena ere, zeina Gipuzkoako Foru Aldundiak eman zuen 2004ko abenduan.

— Dauden abeltzaintzako utiatzari buruzko araudiaren aplikazioa:

Jarduera baimena lortu behar duten lehenagoko abeltzaintzako ustiatzari 15 urteko epea izango dute 515/2009ko Dekretuan, irailaren 22koan, ezarritako baldintzak betetzeko, eta ez zaie aplikagarria neurriak eta kokapenari buruzko arauak, aipatu Dekretuak dioenaren arabera.

#### 70. artikulua. Nekazaritzako unitate berezituak.

Sail honetan sartzen dira berotegiaren bidez baratzeko ekoizpena sustatzen duten landaketa bereziak lantzeko nekazaritza ustiatzari guztiak.

Nekazaritzako unitate bereziak baserri baten zatiak izan daitezke, edo baserri baten bananduak sor daitezke.

a) Gutxienezko lursaila: 2.500 m<sup>2</sup>, modu independentean ezartzen direnean.

## d) Separaciones:

— Serán de aplicación en cada caso, las señaladas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, por el que se establecen las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Mediambientales de las explotaciones ganaderas.

— 10 mts como mínimo al lindero de la propia parcela.

e) Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.

f) Perfil: Planta baja + Bajo cubierta.

g) altura de edificación: 8 mts.

h) Materiales y tratamiento del entorno. Se respetará lo que establece el artículo 46 y 47 de la Normativa General aplicable en Suelo No Urbanizable.

i) Depuración. Será preceptiva la instalación de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este Plan General.

j) Instalaciones y construcciones anejas. Podrán construirse silos, depósitos, etc. que deberán reflejarse en los proyectos de edificación y respetarán, en lo referente a los materiales, lo que dispone el artículo 47 de las ordenanzas.

k) Medidas Protectoras, Correctoras y Compensatorias de las nuevas instalaciones para las que es necesaria licencia de actividad de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 3/1998:

Se aplicarán en cada caso las medidas previstas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, por el que se establecen las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Mediambientales de las explotaciones ganaderas.

l) Medidas exigibles a las actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad: Se aplicarán las previstas por el Decreto Foral 165/1999 de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto. El cual ha sido también modificado por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre (disposición adicional tercera).

m) Se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el estudio redactado por «Ekos» así como las incluidas en el «Informe Preliminar de Impacto Ambiental de la tercera modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Altzo», emitido por la Diputación Foral de Gipuzkoa en diciembre de 2004.

Aplicación de la Normativa relativa a las explotaciones ganaderas existentes:

Las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, no siéndoles de aplicación las Normas relativas a distancias y ubicación, tal y como establece el mencionado Decreto.

#### Artículo 70. Unidades agrícolas especializadas.

Se consideraran como tales las explotaciones agrícolas dedicadas de forma exclusiva a cultivos especializados como la producción hortícola forzada con invernaderos.

Las unidades agrícolas especializadas podrán formar parte de un caserío o establecerse con independencia del mismo.

a) Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup> cuando se implanten de forma independiente.



## b) Gehienezko okupazioa:

- %20 2.500 m<sup>2</sup>tik > lursailetan.
- %15 10.500 m<sup>2</sup>tik > lursailetan.
- %10 20.000 m<sup>2</sup>tik > lursailetan.
- %5 60.000 m<sup>2</sup>tik > lursailetan.

## c) Tarteak:

- Lursailaren mugatik: 5 m.
- Beste onibarretako eraikinetatik, landa girokoak ez direnean: 20 m.

d) Berotegiak behin-behineko eraikinak izango dira; horiek erabiltzeari utziz gero instalazio osoa kendu egingo da.

Berotegien neurriak eta kokapena behar ez den lerro zuzenik e egiteko moduan aukeratu dira.

Ahal den heinean, hesiak eta beste elementu batzuk jarriko dira paisaia integratzen laguntzeko.

Berotegiak lekuri ikusgarritan jartzea saihestuko da, biztanleek paisaiez eta horizonteko lerroaz duten pertzepzioan eraginik handiena duten lekuetan alegia.

Konposatzeko instalazio bat izango dute, ustiatzeko landare hondar guztiak tratatzeko ahalmenarekin.

Sortzen diren gainerako hondakin solidoak biltegitara egingo dira, kutsadura e ingurumen kaltea sortzeko arriskurik gabe, eta indarrean dagoen legediaren arabera gestionatuko dira, eta debekatuta dago horiek aire librean erretzea.

*71. artikulua. Nekazaritzako erabilera ez profesionalak.*

Nekazaritzako erabilera ez profesionaltzat jotzen dira nekazaritzako ohiko ustiaketa gisa hartzeko ekoizpenerako askatasun eta bideragarritasun baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiaketak. Berez, honako baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Horiek garatu eta ezartzeko ez da beharrezkoa gertatuko Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena.

b) Gutxienezko lursaila. Txabola bat izanik, etengabe lantzen eta jorratzen den baratzeak edo lursailak gutxienez 2.500 m<sup>2</sup> izango ditu.

c) Eraikitze erregimena: Txabola bakarra eraiki ahal izango da lursailleko tresnak gordetzeko eta horrek Udalak onartutako «Altzo Txabolak eraikitze araudia»-k zehaztutako baldintzak bete beharko ditu, baldin eta xedapenen bat Plan Orokor honetan azaldutakoarekin bat ez badator, halakoe-tan azken horietan adierazitakoak lehentasuna izango baitu.

d) Eraikitako gehienezko azalera: 15 m<sup>2</sup>, atariak barne, halakorik balego.

e) Jada bertan dauden txabolak eraberritzen saiatuko da, betiere horri dagokion Araudiak azaldutako baldintzak bete behar direlarik.

f) Baimenaren baldintzak. Udal baimena beti prekariokoa izango da. Jabe berak ingurune berean kokatutako bi lursail edo gehiago landuko balitu, txabola edo etxola bakarra gauzatzeko baimena emango zaio.

## b) Ocupación máxima:

- 20% para parcelas > 2.500 m<sup>2</sup>.
- 15% para parcelas > 10.000 m<sup>2</sup>.
- 10% para parcelas > 20.000 m<sup>2</sup>.
- 5% para parcelas > 60.000 m<sup>2</sup>.

## c) Separaciones.

- Límite de la parcela: 5 mts.
- Edificaciones no rurales en otras fincas: 20 mts.

d) La construcción del invernadero se hará de forma provisional de modo que si cesa el uso de dichas instalaciones se procederá a su desmantelamiento.

Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal forma que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.

Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

Se evitará localizar los invernaderos en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.

El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

*Artículo 71. Usos agrarios no profesionalizados.*

Reciben la denominación de usos agrarios no profesionalizados aquellas explotaciones agrarias que no reúnen los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser consideradas como usos de explotación agraria común. Deberán cumplir las siguientes exigencias:

a) Su implantación no exigirá la emisión del informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

b) Parcela mínima. La parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente que contenga una txabola tendrá una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación: Se autoriza la construcción de una txabola por parcela destinada a la guarda de aperos la cual deberá cumplimentar los requisitos expresados en la «Ordenanza reguladora de la construcción de Txabolak en Altzo» aprobada por el Ayuntamiento, exceptuando aquellas determinaciones en las se contradiga lo establecido en el presente documento de Plan General, casos en los que prevalecerán los criterios de estas últimas.

d) Superficie máxima construida: 15 m<sup>2</sup>, incluidos porches si los hubiere.

e) En los casos de txabolak ya existentes se tenderá a su rehabilitación, adecuándose en todos los casos a las condiciones expresadas en la Ordenanza reguladora.

Condiciones de la licencia. La licencia municipal se concederá siempre en precario. En caso de que un mismo titular trabajara dos o más parcelas situadas en el mismo entorno, solamente se autorizará la construcción de una txabola o caseta.

*72. artikulua. Nekazaritzako elikagaien industria eta bigarren eraldaketako basogintza.*

Sail honetan sartzen dira lurzoru urbanizaezinean kokatu beharreko nekazaritza industriak, nekazaritza ustiaketari uzta-tutako erabilerarik ez dutenak. Esate baterako, loreak eta landareak sortzeko haztegiak, landaketa lurrean zuzenean egiten ez denean. Produktu horien lehenengo eta bigarren eraldaketak ere sartuko dira (paletak eta hesolak, landare eta loreen enbalajea).

- a) Gutxieneko lursaila: 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Gehienezko okupazioa:
  - Eraikin egonkorren %15.
  - Biltegi edo maniobratzeko guneen %60.

Muga hauekin (administrazio eskudunaren aurretiazko txostenarekin):

— Azalera urbanizatuaren muga (irispideak kanpo): 2.000 m<sup>2</sup>.

— Eraikitako azaleraren muga: 750 m<sup>2</sup>.

c) Gehienezko altuera: 8 m.

d) Tarteak:

— Hirigunetik 200 metrora, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarri buruzko Araudiak tarte handiagoa eskatzen ez badu.

— Landetxekoa ez den beste edozein etxebizitzatetik 100 metrora gutxienez.

— Lursailaren mugatik 10 metrora gutxienez.

e) Jarduera baimena behar duten instalazio berrien babes, zuzenketa eta konpentsazio neurriak, 3/1998 Legearen 56. artikulua araberak.

«Ekos» etxeak babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri buruzko egindako azterketa kontuan hartuko da, baita ere Altzoko Planeamenduko Arau Subsidiarioetako elementuak hirugarrenez aldatzeko Ingurumen Inpaktuari buruzko Aurretiazko Txostena ere, zeina Gipuzkoako Foru Aldundiak eman zuen 2004ko abenduan.

f) Jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueri exijitzeko neurriak:

165/1999 Foru Dekretuak, martxoaren 9koak, aurreikusita-koak aplikatuko dira, zeinean kasu zehatz bakoitzerako jarduera lizentzia lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ematen den.

Aplikagarria denerako, kontuan hartuko da «Ekos» etxeak babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri buruzko egindako azterketa, baita ere Altzoko Planeamenduko Arau Subsidiarioetako elementuak hirugarrenez aldatzeko Ingurumen Inpaktuari buruzko Aurretiazko Txostena ere, zeina Gipuzkoako Foru Aldundiak eman zuen 2004ko abenduan.

*73. artikulua. Etxebizitza erabilerak autonomoak.*

Beti ere honako proiektu hau onartu aurretik jada bertan gauzatu diren eraikinetan kokatuko dira, horiek antolamendutik at geratzen ez badira eta erabilerak horiek onartzen dituzten eremuetan ezartzen badira.

Eraikuntza berriek Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako bete beharko dute: «Baratze-zaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzen lizentziak eta agiriak ematea».

*Artículo 72. Industria Agroalimentaria y Forestal de Segunda transformación.*

Se consideran como tales las industrias agrarias que deban implantarse en el Suelo No Urbanizable no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, tales como viveros de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno. También se entenderán incluidas la primera y segunda transformación de éstos productos (fabricación de palets y estacas, embalaje de plantas y flores etc).

a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

b) Ocupación máxima:

— 15% de la parcela para edificaciones estables.

— 60% de la parcela para espacios de maniobra o almacenamiento.

Con las siguientes limitaciones (previo informe de la administración competente):

— Límite de superficie urbanizada (excluyendo viales de acceso): 2.000 m<sup>2</sup>.

— Límite de superficie construida: 750 m<sup>2</sup>.

c) Altura máxima 8 mts.

d) Separaciones:

— 200 mts. del área urbana, salvo que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas exigiere una distancia mayor.

— No menos de 100 mts. de cualquier vivienda rural ajena a la propia granja.

— 10 mts. como mínimo al lindero de la propia parcela.

e) Medidas Protectoras, Correctoras y Compensatorias de las nuevas instalaciones para las que es necesaria licencia de actividad de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 3/1998.

Se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el estudio redactado por «Ekos» así como las incluidas en el «Informe Preliminar de Impacto Ambiental de la tercera modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Altxo», emitido por la Diputación Foral de Gipuzkoa en diciembre de 2004.

f) Medidas exigibles a las actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad:

Se aplicarán las previstas por el Decreto Foral 165/1999 de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad, para cada caso concreto.

Se tendrán en cuenta, en lo que resulte de aplicación, las medidas protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el estudio redactado por «Ekos» así como las incluidas en el «Informe Preliminar de Impacto Ambiental de la tercera modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Altxo», emitido por la Diputación Foral de Gipuzkoa en diciembre de 2004.

*Artículo 73. Usos residenciales autónomos.*

Se implantarán exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas en las que se autorice la implantación de esos usos.

Las nuevas edificaciones deberán cumplir lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, «otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera».

Eraikin hori hartu behar duen lursailak gutxienez 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) izango ditu, erregistroan ere eraikin horrekin duten lotura hala adieraziko delarik. Lursail hori sortzeko ezin izango da zatiketen bidez eratu, horren ondorioz gutxieneko azalera ez duten lursailak sortzen badira edo jada bertan dauden nekazari-tza ustiaketei lotuta ez baldin badaude.

Baimena eskuratzeko guttiz beharrezko gertatuko da lurzoru urbanizaezinari buruzko Araudi Nagusian xedatutako baldintzak eta 65. artikulua betetzea, egungo baserrien eraberritzeari buruzko artikulua alegia.

#### 74. artikulua. *Jarduera erauzleak.*

##### 74.1. Baimena eskuratzeko baldintza:

— Jarduera erauzleak garatu ahal izateko erakunde eskudunen baimena behar izango da, berori lortzeko eskaria zuzenduta.

— Baimenari dagokion izapidea dela eta, jarduera erauzleak jarduera GOKAtzat joko dira eta halako jardueri buruzko araudia bete beharko dute. Indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera, ingurumenean izan dezaketen eragina ere aztertu beharko da.

##### 74.2. Proiektuaren edukia.

Jarduera erauzleen garapenerako proiektuak, sail honi buruzko legeriak xedatutakoaz gain, honako baldintza hauek beteko ditu:

— Erauzketak zein ingurutan duen eragina zehaztuko du, baita eraginaren izaera, hori nola gertatuko den eta eraginpeko lurren behin betiko egituraketa nolakoa izango den ere.

— Zein produktu eskuratu diren zehaztuko du eta zein eremutan salduko diren, horien garraioak zer ingurutan izan dezakeen eragina ere azalduz.

— Ustiaketa drainatzean sortu daitezkeen arazoak konponatzeko azterketa egokia burutuko du, inguruko bideetan eta onibarretan eraginik izan ez dezan bermatzeko.

— Ingurumenean izan dezakeen eragina murrizteko zein neurri hartuko dituen zehaztuko da, ustiaketak dirauen epean eraginari buruz xedatutakoarekin bat etorri- zuzaitzak landatu, ustiaketara doazen bide publikoak garbitu eta mantendu, ahalik eta hauts gutxien bota, hondakinen kopurua murriztea neurri onargarrietara, eta abar- eta horren eraginpean dauden lurrik eraberritzeko.

— Ustiaketaren iraunaldia zehaztuko da eta, horrez gain, ustiaketa amaitu ostean eraginpeko lurrik bere onera ekartzeko lanei dagozkien epeak ere finkatuko dira.

##### 74.3. Ustiaketaren hirigintzako baldintzak:

— Ibilgailuetarako sarbidea: Ustiaketa garatu behar duen lursailak 48. artikuluan ibilgailuetarako sarbideei buruzko baldintzak bete beharko ditu, hori ez baita landa giroko jardueratzat hartzen.

— Lursailaren gutxieneko azalera: 5 ha.

— Ustiaketaren mugetarako gutxieneko tartekak:

— Landa erabilerarik gabeko eraikinetatik eta etxebizitzetatik: 500 m.

— Lursailaren mugatik: 20 m.

#### 75. artikulua. *Lan publikoak burutu, mantendu eta jorratzeko instalazioak eta eraikuntzak.*

75.1. Sail honetan sartzen dira komunikazio sistemen mantentze lanak eta ustiaketa bideratzeko erabilera eta eraikin osagarriak, baita hornitegiak ere, edo sustapen eta jabego publi-

Esta construcción se situará dentro de una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha) vinculada registralmente a la mencionada edificación. La obtención de esta parcela no podrá efectuarse mediante segregaciones que den origen a fincas inferiores a las parcelas mínimas exigidas o que no queden adscritas a otras explotaciones agrarias ya existentes.

Su autorización estará en todo caso supeditada a la cumplimiento de las condiciones establecidas en la Normativa General del Suelo No Urbanizable así como la referente al artículo 65, sobre rehabilitación de caseríos existentes.

#### Artículo 74. *Usos extractivos.*

##### 74.1. Requisitos de la autorización:

— La implantación de los usos extractivos exigirá la correspondiente autorización, previa a la solicitud de la licencia, de los organismos competentes al respecto.

— A los efectos de la tramitación de esa licencia, los usos extractivos se considerarán en todo caso como actividades sujetas al RAMINP, y de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente deberán ser objeto de evaluación de impacto ambiental.

##### 74.2. Contenido del proyecto.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de los que establezca la legislación sectorial aplicable, deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

— Definirá el ámbito afectado por la extracción y el volumen de la misma, la forma en la que esta se va a producir y la configuración final del territorio afectado.

— Definirá los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados por el transporte de los mismos.

— Analizará la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o la red viaria pública.

— Definirá las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido con la correspondiente declaración de impacto a lo largo del período de explotación -plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones e inmisiones de polvo y residuos a límites admisibles, y otros- y para la recuperación final del territorio afectado.

— Definirá tanto el plazo de explotación previsto como el de ejecución de los trabajos de regeneración del territorio afectado a realizar una vez finalizada la explotación.

##### 74.3. Condiciones urbanísticas de la explotación:

— Acceso rodado: La parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el art.48, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural.

— Superficie mínima de la parcela aportada: 5 Has.

— Separaciones mínimas del límite de la explotación:

— Respecto a edificaciones existentes destinadas a vivienda y a otros usos no rurales: 500 mts.

— Respecto al límite de la parcela: 20 mts.

#### Artículo 75. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.*

75.1. Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o

koko zerbitzuen azpiegiturak, landa lurretan kokatu beharrekoak, azken horien izaera sistema orokortzat jo ez bada Plan Orokor honetan.

#### 75.2. Izapidea:

— Baimena eskatu aurretik Udalari kontsulta egingo zaio, eta horrek, Erabaki baten bitartez, lursaila ekartzeko baldintzak, eraikigarritasunari eta aparkalekuen tokiei buruzko baldintzak, eta beharrezkoa balitz, aurretik Plan Berezia eratzea ezarriko du.

— Dena den, aintzat hartuko dira Administrazio eskudunak, bere ahalmen eta funtzioen arabera, prestatutako proiektu eta txostenetan bildutako xedapenak.

#### 75.3. Gutxieneko tartek:

— Lursailaren mugatik: 5 m.

— Inguruko etxebizitzetatik: 50 m.

*76. artikulua. Administrazioak bideratutako interes publikoko eraikin edo instalazioak, landa ingurunean kokatu beharrekoak.*

Sail honetan sartzen dira hirugarren sektoreko jarduerak eta ekipamendu komunitarioa, jabetza pribatua zein publikoa izanik, eta zerbitzuen azpiegiturak, landa lurretan kokatuak eta gizarte interesekoak eta erabilera publikokoak direla era egokian justifikatuz.

Proposatutako jarduera ezin baldin bada jada gauzatutako eraikin batean garatu, eraikin berriak burutzeko baimena emango da jarduera horiek garatzearen, baldin eta, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Baimena eskuratzeko guztiz ezinbestekoa izango da proposatutako jardueraren eta eraikinaren kokalekuaren egokitasuna eta gizarte intereserako eta erabilera publikorako dela justifikatzen duen Plan Berezia prestatzea eta onartzea.

b) Arau hauetan zehaztutako irizpide orokorrak.

c) Hartutako lursailaren gutxieneko neurriak: 50.000 m<sup>2</sup>, etenik gabe eta gune bakarrean, eta eraikinarekiko lotura errodan adierazita izan beharko du.

d) Eraikitze erregimena:

— Lursailaren mugatik: 10 m.

— Beste onibarretako eraikinetatik: 250 m.

— Eraikuntzaren teilatupearen azalera: 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Aparkalekuak: 1 toki eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko.

f) Etxebizitza osagarria: Instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat izango dira eta eraikin nagusiari uztartutako eraikigarritasun fisikoaren barruan gauzatuko dira.

*77. artikulua. Bestelako eraikinak, esaterako, aterpeak, hotelak, kanpinak, eta abar.*

Turismoari dagokionez, alor hori hauen bitartez arautuko da: Martxoaren 16ko Turismoari buruzko 6/1994 Legea, azaroaren 8ko 295/1988 Dekretua, landa turismoko establezimenduk arautzen dituen, eta maiatzaren 28ko 128/1996 dekretua, nekazaritza ustiatetekin duten loturaren arabera landa lurretako ostatu turistikoak arautzen dituen, irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua.

infraestructuras de servicios de titularidad y promoción pública cuya implantación deba realizarse en el medio rural cuando su ámbito de implantación no haya sido definido como sistema general por este Plan General.

#### 75.2. Tramitación:

— Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en Resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un Plan Especial.

— En todo caso se tomarán en consideración a este respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

#### 75.3. Separaciones mínimas:

— Límite de parcela: 5 mts.

— Edificaciones de viviendas existentes: 50 mts.

*Artículo 76. Edificaciones e instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural.*

Se consideran como tales los usos terciarios y el equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada así como los usos de infraestructuras de servicios, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o interés social.

Siempre que la actividad propuesta no sea susceptible de implantación en edificios ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos siempre que se cumplimenten, entre otras cosas las siguientes condiciones:

a) La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación de un Plan Especial que justifique la idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas así como la utilidad pública y el interés social del mismo.

b) La normativa de carácter general establecida en las presentes Normas.

c) Superficie mínima de la parcela adoptada: 50.000 m<sup>2</sup> en un ámbito espacial y físicamente continuo, y vinculado registralmente a la edificación.

d) Condiciones de edificación:

— 10 mts. a los límites de parcela.

— 250 mts. a edificaciones existentes en otras fincas.

— Superficie de techo edificable: 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Dotación de aparcamiento: 1 plaza/cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

f) Vivienda auxiliar: Se destinara a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y se construirán dentro de la edificabilidad física integrada en la construcción principal.

*Artículo 77. Otras edificaciones como albergues, hoteles, campings, etc.*

En el caso concreto del turismo, éste se regulará mediante la Ley 6/1994 de 16 de marzo de Ordenación del Turismo, el Decreto 295/1988, de 8 de noviembre, que regula los establecimientos de agroturismo y el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural estipulados en función de su vinculación con la explotación agraria existente, modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de setiembre.

Sagardotegiei dagokienez, IGOKAei buruzko Araudia beteaz gain, nekazaritza ustiatetarekin lotuta izan beharko dute eraikin berria gauzatu behar izanez gero. Kokalekuari, eraikuntzari, kanpoaldeari, instalazioei eta abarri dagokienez, Araudi Nagusian xedatutako baldintzez gain, eraikinari erantsita kokatuko dira. Etxebizitzatik bereizita egongo dira horma baten bitartez, lurzorutik teiltaturaino doan horma baten bidez, alegia. Arrazoitzen den kasuetan, eraikuntza bakan batean instalatu ahal izango da, betiere, gauzatu beharko diren saneamendu, arazketa eta hondakin uren isurketari dagozkien instalazioei soluzio egokiak emanez.

### 3.3.4. Babes bereziko lurzoru urbanizaezineko Arauak.

#### 78. artikulua. Babes bereziko lurzoru urbanizaezina.

2.1. planoan ageri dena da, babes Bereziko Babesari buruzkoan.

#### 79. artikulua. Erabilera irizpideak.

Erabilera zehazteko aintzat hartu beharreko irizpidea hau litzateke: Eragin antropikoa murriztea, egungo egoera mantentuz, eta ustiatetaren bat garatuz gero, horren garapen mailakatu sustatzea, erabilitako baliabidearen eraberritzea bermatuz.

#### 80. artikulua. Jarduera lagunduak, onargarriak eta debekatutak.

Plan Orokor honetako lurzoruaren sailkapenari buruzko 2.2. ataleko 11.3.2. artikuluan zehaztutakoak, hots, erabilera buruzko baldintzei dagozkienak.

#### 81. artikulua. Baimendutako eraikinak.

— Bordak mantentzeko eta zaintzeko lanak, baldin eta azken horiek abereentzako edo mendizaleentzako aterpe gisa erabiltzen bada.

— Behin-behineko eraikinak, epe zehatz baterako, baldin eta basoaren ustiapena bermatzen bada, eta horiek erabili ostean bota egingo dituztela aginduz gero horretarako konpromisoa adieraziz, horien hondakinak zabortegira eraman behar direlarik.

— Instalazioen Sistema Orokorak ezartzeko beharrezkoak gertatzen diren lanak edo eraikinak, B motako zerbitzuen instalazioak edo lurpekoak izan daitezkeelarik.

— Arterrekako harrobiaren ondoan bakarrik, hala mugatu baita (ikus II.1 plano), gauzatu ahal izango dira meategietarako ikerlanak eta prospekzioak, baldin eta aurreko egoera bere horretan mantentzen bada. Horretarako ezin izango dira bideak ireki, mendia moztu, zuhaitzak bota eta abar, aurreko egoera aldatzen badute, eta gainera baliabide tekniko egokiak —garraioa, prospekzioa bera, konponketak— erabiliko dira helburua lortzeko.

#### 82. artikulua. Sorturiko kalteen berrezarpena.

Jarduera lagunduak edo onargarriak garatzean edozein motatako azpiegituretan, basoetan, ubideetan eta lurretan sor daitezkeen kalteak egileek konpondu beharko dituzte.

3.3.5. Sistema Orokorrek hartutako lurretan jarduera burutzeko arauak.

#### 83. artikulua. Xedapen orokorra.

Dokumentu honetan azaldutako araudiaz gain, beste hauek ere bete behar izango dira gerta daitezkeen jardueretan: Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko Foru Araua onartzen duen ekainaren 6ko 1/2006 Foru Legea, eta 1/2001 Errege Dekretua, uztailearen 21lekoa, non Urari buruzko Lege batagina onartzen den.

En cuanto a las sidrerías, además de cumplir con el RAMINP, su vinculación a la explotación agraria solo será preceptiva en aquellos casos en los que se plantee en una edificación de nueva planta. En lo referente a sus condiciones de emplazamiento, edificación, tratamiento exterior, instalaciones, etc además de las ya señaladas en la Normativa General se situarán anejas a la construcción principal, separándose de ella por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbre. En casos justificados podrán instalarse en edificios independientes, debiendo resolver correctamente el conjunto de sus instalaciones de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales.

3.3.4. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

#### Artículo 78. El Suelo No Urbanizable de Especial protección.

Es el grafiado en el plano 2.1, que se corresponde con el área de Especial Protección.

#### Artículo 79. Criterio de uso.

El criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, reduciéndose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

Artículo 80. Actividades propiciadas, admisibles y prohibidas.

Los señalados dentro del Régimen de uso en el artículo 11.3.2 correspondiente incluido en el apartado 2.2 sobre calificación del suelo del presente Plan General.

#### Artículo 81. Construcciones autorizadas.

— Obras de mantenimiento y conservación de bordas, únicamente si se justifica su utilización para refugio de animales o refugio de montaña.

— Construcciones provisionales y por un tiempo determinado, siempre que se justifique un aprovechamiento forestal, y con el compromiso formal de que una vez transcurrido el plazo de utilización sean demolidas y sus restos debidamente transportados al vertedero.

— Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de Instalaciones, subterráneas o de servicio de carácter no lineal tipo B).

— Única y exclusivamente en el área próxima a la cantera de Arterreka delimitada a tal efecto (ver plano II.1) se permitirá la realización de prospecciones e investigación de los recursos mineros, siempre y cuando se preserve la situación preexistente. Para ello no se podrán realizar caminos, desmontes, talas, etc. que alteren dicha situación, utilizándose los medios técnicos —de transporte, prospección propiamente dicha, reposición— adecuados a la consecución de tal fin.

#### Artículo 82. Restauración de los daños producidos.

Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, masa forestal o infraestructuras de cualquier tipo en el ejercicio de cualquiera de los usos propiciados y admisibles deberán ser restaurados por el ejecutante de los mismos.

3.3.5. Normas de actuación en el suelo ocupado por Sistemas Generales.

#### Artículo 83. Disposición General.

Además de la normativa contenida en el presente documento, serán de obligado cumplimiento en las posibles actuaciones el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Instalazioen Sistema Orokorrak ezartzean eta mantentzean, instalazio bakoitzari dagokion indarreko araudia bete beharko da.

#### 84. artikulua. Errepideak eta babesguneak.

Aipatutako errepideei dagozkien babesguneetan aurki ditza-kegun lursailak Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko aza-roaren 25eko 17/1994 Foru Arauaren arabera arautuko dira.

Zenbait eraikin eta instalazio errepidetik hurbilegi baldin badaude, hots, Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Arauak legez onartutako gutxieneko neurriak betetzen ez badituzte, lerrokatutatik at geratuko dira. Eraikin horietan garatutako ekintzak, lanak edo obrak eraikina bera eraberritu, mantendu edo konpontzeko izango dira, baina ezin izango dute ez euren bolumena handitu, ez eta euren lerrokatadura eta irispideak aldatu. Azken kasu horretan trafikoaren segurtasuna hobetzeko baldin bada, lanak gauzatu ahal izango dira.

Egun dauden bide eta pistetarako irispideak hobetu egingo dira. Irispide berriak egiteko, Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko Foru Arauaren 43. eta 44. atalek xedatutakoa bete beharko da.

Babesguneetan kokatutako lursailen itxiturak gutxienez gal-tzadaren kanpoko ertzetik hiru metro tara ezarriko dira. Eta ezin izango da alanbre arantzaduna erabili itxitura gauzatzeko.

Gertuago dauden itxiturak egin ahal izango dira bide ertze-tan gutxienez metro bateko altuera duen lubakia edo itxiturak galtzadaren altuera gaintzea eragozten duen lubeta egonez gero. Kasu guztietan errepide edo bide ondoko itxiturak beti galtzadaren ertzetik gutxienez metro batera jarriko dira, eta lur berdinketaren ertzetik at.

Errepide berriak gauzatzean edo egun daudenak berritzean, jada 49. artikuluan azaldutako Arau Nagusia aplikatuko da.

#### 85. artikulua. Landa bideak.

85.1. Herri bideak dira natura eta nekazaritza ingurunean topatzen ditugun bideak, komunikazioa garatzeko, hainbat toki-tara iristeko eta zerbitzuak gauzatzeko erabiltzen diren lur gai-neko bideak alegia. Ez dira kontuan hartzen bide horiek egitean izandako baldintza teknikoak eta zoladura. Landa bideek baso, abere eta nekazaritza ustiaketekin lotutako erabilera, funtzio eta jardueren azpiegitura edo euskarrria osatzen dute.

85.2. Altzoko udalerriko landa bideak bi sailtan banatzen dira: Nekazaritza bideak eta basoko pistak. Erabilera eta baldin-tza teknikoak (neurriak, materialak, azpiegitura, eta abar) horiei dagokien foru arauak eta Arau hauetako Lur Urbanizaezinerako Araudi Nagusiaren 49. eta 50. artikuluek zehazten dituzte.

85.3. Jabari publikoko landa bideen osagaiak honako hauek dira: Batetik, jabari publikoko esparrua daukate, bertan lur berdinketako egiturak, hormak, fabrikako lanak eta beste-lako osagaiak biltzen direlarik; bestetik, bi babesgune dituzte, bide ertzetik hasita 10 metroko zabalera duten babesguneak alegia.

Babesguneetan ezin izango da lanik gauzatu, ez eta beste-lako erabilerarik garatu, ez baldin badira bat etortzen bideko segurtasunarekin. Era berean, alde zurretik Administrazio eskudunaren baimena eskuratu behar izango da.

Eraikinak: Bidearen ondoko hiru metroko lur zerrendan ezin izango da inolako eraikinik gauzatu.

Finken itxitura: Araudi Nagusian xedatutakoa bete beharko dute (45. artikulua).

Para la implantación y conservación de los Sistemas Generales de Instalaciones se deberá respetar la normativa específica vigente para cada instalación.

#### Artículo 84. Carreteras y zonas de protección.

Los terrenos incluidos dentro de las zonas de protección de las mencionadas carreteras se regularán por lo dispuesto en la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Los edificios, construcciones e instalaciones ya existentes situados a distancias inferiores a las legalmente permitidas por la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa se declaran fuera de alineación. En ellos sólo podrán autorizarse aquellas actividades, trabajos u obras tendentes a su reparación, mantenimiento o rehabilitación siempre además que no supongan ni incremento de volumen ni alteración de alineaciones ni modificación de accesos salvo en este último supuesto para la mejora de la seguridad del tráfico.

Se consolidan los accesos a pistas y caminos existentes. Para la construcción de nuevos accesos, se cumplirá lo que disponen los artículos 43 y 44 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Los cierres de parcelas situadas en la zona de defensa, se colocarán a una distancia no inferior a tres metros contados a partir del borde o línea exterior de la calzada, no permitiéndose la construcción de dichos cierres con alambre de espino.

Podrán autorizarse cierres a menor distancia cuando exista un desmonte de más de un metro de altura o un terraplén que haga que el cierre no supere la altura de la calzada. En todo caso los cierres junto a carreteras o caminos se colocarán siempre a un metro como mínimo del borde o línea exterior de la calzada y fuera del borde o línea exterior de la explanación.

En la construcción de nuevas carreteras o mejora de las existentes se aplicará la Normativa General ya descrita en el artículo 49.

#### Artículo 85. Caminos rurales.

85.1. Se consideran caminos rurales las vías de servicio, acceso y comunicación terrestres emplazadas en el medio rural, y que con independencia de las construcciones técnicas de construcción y pavimentación, sirven de soporte o infraestructura a las actividades, usos y funciones agrícolas, ganaderas y forestales.

85.2. Los caminos rurales del municipio de Altzo se clasifican en vías rurales y pistas forestales, quedando regulado su uso y condicionantes técnicos -dimensiones, materiales, infraestructuras, etc. por la correspondiente normativa foral así como por los artículos 49 y 50 de la Normativa general para el Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

85.3. Los caminos rurales de titularidad pública están integrados por una zona de dominio público que comprende toda su explanación (incluidas sus estructuras, muros, obras de fábrica y demás elementos) y dos zonas de protección de una anchura de 10 mts. contados a partir del borde o línea de explanación del camino.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la Administración titular.

Construcciones: Queda prohibida toda construcción a menos de 3 mts. del borde o línea exterior de explanación de caminos.

Cierres de fincas: Se ajustarán a lo señalado en la Normativa General (Artículo 45).

## 86. artikulua. Ubide publikoak eta babesguneak.

86.1. 1/2001 Errege Dekretua aplikatuko da, uztailaren 21ekoa, non Urari buruzko Legea onartzen den, ondorengo garapen erregelamenduak, eta gaur egun garapenean dauden Euskadiko erreka eta erreka ondoko PTSak, 415/1998 Dekretuaren, abenduaren 22koaren, arabera behin betiko onartuak.

86.2. Horien arabera, Altzoko udalerriko ubideek honako sailkapen hau izan dezakete:

- Oria ibaia, IV. maila.
- Araxes Ibaia, III. maila.
- Irisoroko Erreka eta Jazkugañe erreka, 0 maila.
- Besteak, 00 maila.

Maila horiek aintzat hartuz, eraikinak eta hiritartze lanak burutzeko gutxienezko baldintza hauek bete beharko dira:

## a) Landa eremuetan:

- IV. maila. ubidearen ertzetik gutxienez 50 m-ko tartea.
- III maila. ubidearen ertzetik gutxienez 50 m-ko tartea.
- 0 maila. ubidearen ertzetik gutxienez 15 m-ko tartea.
- 00 maila. Urari buruzko Legean xedatutakoa.

b) Hirigintzako garapen berriak izan ditzaketen eremuetan:

- IV maila. eraikinentzako 26 m eta hiritartze lanetarako 11 eta 16 m. —ubidearen arabera.
- III maila. eraikinentzako 20 m eta hiritartze lanetarako 8 eta 10 m. —ubidearen arabera.
- 0 maila. eraikinentzako 12 m eta hiritartze lanetarako 2 eta 4 m. —ubidearen arabera.

## c) Garatutako eremuetan:

- IV maila. eraikinentzako 22 metro definitu gabeko ubidetan, 15 m definitutako ubideetan, eta 11 m (16 m) urbanizatzeko — ubidearen arabera.
- III maila. eraikinentzako 16 metro definitu gabeko ubidetan, 12 m definitutako ubideetan, eta 8 m (10 m) urbanizatzeko — ubidearen arabera.
- 0 maila. eraikinentzako 12 metro definitu gabeko ubidetan, 10 m definitutako ubideetan, eta 2 m (4 m) urbanizatzeko — ubidearen arabera.

86.3. Ibai eta erreken ertzetan, horien luzera osoan zehar, honako baldintza hauek bete behar izango dira:

— Bost metroko zabalera duen zerbitzu gunea erabilera publikorako.

— Ehun metroko zabalera duen uren xahutasuna bermatzeko esparrua.

## a) Zor gunea.

Zor gunean zuhaitzak landatu eta erein ahal izango dira, baldin eta ez badute 1986ko apirilaren 11ko Jabari Publikoko Urari buruzko Araudiaren 7. atalak xedatutako bidea oztopena.

Zor gunean ezin izango da inola ere eraikuntza berririk gauzatu. Erakunde eskudunen baimena izanik, egun dauden eraikinak mantentzeko lanak burutu ahal izango dira.

## Artículo 86. Cauces Públicos y zonas de protección.

86.1. Será de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Reglamentos posteriores de desarrollo y el PTS de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV aprobado definitivamente según Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

86.2. Según estos, los diversos cauces fluviales del municipio de Alzo se categorizan de la siguiente manera:

- Río Oria, categoría IV.
- Río Araxes, categoría III.
- Regata Irisoroko y regata Jazkugañe, categoría 0.
- Resto, categoría 00.

Con estas categorías se obtienen los siguientes retiros mínimos para edificación y urbanización:

## a) Para ámbitos rurales:

- Categoría IV 50 mts. de retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce.
- Categoría III 50 mts. de retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce.
- Categoría 0 15 mts. de retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce.
- Categoría 00 Lo establecido en la Ley de Aguas.

b) En ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanos:

- Categoría IV 26 mts. para la edificación y 11 (16) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.
- Categoría III 20 mts. para la edificación y 8 (10) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.
- Categoría 0 12 mts. para la edificación y 2 (4) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.

## c) En ámbitos desarrollados:

- Categoría IV: 22 mts. para la edificación en encauzamientos no definidos, 15 para la edificación en encauzamientos definidos y 11 (16) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.
- Categoría III 16 mts. para la edificación en encauzamientos no definidos, 12 para la edificación en encauzamientos definidos y 8 (10) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.
- Categoría 0 12 mts. para la edificación en encauzamientos no definidos, 10 para la edificación en encauzamientos definidos y 2 (4) mts. para la urbanización -según el encauzamiento-.

86.3. Los márgenes de los ríos y regatas estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a las siguientes limitaciones:

- Zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- Zona de policía de aguas de cien metros de anchura.

## a) Zona de servidumbre.

En la zona de servidumbre se podrá libremente sembrar y plantar especies arbóreas, siempre que no se impida el paso que se establece en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

En la zona de servidumbre no se podrán construir nuevas edificaciones en ningún caso. Si, contando con la autorización de los organismos competentes, se podrán realizar obras de conservación de los edificios existentes.

## b) Uraren xahutasuna bermatzeko esparrua.

Xahutasunerako esparru horren zabalera ehun metro izango da, ubidetik hasita horizontalki neurtuta. Esparru horretan Arroari dagokion Erakundearen baimen administratiboa behar izango da edozein lan burutzeko, esaterako:

— Lurzoruak berez duen erliebean eginiko funtsezko aldaketak.

— Sedimentuen erauzketa.

— Edozein motatako eraikinak, behin betikoak edo behin-behinekoak badira ere.

— Uholdeak gertatuz gero, korrontearen bidea oztopatu dezakeen beste edozein erabilera edo jarduera, edo Jabari Publikoko Uraren narriadura edo degradazioa dakarren edozein erabilera edo eraikuntza.

Ezin izango dira inolaz ere aipatutako errekak estali. Bakarbakarrik bideak gauzatzeko beharrezkoak diren zubiak egin ahal izango dira.

3.3.6. Lurzoru urbanizaezineko naturgune babestuetan bete beharrek arauak.

*87. artikulua. Eremua.*

2.1 planoan zehazturiko grafikoan, naturgune babestuei eta azalerako urak babesteari buruzkoan.

*88. artikulua. Eraikuntzen erregimena.*

Eraikuntzarako eta erabiltzeko erregimena Lurzoruaren sailkapenari buruzko 2.2. ataleko 11.3.3. artikuluan jada xedatu direnak izango dira. Altzoko Udalak Nekazaritza eta Paisaia babesteko Lurretan egindako Landaketei buruzko Plan Berezia prestatu du, indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz, batez ere egun ditugun landaketak arautzearen.

*89. artikulua. Kalteen berrezarpena.*

Lurzoruan, ubideetan eta edozein motatako azpiegituretan eragindako kalteak, erabilera lagundua eta onargarria garazte-tarakoan gertatutakoak alegia, egileak berak konpondu beharko ditu.

3.3.7. Ingurumena Hobetzeko Lurzoru Urbanizaezinean aplikatzeko arauak.

*90. artikulua. Mugaketa.*

Sail honetan 2.1 planoko grafikoan ageri den lurzoria sartzen da, eta hori Ingurumena Hobetzeko Lurzoru Urbanizaezinen mugaketarekin bat dator.

*91. artikulua. Eraikitze erregimena.*

Erauzketa arloan, harrobiaren ustiaketaekin lotuta dauden eraikin eta instalazioak egiteko baimena emango da, baita eremu horretako baliabide geologikoen lehen tratamenduarekin lotutakoak ere, baldin eta horien beharra justifikatzen bada. Halere aurretik Altzoko Udalak zein erakunde eskudunek jarduera eta lanei buruzko proiektua aztertu eta onartu egin beharko dute. Harrobia ustiatzeko epearen barruan jada gauzatu-tako eraikinak finkatuko dira.

Prospekzioarako tolerantzia duen arloan edonolako eraikin eta instalazio berriak debekatzen dira, baimentzen diren erabileretakoak izan ezik:

— Bordak mantentzeko eta kontserbatzeko lanak, soilik abereak babesteko edo mendiko aterpe gisa erabiliko dela justifikatzen bada.

## b) Zona de policía de aguas.

En la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce se precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca para la ejecución de cualquier obra o trabajo como:

— Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

— Extracciones de áridos.

— Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

— Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Se prohíbe la realización de todo tipo de cubriciones en las mencionadas regatas. Únicamente se autorizará la construcción de los puentes necesarios para el paso de caminos.

3.3.6. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Espacios Naturales Protegidos.

*Artículo 87. Ambito.*

Es el grafiado en el plano 2.1, que se corresponde con el área de Espacios naturales protegidos y el área de Protección de Aguas Superficiales.

*Artículo 88. Régimen de edificación.*

El régimen de edificación y de uso serán los ya descritos en el artículo 12.3.3 del apartado 2.2 sobre Calificación del suelo. El Ayuntamiento de Altzo elaborará un Plan Especial sobre Plantaciones en suelo Agropaisajístico que regule especialmente y de acuerdo con la legislación vigente, la problemática sobre plantaciones existente en la actualidad.

*Artículo 89. Restauración de daños.*

Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua e infraestructuras de cualquier tipo en el ejercicio de cualquiera de los usos propiciados y admisibles deberán ser restaurados por el ejecutante de los mismos.

3.3.7. Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental.

*Artículo 90. Delimitación.*

Constituye este suelo el ámbito grafiado en el plano 2.1, que se corresponde con la delimitación del Suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental.

*Artículo 91. Régimen de edificación.*

En el área extractiva se permitirán todas aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación de la cantera, así como al primer tratamiento de los recursos geológicos propios de la zona, siempre que se justifique su necesidad y previa presentación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Altzo y organismos competentes en la materia de los proyectos de obra y actividad correspondientes. Dentro del plazo de explotación de la cantera, se consolidan las edificaciones existentes.

En el área con tolerancia de prospección se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan:

— Obras de mantenimiento y conservación de bordas, únicamente si se justifica su utilización para refugio de animales o refugio de montaña.



— Behin-behineko eraikuntzak, aldi jakin baterako eraikiak, baldin eta beren nekazaritza aprobetxamendua justifikatzen bada. Dena den, konpromiso formalak egingo da, erabiltzeko epea amaitu ondoren eraitsi eta hondakinak zabortegira eramango direla adieraziz.

— Instalazioen sistema orokorrak ezartzeko beharrezkoak diren obrak edo eraikinak; lurpekoak edota izaera ez linealeko zerbitzukoak (B motakoak) izan daitezke.

— Meatze baliabideen prospekzioak eta ikerketak egitea baimenduko da, betiere aurretiaz dagoen egoera mantentzen bada. Horretarako, ezingo da egoera hori aldatuko duen bide, lur erauzketa, zuhaitz ebaketa eta abarrik egin, helburua lortzeko beharrezkoak diren baliabide teknikoak erabiliz —garraioa, prospekzioa bera, birjarpena—.

Eraikuntza horiek bakanduak izango dira, mehelinik gabeak, bi edo lau isurialdeko estalkiak izango dituzte, eta luraren topografia, landaredia eta morfologiagatik dauden ingurunearen oreka orokorra zaindu eta horrekin bateragarriak izango dira.

#### 92. artikulua. Erabilera erregimena.

Erabilera baimenduak Lurzoruaren sailkapenari buruzko 2.2. ataleko 12.3.3. artikuluan azaldutakoak izango dira.

#### 93. artikulua. Ustiapen eta leheneratze proiektuen gauzpena.

Ustiatetari zein Leheneratzeari buruzko Proiektuak osorik eta era egokian garatu ostean, eta ustiatetari bere horretan eusteko, enpresa sustatzaileak beste Plan Berezia prestatu beharko du sail honi buruz indarrean dagoen legeriak xedatzen dituzten baldintza guztiak beterik.

Erauzketa esparruan, Ustiapen Proiektua eta Lehengoratzeko Proiektua osorik eta behar bezala burutu direnean, ustiaketa jarraitzeko bada, enpresa sustatzaileak Plan Berezi bat egingo du, indarrean dagoen legerian jasotzen diren zehaztapen guztiak bilduko dituena.

#### 94. artikulua. Ez betetzea.

Onartutako Ustiaketa, Leheneratze edo Jarduerari buruzko proiektuen xedapenen bat betetzen ez baldin bada, Udalak egokitzat jotzen dituen neurriak har ditzake akats horiek konpontzearen, gai horretan eskudunak gertatzen diren erakunde horren berri emanez.

#### 95. artikulua. Ondarea babestea.

Ustiatetak ez du eraginik izango udalerriko Ondarean, babesguneak finkatu direlarik katalogoan ageri diren elementuak zaintzearen eta etorkizunean katalogoan sartu daitezkeen elementuak ere gordetzearen. Sail honetan Harrobiaren iparraldean dugun Erdi Aroko galtzada sartu beharko genuke. Erdi Aroko galtzada horri dagokionez, 45 metroko babesgunea finkatzen da, lurzoruan bertan neurtuak, galtzadan ertzean hasi eta harrobirantz.

3.3.8. Galtzadaburuko zentrolean aplikatu beharreko arauak.

#### 96. artikulua. Mugaketa.

Sail honetan 2.1 planoan ageri den grafikoan bildutako lurra sartzen dira, hau da, Galtzadaburuko Zentral Elektrikoa.

#### 97. artikulua. Eraikitze erregimena.

Lehendik dauden eraikinak finkatzen dira. Halere, eraikin eta instalazio berriak gauzatzeko aukera ere badago, baina denek azpiestazioarekin zerikusia izan behar dute, proiektuak gai horretan eskudunak diren erakunde baimena eduki eta sektore horretako legeria bete beharko duelarik.

— Construcciones provisionales y por un tiempo determinado, siempre que se justifique un aprovechamiento forestal, y con el compromiso formal de que una vez transcurrido el plazo de utilización sean demolidas y sus restos debidamente transportados al vertedero.

— Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de Instalaciones, subterráneas o de servicio de carácter no lineal tipo B).

— Se permitirá la realización de prospecciones e investigación de los recursos mineros, siempre y cuando se preserve la situación preexistente. Para ello no se podrán realizar caminos, desmontes, talas, etc. que alteren dicha situación, utilizándose los medios técnicos -de transporte, prospección propiamente dicha, reposición- adecuados a la consecución de tal fin.

Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

#### Artículo 92. Régimen de uso.

Los usos permitidos serán los ya descritos en el artículo 12.3.3 del apartado 2.2 sobre calificación del Suelo.

#### Artículo 93. Ejecución de los proyectos de Explotación y Restauración.

Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, masa forestal o infraestructuras de cualquier tipo en el ejercicio de cualquiera de los usos propiciados y admisibles deberán ser restaurados por el ejecutante de los mismos.

En el área extractiva en el momento en el que los Proyectos de Explotación y el de Restauración se hayan ejecutado en su totalidad y de la manera adecuada, y para el caso de continuidad de la explotación, la empresa promotora elaborará el correspondiente Plan Especial que incluirá todas aquellas determinaciones previstas al respecto en la legislación vigente.

#### Artículo 94. Incumplimiento.

En caso de incumplimiento de alguna de las determinaciones de los proyectos de Explotación, Restauración o Actividad aprobados, el Ayuntamiento podrá tomar aquellas medidas que considere oportunas de cara a solventar dichas carencias, informando a tal efecto a los organismos competentes en la materia.

#### Artículo 95. Protección del Patrimonio.

La explotación no afectará al Patrimonio, fijándose un área de protección de los posibles elementos catalogados así como de aquellos que pudieran ser detectados en un futuro. En este apartado hay que incluir la calzada alto medieval que limita la Cantera por su zona norte. En lo referente a la misma se fijará una banda de protección de 45 mts de anchura medida sobre el terreno comenzando en el borde de la calzada en dirección a la cantera.

3.3.8. Normas de aplicación en la central de Galtzadaburu.

#### Artículo 96. Delimitación.

Constituye este suelo el ámbito grafiado en el plano 2.1, que se corresponde con la delimitación de la Central Eléctrica de Galtzadaburu.

#### Artículo 97. Régimen de edificación.

Se consolidación de las edificaciones existentes, permitiéndose la posibilidad de ejecutar instalaciones y edificaciones, siempre relacionados con la subestación, con la pertinente redacción de proyecto según legislación sectorial y aprobación de los organismos competentes en la materia.

Jada bertan ditugun eraikinak mantentzeko, eraberritzeko eta zaintzeko lanak burutu ahal izango dira, eta egungo instalazio zein erakinak ordeztzeko aukera ere edukiko da. Eraikin horietan lanak burutu ahal izateko beharrezkoa gertatuko da lanei buruzko proiektua egitea eta udal baimena eskuratzea.

98. artikulua. *Erabiltzeko baldintzak.*

Erabilera baimenduak Lurzoruaren sailkapenari buruzko 2.2. ataleko 12.7.2. artikuluan azaldutakoak izango dira.

99. artikulua. *Gutxieneko distantziak.*

Oria ibaia hain gertu egonik, eraikinak gauzatzeko lan guztiek aintzat hartuko dituzte 86. artikuluan ubideen babeserako finkatu diren neurriak, hots, gutxieneko tartearak, zerbitzu guneak eta uraren xahutasuna bermatzeko esparruak. Horrela, ubide publikoaren ertzetik gutxienez 50 metrora kokatu beharko da (landa lurretan kokatutako IV. mailako ubidea).

## LAUGARREN ATALA

### INGURUMENARI BURUZKO ARAU ERREGULATZAILEAK, INGURUMEN INPAKTUAREN BATERAKO EBALUAZIOAREN ONDORIOZKOAK

#### 4.1. PREBENTZIO ETA ZUZENKETA NEURRIAK

100. artikulua. *Prebentzio eta zuzenketa neurriak.*

100.1. Landarediaren gaineko eragina arintzera bideratu-tako neurriak.

Plan orokorra garatzeko tresnek (hirigintzako jarduketa proiektuak, plan bereziak etab.) intereseko arboladi orbanak—intereseko landarediaren planoan interesekotzat jotakoak—zaintzea izango duite xede, eta horretarako, ahalik eta zehaztasun handienarekin mugatuko dituzte orbanok, intereseko landarediaren planoan ezarritakoan oinarrituz.

Urbanizazio Proiektuan eta proiektu horretako agirietan, tokiko ekotipoak—ziurtatuak, ahal dela—erabiltzea lehenetsiko da espazio libreetako landaketetarako.

Urbanizazio Proiektuak, halaber, formazio erdinaturale-tarako berdeguneen azalerak eta parkeetarako eremuak—non ornamentuzko espezieak sartu ahal izango diren—zehazki definituko ditu.

Hirigintzako esku hartzeetan sastraka kendu beharreko eremuak mugarriztatu eta markatuko dira eta errotik moztu beharreko zuhaitz oinak markatuko dira; dena den, edozein zalantza-rean, zuhaitz oina babesteko irizpideari jarraituko zaio. Beraz, soil-soilik kenduko da lur mugimenduaren eraginpean egondako landaredia eta antolamenduarekin bateraezina dena. Obrak hasi aurretik, babestu nahi den intereseko landaredia duten eremu guztiak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino eremu handiago bati eragitea saihestuz.

Litekeena denez hondeaketa eta ezpondak egin behar izatea, horiek baldintza egokietan proiektatuko dira, gerora, ereintzen, hidroereintzen edota landaketen bidez landare-berritzeko.

Lur mugimenduetan landare espezie exotiko inbaditzaileak barreiatzea ekidindo da, eta horretarako jardunbide onen kode espezifiko bati jarraituko zaio.

100.2. Faunaren gaineko eragina arintzeko neurriak.

Ahalegina egingo da aztergai dugun eremuan faunaren mugimenduak oztopa dezaketen elementuak sortzea ekiditeko; horretarako, Urbanizazio Proiektuak, hala badagokio, eremua iragazkor egiteko behar diren neurriak zehaztuko ditu.

En los edificios existentes se admitirán las obras de mantenimiento, reforma y conservación e incluso de sustitución de los actuales edificios e instalaciones. Las actuaciones en los edificios consolidados requerirán asimismo los correspondientes proyectos de obra y la obtención de licencia municipal.

Artículo 98. *Régimen de uso.*

Los usos permitidos serán los ya descritos en el artículo 12.7.2 del apartado 2.2 sobre calificación del Suelo.

Artículo 99. *Retiros mínimos.*

Dada su proximidad con el cauce del río Oria, todas las acciones edificatorias tendrán en cuenta las zonas de protección de cauces fluviales estipuladas en el artículo 86, con sus retiros mínimos, servidumbres y zonas de policía, correspondiendo en este caso una distancia mínima a la línea de deslinde de cauce público de 50 m. (cauce de IV categoría situado en ámbito rural).

## TITULO CUARTO

### NORMAS REGULADORAS MEDIOAMBIENTALES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

#### 4.1. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

Artículo 100. *Medidas preventivas y correctoras.*

100.1. Medidas dirigidas a atenuar la afección sobre la vegetación.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General (proyectos de actuación urbanizadora, planes especiales, etc.) velarán por el mantenimiento de las manchas de arbolado de interés identificadas como de interés en el plano de Vegetación de interés, delimitándolas con la mayor precisión posible, en base a lo establecido por el plano de Vegetación de interés.

En el Proyecto de Urbanización y en sus pliegos se primará el empleo de ecotipos locales para las plantaciones de espacios libres, preferentemente certificados.

El Proyecto de Urbanización definirá, asimismo, con exactitud las superficies de espacios verdes destinados a formaciones seminaturales, así como las superficies destinadas a parques, donde tengan cabida especies carácter ornamental.

En las intervenciones urbanizadoras se delimitarán y marcarán las superficies a desbrozar y se marcarán los pies arbóreos que sea necesario talar, si bien se adoptará el criterio de preservación de cualquier pie en caso de duda. Por tanto, se eliminará exclusivamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras, y que resulte incompatible con la ordenación resultante. Con anterioridad al comienzo de las obras, se jalonarán todas las superficies de vegetación de interés que se quieran preservar, evitando la afección a una superficie mayor que la estrictamente necesaria.

Las posibles excavaciones y taludes resultantes se proyectarán en las condiciones adecuadas para poder ser posteriormente revegetados mediante siembras, hidrosiembras y/o plantaciones.

Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.

100.2. Medidas para atenuar la afección sobre la fauna.

Se procurará evitar la creación de elementos que supongan una barrera para el movimiento de la fauna en el interior del ámbito de estudio para lo que el Proyecto de Urbanización definirá, en su caso, las medidas necesarias para hacerlo permeable.

Lehenago ezarritakoa alde batera utzirik, Altzoko HAPOaren ondorioz Amategialdea eremuan egitekoak diren obrek Gipuzkoako Lurralde Historikoko Gestio Planak europar bisoiari buruz 10. artikuluan xedatzen duena bete beharko dute: 'Interes bereziko gunetan espeziearen babesari edo suspertze-ari nabarmenki, zuzenki edo zeharka eragiten dion plan edo proiektu orok, banaka izan edo beste plan edo proiektu batzuekin batera izan, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuaren aginduzko txostena eduki beharko du, eta Departamentuak plan edo proiektu horrek Gestio Plan honen helburuen gainean duen eragina egoki ebaluatuko du. Ebaluazio horrek, beste aspektu batzuen artean, espeziean eta uren nahiz habitaten kalitatean izan daitezkeen eraginak jasoko ditu eta, aurreikus daitezkeen eraginaren arabera, gauzatzeko datarik onenak zehaztuko ditu, eta espeziearen ugalketarako aldi kritiko gisa martxoaren 15a eta uztailaren 31 bitartekoa ezarriko du.

### 100.3. Lurgaineko ibilguak babesteko neurriak.

2 eta 3. sektoreak garatuko dituzten Zatiko Planek EAEko Ibai eta Erreka Bazterren LAPeko erabakiei jarraitu beharko diete eraikuntza lineetarako ezarritako gutxienezko atzerapenei dagokienez, Irisoro eta Araxes ibaien ibilgukiko.

Era berean, obra fasean lan eremua zedarriztatu eta mugatu egingo da, solidoak ibilguetaraino eramatea eta makinek jabari publiko hidraulikoa okupatzea ekiditeko.

Urbanizazio Proiektuek lurgaineko ur ibilguen kutsadura ekiditeko behar diren neurriak ezarri beharko dituzte, eta horretarako, gutxienez honako neurri hauek hartu beharko dituzte kontuan:

— Ez da obretako instalazio lagungarrikeri jarriko uren kalitateari eragiteko arrisku handia dagoen gunetan, eta errespertatu egingo dira Irisoro erreka eta Araxes ibai inguruak.

— Saihestu egingo da eroanbideen instalazioak, hormigoia- ren erabilpenak, makinaren joan-etorriek eta erabilpenak eta mozketek, inausketek edo garbitze lanek sortutako bestelako hondakinak ibilguetara botatzea.

— Urenen ibilbideak solidoei eusteko sistemekin babesteko dira (lasto fardoak, sare metalikoak eta material plastikoak) inguruetan lur mugimenduak egiten diren bitartean.

— Obran sortutako hondakinen biltegia, gainera, isurketa bidez ibaiari edo erreka bati eragin lekiokoen eremuetatik kanpo kokatuko da eta, ahal dela, makina parkerako eremuaren barruan.

— Makinak konpondu eta prest jartzeko eremu bat instalatuko da; horretarako espazio bat mugatuko da eta bertan gutxienez 10 cm-ko lodiera izango duen hormigoizko zolata bat edo irazgaiztasuna ziurtatuko duen beste edozein estaldura egongo da, irazpenak ekiditeko; era berean, efluenteak biltzeko sistema bat egongo da, lurzorua eta ura kutsatzea saihesteko. Eremu hori ez da kokatuko orografia konplexuko edo natur intereseko gunetan, ezta ibai ibilguetan edo akuiferoen zaurgarritasuna handia den eremuetan ere; betiere lehendik zeuden eremu zolatuetan kokatzeko ahalegina egingo da.

### 100.4. Paisaia inpaktua minimizatzeko neurriak.

Bideak hobetu eta berriak sortzeko hirigintza jarduketari buruzko proiektuak, azpiegiturak paisaian integratzea jaso beharko du diseinuko helburu gisa.

Sin perjuicio de los establecido anteriormente, las obras derivadas del PGOU de Altzo en el ámbito de Amategialdea cumplirán con lo dispuesto en el artículo 10 del Plan de Gestión del visón europeo en el Territorio Histórico de Gipuzkoa: 'Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del presente Plan de Gestión. Dicha evaluación contemplará, entre otros aspectos, las posibles afecciones a la especie, a la calidad de las aguas y de hábitat, determinando, en función de su afección previsible, las fechas óptimas para su ejecución, estableciendo como período crítico para la reproducción de la especie el comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de julio.

### 100.3. Medidas para la protección de cauces superficiales.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores 2 y 3 deberán adecuarse a las determinaciones del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, en relación a los retiros mínimos establecidos para las líneas de edificación, respecto a los cauces del río Irisoro y Araxes.

Asimismo, en fase de obras se jalará y limitará la zona de trabajo, para evitar el arrastre de sólidos a los cauces y la ocupación del Dominio Público Hidráulico por la maquinaria.

Los Proyectos de Urbanización deberán establecer las medidas necesarias para evitar la contaminación de los cauces de agua superficiales para lo cual deberán contemplar, al menos, las siguientes medidas:

— No se ubicarán instalaciones auxiliares de obra en zonas en las que exista un riesgo elevado de afección a la calidad de las aguas, respetándose las cercanías del arroyo Irisoro y el río Araxes.

— Se evitará la incorporación a los cauces de cualquier otro tipo de residuo generado por la instalación de las conducciones, por el empleo de hormigón, por el tránsito y uso de la maquinaria o por las labores de talas, podas o desbroces.

— Los cursos de agua se protegerán con sistemas de retención de sólidos (balas de paja, mallas metálicas o materiales plásticos) durante los trabajos de movimientos de tierras que se realicen en sus inmediaciones.

— El almacén de residuos generados en la obra, se ubicará fuera de las zonas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar al río o a alguna regata, y preferentemente dentro del área destinada para parque de maquinaria.

— Se instalará una zona destinada a la reparación o puesta a punto de la maquinaria, para lo cual se deberá acotar un espacio que deberá contar con una solera de hormigón de al menos 10 cm de espesor, o cualquier otro recubrimiento que asegure su impermeabilidad, de manera que se eviten filtraciones; asimismo, contará con un sistema de recogida de efluentes, para evitar la contaminación del suelo y del agua. La ubicación de esta área no se realizará en zonas con una orografía compleja, de interés natural, en cauces fluviales ni en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, intentando siempre localizarlo en áreas pavimentadas existentes.

### 100.4. Medidas para minimizar el impacto paisajístico.

El proyecto de actuación urbanizadora de las mejoras y creación de nuevos viales deberán contemplar como objetivo de diseño la integración de la infraestructura en el paisaje.

Altzoko HAPOan proposatutako antolamenduaren ondoriozko hirigintza jarduketari buruzko proiektuek Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Programa bat izango dute, eta programa horrek honako hauek beteko ditu:

— Jaso beharko ditu obren ondorioz eragindako eremuak; baita eremuotan eragiten duten jarduketa osagarri hauek ere: Instalazio lagungarriak, zabortegi edo hondakindegia sortu berriak, obretan erabili beharreko materialak erauzteko guneak, lurgaineko isurketa urak drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak etab.

— Ezpondak eta lubetak landare-berritzeko neurriak ezarriko ditu. Ezpondak leheneratzeko lanak ahalik eta lasterren egingo dira, ezponda gorriak eta ezpondon erosioa ekidite aldera.

— Programan, berdeguneetako eta hiri lorategietako landaredian erabiliko diren landare espezieak agertuko dira. Ildo horretan, landaredia babesteko neurriei buruzko atalean xedatutako neurriak beteko dira.

— Programak aztertu beharko du obrek inguruko eremutako landaredian izan dezaketen eragina; baita leheneratzeko egin beharreko jarduketak ere.

— Programan txertatu beharko da, baita ere, azken garbiketako lanak egiteko obligazioa, obraren arrasto guztiak desagerarazteko.

100.4. Lurzoruaren artifizializazioaren ondoriozko eragina minimizatzeko neurriak.

Obrak hasi aurretik, eraginpean izango diren eremu edo sektoreak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino lurzoru gehiagori eragitea saihesteko.

Obretarako sarbideak, ahal dela, lehendik zeuden bideen bitartez egingo dira, sarbide berriak sortzea ekiditeko. Sarbide horiek obren hasieran zehaztuko dira.

Hirigintza Proiektuan ahalegina egingo da irazgaitz bihurtutako eremua ahalik eta txikiena izan dadin, eta eremu zolatu ez-irazkorrak mugatu egingo dira, lursailak iragazteko duen ahalmenari eusteko ahalegina egin.

Ezinbestean galdu beharreko lurzoruetan, balio handieneko lurzoru horizonteak behar bezala bilduko dira eta, ahal dela, obretako leheneratze lanetan eta lorategiak egiteko lanetan erabiliko dira. Halako lurzoruen soberakinik egonez gero, hurbileko helburu eraginkor bat bilatuko zaie (gertuko obretako leheneratze lanak, mugakide diren etxaldean hobekuntza etab.); ez dira, inondik inora ere, bestelako material batzuekin batera betelaneke eremu batera eramango.

100.5. Lur balantzearen ondorioak arintzeko neurriak.

Hirigintza jarduketei buruzko proiektuetan, ahalegina egingo da esku hartzeetan lur balantzea neutroa izan dadin, eremutik kanpo utzi beharreko soberakin esanguratsurik eragin gabe eta mailegu handien beharrik gabe.

Izan daitezkeen lur soberakinak indarreko legediaren arabera tratatuko dira, bereziki 49/2009 Dekretuari, otsailaren 24koari, hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenari, jarraituz. Proiektu fasean, izan daitezkeen lur soberakin horren bolumena eta helburua zehaztuko dira: «betelan» motako legez baimendutako egituretan biltegitatzearen bidez gestionatzea edo «lursaila egokitzea», aipatutako 49/2009 Dekretuan jasotzen denez.

Los proyectos de actuación urbanizadora derivados de la ordenación propuesta por el PGOU de Altzo contarán con un Programa de Restauración Ambiental y Paisajística que cumpla con lo siguiente:

— Recogerá las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

— Establecerá medidas de restauración para la revegetación de taludes y escolleras. Las labores de recuperación y restauración de taludes se realizará lo antes posible, al fin de evitar la presencia de taludes descarnados y la erosión de los mismos.

— El Programa incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación.

— El Programa deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.

— El Programa incluirá la obligación de realizar una labor final de limpieza para eliminar todos los restos de la obra.

100.4. Medidas para minimizar la afección por artificialización del suelo.

Con anterioridad al comienzo de las obras se jalonarán los ámbitos o sectores afectados, a fin de evitar la afección a más suelo del estrictamente necesario.

Los accesos a las obras se realizarán, en la medida de lo posible, mediante caminos preexistentes, evitando la creación de nuevas vías de acceso. Dichos accesos serán definidos al inicio de las obras.

El Proyecto de Urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea la mínima posible, limitando las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

En los suelos cuya pérdida sea inevitable, los horizontes edáficos de mayor valor serán copiados convenientemente, y se emplearán, en la medida de lo posible, en las labores de restauración y ajardinamiento de las propias obras. En el caso de excedentes de este tipo de suelos, se les buscará un destino cercano y eficiente (labores de restauración de obras cercanas, mejora de fincas agrícolas limítrofes, etc.), descartando, en todo caso, su traslado a un área de relleno junto con otro tipo de materiales.

100.5. Medidas para paliar los efectos del balance de tierras.

Los proyectos de actuación urbanizadora procurarán que el balance de tierras en las intervenciones sea neutro, sin excedentes significativos que tengan que depositarse fuera del ámbito, ni necesidades de préstamos significativos.

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: Gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo «relleno» o «acondicionamiento de terreno» según figura en el citado Decreto 49/2009.

Mailegu materialek, berriz, azterlan espezifikoek adierazitako espezifikazio teknikoak beteko dituzte; baita lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen, otsailaren 4koaren, I. eranskineko VIE-A balioak ere. Materialon jatorria honakoa izan daiteke: Obrako bertako edo legez baimendutako beste obra batzuetako hondeaketetatik datozen materialak, legez baimendutako ustiapenetatik datozen agregakinak, eraikuntza eta eraispenetako hondakinak balioztatzetik datozen bigarren mailako agregakinak, eta baita asimilagarriak diren beste batzuk ere, esaterako, altzairuaren fabrikaziotik datozen zepa beltzak, 34/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraituz behar bezala tratatu direnak.

100.6. Baliabideen eskaeraren eta kutsaduraren gehikuntza minimizatzeke neurriak.

— Obra egin bitartean sortutako hondakinak (eraispenetatik datozenak barne) Hondakinei buruzko 10/1998 Legean, apirilaren 21ekoan, xedatutakoari jarraituz eta hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen 49/2009 Dekretuari (Euskal Autonomia Erkidegoa), otsailaren 24koari, jarraituz gestionatuko dira.

— Bai olio bai galipot erabiliak hondakin toxiko eta arriskutsu gisa tratatuko dira eta Hondakinei buruzko 10/98 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoan olio erabiliaren gestioa arautzen duen 259/1998 Dekretuan, irailaren 29koan, xedatutakoari jarraituz gestionatu beharko dira.

— Obran, hondakin biltzea behar bezala etiketatutako ontzien bidez egingo da. Ontziok, aurrez horretarako izendatuko diren eta behar bezala irazgaizturik egongo diren guneetan utziko dira, hormigoizko zolata gainean, teiltupean eta ontzian gaikako biltzea ziurtatzeko moduan.

— Era berean, obrako hondakin solidoak pilatzeko gune espezifiko batzuk izendatuko dira. Hondakinak pilatzeko guneetan su itzalgailuak egongo dira eta sutze, bero eta abarrekotuturriak ekidingo dira, suterik ez gertatzeko.

— Behar diren neurriak hartuko dira erregaiak, olioak edo bestelako konposatu toxiko batzuk ustekabean isurtzea ekiditeko.

— Urbanizazio proiektuan ibai sarera solidoak eramatea minimizatzeke neurriak ezartzea aurreikusiko da, hala nola dekantagailuak, sedimentu tranpak eta iragazkiak.

— Ustiapen faserako, 1, 2 eta 3. Sektoreak urbanizatzeke proiektuetan hondakin ur hiritarrak eta euri urak bereizteke sareak jasoko dira. Eraginkortasun mailarik handiena izango dute jarioen gestioari dagokionez Saneamendu sarea kolektore orokorre lotuko zaie, hondakin ur hiritarrak eskualdeko ur araztegian tratatzeko.

— Urbanizazio Proiekturako gomendioetan geroago adierazten den legez, hondakin solido hiritarrak gaika biltzeko sistemak instalatzeko behar diren espazio publikoak erabiliko dira.

— Eguzki energia sortzeko sistemak instalatuko dira (eguzki atzitzailuak edota plaka fotovoltaikoak) bizitegi eta zuzkidura eraikin berrietan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (314/2006 Errege Dekretua), HE Energia Aurrezte Oinarriko Dokumentuan, eta zehazki 4. atalean (etxeke ur berorako gutxieneke eguzki ekarpena) eta 5. atalean (energia elektrikorako gutxieneke ekarpen fotovoltaikoa) xedatutakoari jarraituz.

— Eraikuntza berriko eraikinen energia eraginkortasuna ziurtatzeko oinarriko prozedura onartzen duen 47/2007 Errege Dekretuan, urtarrilaren 19koan, adierazten den legez, Eraikinen Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria lortu beharko da.

Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que marquen los estudios específicos y cumplirán con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: Materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003.

100.6. Medidas para minimizar el incremento de la demanda de recursos y de la contaminación.

— Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

— Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

— La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

— Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

— Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

— El proyecto de urbanización preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

— De cara a la fase de explotación, los proyectos de urbanización de los Sectores 1, 2 y 3 incluirán redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. Contarán con el máximo nivel de eficacia en cuanto a gestión de fugas. La red de saneamiento se enganchará a los colectores generales para que las aguas residuales urbanas sean tratadas en la EDAR comarcal.

— Tal como se indica posteriormente en las recomendaciones para el Proyecto de Urbanización, se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

— Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).

— Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

100.7. Inpaktu akustikoa minimizatzeko neurriak.

1, 2 eta 3. Sektoreetako hirigintza eta industria garapenetan, ahal dena egingo da Zaratari buruzko 37/2003 Legean, azaroaren 17koan, eta berau garatzen duen araudian, bereziki 1367/2007 Errege Dekretuan, urriaren 19koan, markatutako eremu akustikoetako kalitate akustikoko helburuak betetzeko. Xedatutako jarduketetan aurreikusitako erabileren arabera, kasu honetan aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuak bizitegi erabilerarako eremu berriei dagozkienak (Altzo-Azpi eta Altzo-Muino) eta industria erabilerarako eremu berriei dagozkienak dira (1367/2007 Errege Dekretuaren II. Eranskinean ezarritako helburuak).

Gogoratu beharra dago eremu akustiko horiek dokumentu honekin batera doan 3.14 Planoan –Eremu akustikoak— kontsulta daitezkeela.

100.7. Medidas para minimizar el impacto acústico.

Los desarrollos urbanísticos e industriales de los Sectores 1, 2 y 3 harán lo posible por cumplir los objetivos de calidad acústica de las diferentes áreas acústicas marcadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, es especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre. De acuerdo a los usos previstos en las actuaciones previstas, los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso son los correspondientes a las nuevas áreas de uso residencial existentes (Altzo Azpi y Altzo Muino), y a las nuevas áreas de uso industrial (objetivos establecidos en el Anexo II del RD 1367/2007):

Se recuerda que estas áreas acústicas pueden consultarse en el Plano 3.14. Áreas acústicas que acompaña al presente documento.

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>			
<i>Eremu akustiko mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
a) Bizitegi erabilerako lurraldeko sektoreak hiri garapen berrietan	60	60	50
b) Nagusiki industri erabilerakoak diren lurralde sektoreak	70	70	60

<i>Objetivos de calidad acústica</i>			
<i>Tipo de área acústica</i>	<i>Ld en dB(A)</i>	<i>Le en dB(A)</i>	<i>Ln en dB(A)</i>
a) Sectores del territorio de uso residencial en nuevos desarrollos urbanos	60	60	50
b) Sectores del territorio con predominio de uso industrial	70	70	60

Iturria: Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Edonola ere, eraikin berriek derrigorrez bete beharko dituzte B taulan –Zaratarako kalitate akustikoko helburuak, etxebizitzara, bizitegi, ospitale, hezkuntza edo kultur erabileretara zuzendutako eraikinetako barne espazio bizigarriari aplikatzekoak— ezarritako barnealdeko kalitate akustikoko helburuak, 1367/2007 Errege Dekretuak xedatzen duenari jarraituz. Halaber, kontuan hartuko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Zarataren Kontrako DB-HR Dokumentua onartzen duen 1371/2007 Errege Dekretuan biltzen diren eskakizunak. Kalitate helburuak jarraian datorren taulan laburbiltzen dira:

Fuente: Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En cualquier caso, las nuevas edificaciones estarán obligadas a cumplir los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la «Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales», tal como establecido por el RD 1367/2007. También se tendrán en cuenta las exigencias contenidas en el RD 1371/2007, por el que se aprueba el Documento DB-HR Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se sintetizan en la siguiente tabla:

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>				
<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Barruti mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
Etxebizitza edo bizitegi erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

<i>Objetivos de calidad acústica</i>				
<i>Uso del edificio</i>	<i>Tipo de recinto</i>	<i>Ld en dB(A)</i>	<i>Le en dB(A)</i>	<i>Ln en dB(A)</i>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

Iturria: Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Obrak egiten diren bitartean trafikoa kontrolatuko da, trafikoaren gehikuntza dela-eta ez dadin ez eragozpenik ez arrisku gehigarriak eragin. Kontrolatuko dira, baita ere, abiadura mugak eta obrak egin bitartean gune horretatik dabilzan ibilgailuen bolumena, bereziki egun lehor eta haizetsuetan. Kontrol hori hurbileko eremuetako ibilgailuetara zabalduko da.

Obretarako erabiliko diren makinek zarata minimizatzeko behar diren gailuak eramango dituzte eta 86/662/CEE eta 95/27/CE Zuzentarauak, obrako makinek egiten dituzten zarata igorpenen mugei buruzkoak, zorrozki beteko dituzte. Makinak behar bezala mantenduko dira eta une oro beharrezkotzat jotzen diren azterketak egingo zaizkie.

100.8. Arriskuak minimizatzeko neurriak.

2. eta 3. Sektoreen garapen plangintzarako uholde arrisku azterzea proposatzen da, Irisoro errekarari eta 3. Sektoretik pasatzen den errekarari dagokienez.

Garapen plangintza landu bitartean azterlan geoteknikoak egitea exijituko da. Azterketek eremuetako eraikuntza baldintzak identifikatuko dituzte eta eraikinak nahiz azpiegiturak egiteko gomendioak egingo dituzte. Urbanizazio jarduketek zorrotz jarraituko dituzte horretarako propio idatzitako txosten geoteknikoetako gomendioak.

100.9. Mugikortasunari-irisgarritasunari eragindako ondorioak minimizatzeko neurriak.

Urbanizazio Proiektuak mugikortasun modu iraunkorra erabilera maximizatzeko baldintzen sorkuntza sustatuko du (oinez edo bizikletaz).

Urbanizazio Proiektuak irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legean, abenduaren 4koan, ezarritako xedapenak betetzen direla justifikatu beharko du. Xedapen horiek hirigunearen eta espazio publikoen irisgarritasunari buruzkoak dira. Halaber, hirigune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, xedatutakoak beteko da.

100.10. Uholde arriskuaren kontrako neurriak.

Uholdeak gertatzeko arriskua duten eremuetan planteatzen diren hirigintzako jarduerak garatzeko planeamenduan, arrisku horren xehekako azterketak ere sartu beharko dira, etorkizuneko eraikuntzek ingurunearen inundagarritasunean eragin kaltegarriarik ez dutela izango egiaztatu ahal izateko.

#### 4.2. NEURRI KONPENTSATZAILEAK

101. artikulua. *Neurri konpentsatzaileak.*

Beste neurri posible batzuen artean, honako hauek daude:

— Garapen berrietarako eremuak zeharkatu edo horiek muga egiten duten sare hidrografikoaren tarteetako landaredia leheneratzea eta Ingurumen Hobekuntzak egitea.

Fuente: Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación durante las obras, especialmente en los días secos y de mucho viento. Este control se extenderá al tránsito de estos vehículos por los ámbitos cercanos.

La maquinaria utilizada en las obras se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra. Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

100.8. Medidas para la minimización de riesgos.

Se propone el estudio del riesgo de inundación para el planeamiento de desarrollo de los Sectores 2 y 3, con relación a las regatas Irisoro y el arroyo que discurre por el Sector 3.

Se exigirán estudios geotécnicos durante la elaboración del planeamiento de desarrollo. Los estudios identificarán las condiciones constructivas de las áreas y realizarán recomendaciones para la construcción de las diferentes edificaciones e infraestructuras. Las actuaciones de urbanización seguirán estrictamente las recomendaciones de los informes geotécnicos redactados al efecto.

100.9. Medidas para minimizar los efectos sobre la movilidad-accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización impulsará la creación de condiciones para maximizar el uso de modos más sostenibles de movilidad (a pie o a bicicleta).

El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

100.10. Medidas contra el riesgo de inundabilidad.

En el planeamiento de desarrollo de las actuaciones urbanísticas que se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

#### 4.2. MEDIDAS COMPENSATORIAS

*Artículo 101. Medidas compensatorias.*

Entre otras medidas posibles se encuentran las siguientes:

— Restauración y Mejora Ambiental de la vegetación de los tramos de la red hidrográfica que atraviesan o limitan con las áreas de nuevos desarrollos.

#### 4.3. URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA PROIEKTUAK IDAZTEKO NEURRIAK

*102. artikulua. Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idazteko neurriak.*

Urbanizazio proiektuari dagokionez:

— Urbanizazio araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da; ahal denean, iraupen luzeak, berreskapatgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

— Eremuetako espazio publikoetan eta eraikin berrietako espazio komunetan, kanpoko argi instalazioen eraginkortasun energetikoari buruzko eta EA-01 eta EA-07 bitarteko agindu tekniko osagarriei buruzko araudia onartzen duen 1890/2008 Errege Dekretuaren, azaroaren 14koaren, xedapenak beteko dituzten argi sistemak erabiliko dira.

— Eremuen zonakatzeko xehatua, ahal dela, inguruko topografiara egokituko da, lurra mugitu beharra eta paisaia inpaktua minimizatze aldera, batez ere A-1 eta A-2 areetan.

— Inguruko ingurumen ezaugarriak kontuan hartuta eta eraikinak inguruko paisaian integratzeko eta begi intrusioak ekiditeko helburuz, udalerriko eraikuntza tipologiarekin eta estetikarekin bat etorriko diren eraikuntza baldintzak zehaztuko dira (morfologia, materialak, koloreak, garaierak).

— Akuiferoaren birkarga ahalbidetuko da, zolatzeko moduko area ez iragazkorra mugatuz. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailu sarbideetan euria iragazten ez duten materialak erabiltzea planteatuko da: Aparkatzeko gunek berdeak, lorategi lauzak txikiak.

— Garapen berriko eremuetan interes handiena duten landaredi orbanak errespetatu eta integratuko dira (bertako landaredia eta ibaiertzeko landaredia).

Eraikuntza proiektuei dagokienez:

— Eraikinen antolamenduak lehenetsi egingo du zarataren sentikorrenak diren gelak, esaterako, logelak, hots inmisio txikiaren fatxadetan kokatzea.

— Aplikatuko da Lurrikaren Aurkako Araua: Orokorra eta eraikuntza zatia (NCSR-02), irailaren 27ko 997/2002 Errege Dekretu bidez onartua, beharrezkotzat joz gero.

— Eraikuntza proiektuetan ura, argindarra, gasa eta halako baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrenak izateko behar diren eta geroagoko epigrafeetan garatzen diren neurriak jasoko dira.

— Eraikinek tratamendu berezitua izango dute orientazioaren arabera: Isolatuen iparraldera eta irekiena hegoaldera.

— Ahalegina egingo da eraikinetako espazioen barne antolamendua bat etor dadin gehien erabiliko diren espazioetako argi eta eguzki baldintzak optimizatuko dituen banaketarekin.

— Eraikinen kokaleku eta orientazio baldintzetan, eraginkortasunik handiena bilatuko da eguzkia kaptatzeko eta argi naturala aprobetxatzeko. Ahalegina egingo da barne zonakatzeko sektorea eguzki diseinu pasibo baten arabera antolatzeko, irekidurak optimizatuz eta eguzkia kaptatzeko sistema pasiboak —gainberotzea ekidindo dutenak— erabiliz.

#### 4.3. MEDIDAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

*Artículo 102. Medidas para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación.*

En cuanto al proyecto de urbanización:

— En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales; siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

— En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con las disposiciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

— La zonificación pormenorizada de los ámbitos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico, sobre todo en las áreas A-1 y A-2.

— Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas).

— Se facilitará la recarga del acuífero, limitando las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia: Áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas.

— Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

Por lo que se refiere a los proyectos de edificación:

— La ordenación de los edificios priorizará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.

— Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: Parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de setiembre, en caso de que se considere necesario.

— Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.

— Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: Más aislado al norte y más abierto al sur.

— La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.

— En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.



— Ura aurrezteko sistemak ezarriko dira: Sare banatzaileak jartzea planteatuko da, bata hondakin uretarako eta bestea euri uretarako. Etxebizitza barruko urak beren kalitatearen arabera banatzeko aukera aztertuko da; batetik, ur beltzak (komun ontziak) eta ur grisak (bainugela, harraska eta arropa garbiketa).

— Eraikinaren Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria eskuratuko da, 47/2007 Errege Dekretuak, urtarrilaren 19koak, ezarritako oinarritzko prozedurari jarraituz.

— 314/2006 Errege Dekretuak, martxoaren 17koak, onartutako Eraikuntza Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraituz, eraikin berriek etxeko ur beroa edo aire girotua sortzeko gutxieneko eguzki energiaren ekarpena izan beharko dute.

— Ahalegina egingo da eraikuntza materialek isolamendu termikoko maila handia izan dezaten, luzarago iraun dezaten eta ahalik eta gutxien kutsa dezaten, Eraikuntza Kode Teknikoan adierazitakoarekin bat eginez.

— Eraikuntza araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da ahal denean, iraupen luzeak, berrera-bilgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

#### 4.4. KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN ZORUETAN APLIKATZEKO ARAUAK

##### 103. artikulua. Mugapena.

EAEn Lurra Kutsa dezaketzen Jarduerak egiten diren Kokalekuen Inbentarioa kontsultatu da. Inbentarioa IHOBek egin zuen 1998an, eta kutsaturik egon daitezkeen 5 lursail hautesman dira Altzoko udalerrian.

— Se establecerán sistemas de ahorro de agua: Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: Aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadero y colada).

— Se obtendrá en Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

— De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.

— Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

— En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

#### 4.4. NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

##### Artículo 103. Delimitación.

Se ha consultado el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la CAPV, realizado por IHOBE el año 1998, y se han detectado 5 parcelas de suelos potencialmente contaminados en el municipio de Altzo:

KUTSATURIK EGON DAITEZKEEN LURZORUEN KOKAPENAK (ITURRIA: IHOBE)					
KODEA	IZENA	KOKALEKU MOTA	AZALERA. (m <sup>2</sup> )	KOORDENATUAK	
				X	Y
20007-00001	Calcinor, S.A.	Industriala	19.2706	576389	4771146
20007-00002	Tecasa, S.A.	Industriala	1.042	576098	4773576
20007-00003.	Carrocería Erauskin.	Industriala	349	573853	4773146
20007-00004	Kaolin meatzea	Ez dago jarduerarik	1.372	574167	4773153
20007-00005	-	Zabortegia	386	575863	4771179
20007-00006			505	573767	4773673

EMPLAZAMIENTOS DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS (FUENTE: IHOBE)					
CÓDIGO	NOMBRE	TIPO EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COORDENADAS	
				X	Y
20007-00001	Calcinor, S.A.	Industrial	19.2706	576389	4771146
20007-00002	Tecasa, S.A.	Industrial	1.042	576098	4773576
20007-00003	Carrocería Erauskin	Industrial	349	573853	4773146
20007-00004	Mina de Caolín	Inactivo	1.372	574167	4773153
20007-00005	-	Vertedero	386	575863	4771179
20007-00006			505	573767	4773673

*104. artikulua. Jarduteko erregimena.*

Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruei dagokienez, EAEn Lurra Kutsa dezaketen Jarduerak egiten diren Kokalekuen Inbentarioan—IHOBEk 1998an egindakoan—sartutako partzeletan aurreikusitako jarduerak kontuan hartuko dituzte Ingurumena Babesteko 3/1998ko Lege Orokorreko 83 eta 84.2 artikulua, eta lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005ko Legean, batez ere IV. Kapituluak, ezarritakoa.

1/2005 Legearen 17. artikulua adierazten du noiz den derrigorrezkoa, eta zein den jarraitu beharreko prozedura, 'Lurzoruaren Kalitateari buruzko Adierazpen' bat egiteko. Ildo horretan, Legeak 17. artikuluan adierazten duenez, «kutsagarria izan daitekeen jarduera edo instalazioen bat jasandako lurzoru baten edozein kalifikazio aldaketa» dela eta, artikulua horretako 8. atalean azaltzen den salbuespenik aplikatu ezin bazaio, lurzoru horren kalitateari buruzko adierazpena behin betiko onartu baino lehen eskatu beharko da.

Legearen III. kapituluak lurzoruaren kalitatea ezagutu eta kontrolatzeko behar diren tresna teknikoak zehazten ditu; eta baita tresna horiek izan beharreko edukia eta norainokoa finkatu ere. Legearen IV. kapituluak administrazio prozedura taxutzen du Autonomia Erkidegoko ingurumen organoak lurzoruaren kalitatea zein den adieraz dezan.

## «C» DOKUMENTUA

ARAU URBANISTIKO PARTIKULARRAK  
1 SEKTOREA (ALTZO MUINO)

Etxebizitzetako dagozkien lursailak.

J.U.1

J.U.2

2 sektorea (Altzo Azpi)

Etxebizitzetako dagozkien lursailak.

J.U.3

3 sektorea (Amategi)

Industriari dagozkion lursailak.

J.U.4

Ekipamendu komunitarioarako lursailak.

S.O.1

S.O.2

S.O.3

HIRINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
1 SEKTOREA AZPIKO KALE

1. *Datu orokorrak.*

1.1. Hasierako azalerak:

1 Sektorea guztira 9.512,36 m<sup>2</sup>.

2. *Hirigintzako egitura antolamendua.*

2.1. lurzoruaren sailkapena.

1 Sektorea: Urbanizagarri Sektorizatua

2.2. Kalifikazio orokorra

A.10. Egoitza erabilerako zona. 9.512,36 m<sup>2</sup>.

*Artículo 104. Régimen de actuación.*

En relación con la existencia de suelos potencialmente contaminados, las actuaciones previstas en las parcelas incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la CAPV, realizado por IHOBE el año 1998, tendrán en cuenta lo establecido en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente y la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente su capítulo IV.

El artículo 17 de la Ley 1/2005 señala las circunstancias en las que es obligado, así como el procedimiento que se debe seguir para realizar una 'Declaración de la Calidad del Suelo'. En este sentido, la Ley señala en su artículo 17 que «cualquier cambio de calificación de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante», siempre que dicha modificación no le sean aplicables las excepciones contempladas en el apartado 8 del mismo artículo, deberá solicitar la declaración de calidad de ese suelo con anterioridad a su aprobación definitiva.

El capítulo III de la Ley define los instrumentos técnicos necesarios para conocer y controlar la calidad del suelo, y procede a fijar el contenido y alcance mínimos que dichos instrumentos deben tener. El capítulo IV de la ley configura el procedimiento administrativo necesario para declarar la calidad del suelo por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

## DOCUMENTO C

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
SECTOR 1 (ALTZO MUINO)

Parcelas de uso residencial.

A.I.1

A.I.2

Sector 2 (Altzo Azpi)

Parcelas de uso residencial.

A.I.3

Sector 3 (Amategi)

Parcelas de uso industrial:

A.I.4

Parcelas de equipamiento comunitario.

S.G.1

S.G.2

S.G.3

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR  
SECTOR 1 AZPIKO KALE

1. *Datos generales.*

1.1. Superficies iniciales:

Total sector 1: 9.512,36 m<sup>2</sup>.

2. *Ordenación urbanística estructural.*

2.1. Clasificación de suelo.

Sector 1: Urbanizable sectorizado.

2.2. Calificación global.

A.10. Zona Residencial: 9.512,36 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Kalifikazio xehatua.

Erabilera: a.10. Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursaila.

Erabilera onargarriak. Erabilera ohikoenekoarentzat erabilera onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 11 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

## 2.4. hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintza eraikigarritasuna. 5.182,00 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa. 5.336,00 m<sup>2</sup>.

Etxebizitza kopurua gutxi gorabehera. 32

Sektore osoan aurreikusitako etxebizitza guztietatik, 24 etxebizitza babes erregimenekoak izango dira.

## 2.5. Hirigintza garatzeko baldintzak.

Garapeneko plangintza. Urbanizatzeko jarduketa programa.

1 eta 2 Jarduketa Integratuen eremuak zehazki mugatzen dira 4.725,16 eta 4.787,20 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, hurrenez hurren.

Planoetan adierazitako 1 Sektoreko Antolamendu xehatua aldatzeko Plan Partziala erabaki beharko da.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak Sektoreko proposatutako Jarduera Unitateak definitu edo egiaztatuko ditu.

Erabileren neurketa koefizienteak:

— Bifamiliatako etxebizitza libre: 1.03.

— Etxebizitza tasatua: 1.

— Garaje libre: 0,25.

— Garaje tasatua: 0,22.

## 2.6. Sistema orokorren sarea.

Sektorean ez daude Sistema Orokorrak.

## 2.7. Sistema lokalen oinarritzko ezaugarriak.

Planoetan adierazitako antolaketa xehatuan definitutakoak dira.

## 2.8. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko liraketeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkio.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

## 2.9. Ingurumen baldintzak eta neurri zuzentzaileak.

Landarediaren gaineko eragina arintzera bideratutako neurriak.

Plan Nagusia garatzeko tresnek (hirigintzako jarduketa proiektuak, plan bereziak etab.) intereseko arboladi orbanak —intereseko landarediaren planoan interesekotzat jotakoak— zaintzea izango dute xede, eta horretarako, ahalik eta zehatztasun handienarekin mugatuko dituzte orbanok, intereseko landarediaren planoan ezarritakoan oinarrituz.

Urbanizazio Proiektuan eta proiektu horretako agirietan, tokiko ekotipoak —ziurtatuak, ahal dela— erabiltzea lehenetsiko da espazio libreetako landaketetarako.

Urbanizazio Proiektuak, halaber, formazio erdinaturaletarako berdeguneen azalera eta parkeetarako eremuak —non ornamentuzko espezieak sartu ahal izango diren— zehazki definituko ditu.

Hirigintzako esku hartzeetan sastraka kendu beharreko eremuak mugarrizatu eta markatuko dira eta errotik moztu beharreko zuhaitz oinak markatuko dira; dena den, edozein zalantza-

## 2.3. Calificación pormenorizada.

Uso propiciado: A.10. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

Usos admisibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

## 2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad urbanística. 5.182,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad física. 5.336,00 m<sup>2</sup>.

N.º viviendas aproximado. 32.

Del total de viviendas previstas en el conjunto del sector, 24 viviendas se construirán en régimen de protección.

## 2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Planeamiento de desarrollo. P.A.U.

Se delimitan las Actuación Integradas 1 y 2 con unas superficies de 4.725,16 m<sup>2</sup> y 4.787,20 m<sup>2</sup> respectivamente.

Para modificar la ordenación pormenorizada del Sector 1 reflejada en los planos, se deberá redactar un Plan Parcial.

El pau definirá o confirmará las Unidades de Ejecución propuestas del Sector.

Coefficientes de ponderación de usos:

— Vivienda bifamiliar libre: 1.03.

— Vivienda tasada: 1.

— Garaje libre: 0,25.

— Garaje tasado: 0,22.

## 2.6. Red de sistemas generales.

No hay Sistemas Generales incluidos en el Sector.

## 2.7. Características básicas de los sistemas locales.

Son los definidos en la ordenación pormenorizada reflejada en los planos.

## 2.8. Condiciones mínimas para la urbanización.

En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al sector, correrá a cargo de la urbanización.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las urbanizaciones adyacentes, y en todo caso, consensuados con el Ayuntamiento.

## 2.9. Condiciones y medidas correctoras ambientales.

Medidas dirigidas a atenuar la afeción sobre la vegetación.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General (proyectos de actuación urbanizadora, planes especiales, etc.) velarán por el mantenimiento de las manchas de arbolado de interés identificadas como de interés en el plano de Vegetación de interés, delimitándolas con la mayor precisión posible, en base a lo establecido por el plano de Vegetación de interés.

En el Proyecto de Urbanización y en sus pliegos se primará el empleo de ecotipos locales para las plantaciones de espacios libres, preferentemente certificados.

El Proyecto de Urbanización definirá, asimismo, con exactitud las superficies de espacios verdes destinados a formaciones seminaturales, así como las superficies destinadas a parques, donde tengan cabida especies carácter ornamental.

En las intervenciones urbanizadoras se delimitarán y marcarán las superficies a desbrozar y se marcarán los pies arbóreos que sea necesario talar, si bien se adoptará el criterio de preser-

ren aurrean, zuhaitz oina babesteko irizpideari jarraituko zaio. Beraz, soil-soilik kenduko da lur mugimenduaren eraginpean egondako landaredia eta antolamenduarekin bateraezina dena. Obrak hasi aurretik, babestu nahi den intereseko landaredia duten eremu guztiak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino eremu handiago bati eragitea saihestuz.

Litekeena denez hondeaketa eta ezpondak egin behar izatea, horiek baldintza egokietan proiektatuko dira, gerora, ereintzen, hidroereintzen edota landaketen bidez landare-berritzeko.

Lur mugimenduetan landare espezie exotiko inbaditzaileak barreiatzea ekidingo da, eta horretarako jardunbide onen kode espezifiko bati jarraituko zaio.

Faunaren gaineko eragina arintzeko neurriak.

Ahalegina egingo da aztergai dugun eremuan faunaren mugimenduak oztopa dezaketen elementuak sortzea ekiditeko; horretarako, Urbanizazio Proiektuak, hala badagokio, eremua iragazkor egiteko behar diren neurriak zehaztuko ditu.

Paisaia inpaktua minimizatzeko neurriak.

Bideak hobetu eta berriak sortzeko hirigintza jarduketari buruzko proiektuak, azpiegiturak paisaian integratzea jaso beharko du diseinuko helburu gisa.

Altzoko HAPNan proposatutako antolamenduaren ondoriozko hirigintza jarduketari buruzko proiektuek Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Programa bat izango dute, eta programa horrek honako hauek beteko ditu:

— Jaso beharko ditu obren ondorioz eragindako eremuak; baita eremuotan eragiten duten jarduketa osagarri hauek ere: Instalazio lagungarriak, zabortegi edo hondakindegia sortu berriak, obretan erabili beharreko materialak erauzteko guneak, lurgaineko isurketa urak drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak etab.

— Ezpondak eta lubetak landare-berritzeko neurriak ezarriko ditu. Ezpondak leheneratzeko lanak ahalik eta lasterren egingo dira, ezponda gorriak eta ezpondon errosioa ekidite aldera.

— Programan, berdeguneetako eta hiri lorategietako landaredian erabiliko diren landare espezieak agertuko dira. Ildo horretan, landaredia babesteko neurriei buruzko atalean xedatutako neurriak beteko dira.

— Programak aztertu beharko du obrek inguruko eremuetako landaredian izan dezaketen eragina; baita leheneratzeko egin beharreko jarduketak ere.

— Programan txertatu beharko da, baita ere, azken garbiketa lanak egiteko obligazioa, obraren arrasto guztiak desagerrarazteko.

Lurzoruaren artifizializazioaren ondoriozko eragina minimizatzeko neurriak.

Obrak hasi aurretik, eraginpean izango diren eremu edo sektoreak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino lurzoru gehiagori eragitea saihesteko.

Obretarako sarbideak, ahal dela, lehendik zeuden bideen bitartez egingo dira, sarbide berriak sortzea ekiditeko. Sarbide horiek obren hasieran zehaztuko dira.

Hirigintza Proiektuan ahalegina egingo da irazgaitz bihurtutako eremua ahalik eta txikiena izan dadin, eta eremu zolatu ez-irazkorrek mugatu egingo dira, lursailak iragazteko duen ahalmenari eusteko ahalegina eginuz.

vación de cualquier pie en caso de duda. Por tanto, se eliminará exclusivamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras, y que resulte incompatible con la ordenación resultante. Con anterioridad al comienzo de las obras, se jalonarán todas las superficies de vegetación de interés que se quieran preservar, evitando la afección a una superficie mayor que la estrictamente necesaria.

Las posibles excavaciones y taludes resultantes se proyectarán en las condiciones adecuadas para poder ser posteriormente revegetados mediante siembras, hidrosiembras y/o plantaciones.

Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.

Medidas para atenuar la afección sobre la fauna.

Se procurará evitar la creación de elementos que supongan una barrera para el movimiento de la fauna en el interior del ámbito de estudio para lo que el Proyecto de Urbanización definirá, en su caso, las medidas necesarias para hacerlo permeable.

Medidas para minimizar el impacto paisajístico.

El proyecto de actuación urbanizadora de las mejoras y creación de nuevos viales deberán contemplar como objetivo de diseño la integración de la infraestructura en el paisaje.

Los proyectos de actuación urbanizadora derivados de la ordenación propuesta por el PGOU de Altzo contarán con un Programa de Restauración Ambiental y Paisajística que cumpla con lo siguiente:

— Recogerá las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

— Establecerá medidas de restauración para la revegetación de taludes y escolleras. Las labores de recuperación y restauración de taludes se realizará lo antes posible, al fin de evitar la presencia de taludes descarnados y la erosión de los mismos.

— El Programa incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación.

— El Programa deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.

El Programa incluirá la obligación de realizar una labor final de limpieza para eliminar todos los restos de la obra.

Medidas para minimizar la afección por artifizialización del suelo.

Con anterioridad al comienzo de las obras se jalonarán los ámbitos o sectores afectados, a fin de evitar la afección a más suelo del estrictamente necesario.

Los accesos a las obras se realizarán, en la medida de lo posible, mediante caminos preexistentes, evitando la creación de nuevas vías de acceso. Dichos accesos serán definidos al inicio de las obras.

El Proyecto de Urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea la mínima posible, limitando las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

Ezinbestean galdu beharreko lurzoruetan, balio handieneko lurzoru horizonteak behar bezala bilduko dira eta, ahal dela, obretako leheneratze lanetan eta lorategiak egiteko lanetan erabiliko dira. Halako lurzoruen soberakinik egonez gero, hurbileko helburu eraginkor bat bilatuko zaie (gertuko obretako leheneratze lanak, mugakide diren etxaldean hobekuntza etab.); ez dira, inondik inora ere, bestelako material batzuekin batera betelaneke eremu batera eramango.

Lur balantzearen ondorioak arintzeko neurriak.

Hirigintza jarduketei buruzko proiektuetan, ahalegina egingo da esku hartzeetan lur balantzea neutroa izan dadin, eremutik kanpo utzi beharreko soberakin esanguratsurik eragin gabe eta mailegu handien beharrik gabe.

Izan daitezkeen lur soberakinak indarreko legediaren arabera tratatuko dira, bereziki 49/2009 Dekretuari, otsailaren 24koari, hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenari, jarraituz. Proiektu fasean, izan daitekeen lur soberakin horren bolumena eta helburua zehaztuko dira: «betelan» motako legez baimendutako egituretan biltegitratzearen bidez gestionatzea edo «lursaila egokitzea», aipatutako 49/2009 Dekretuan jasotzen denez.

Mailegu materialek, berriz, azterlan espezifikoez adierazitako espezifikazio teknikoak beteko dituzte; baita lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen, otsailaren 4koaren, I. eranskinen VII-A balioak ere. Materialon jatorria honakoa izan daiteke: Obrako bertako edo legez baimendutako beste obra batzuetako hondeaketetatik datozen materialak, legez baimendutako ustiapenetatik datozen eragakinak, eraikuntza eta eraispentako hondakinen balioztatzeetik datozen bigarren mailako eragakinak, eta baita asimilagarriak diren beste batzuk ere, esaterako, altzairuaren fabrikaziotik datozen zepa beltzak, 34/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraituz behar bezala tratatu direnak.

Baliabideen eskaeraren eta kutsaduraren gehikuntza minimizatzekeo neurriak.

— Obra egin bitartean sortutako hondakinak (eraispentetik datozenak barne) Hondakinei buruzko 10/1998 Legean, apirilaren 21ekoan, xedatutakoari jarraituz eta hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen 49/2009 Dekretuari (Euskal Autonomia Erkidegoa), otsailaren 24koari, jarraituz gestionatuko dira.

— Bai olio bai galipot erabiliak hondakin toxiko eta arriskutsu gisa tratatuko dira eta Hondakinei buruzko 10/98 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoan olio erabiliaren gestioa arautzen duen 259/1998 Dekretuan, irailaren 29koan, xedatutakoari jarraituz gestionatu beharko dira.

— Obran, hondakinen bilketa behar bezala etiketatutako ontzien bidez egingo da. Ontziok, aurrez horretarako izendatuko diren eta behar bezala guneetan utziko dira, behar bezala irazgaizturik egongo diren guneetan utziko dira, hormigoizko zolata gainean, teilatupean eta ontzian gaikako bilketa ziurtatzeko moduan.

— Era berean, obrako hondakin solidoak pilatzeko gune espezifikoko batzuk izendatuko dira. Hondakinak pilatzeko guneetan su itzalgailuak egongo dira eta sutze, bero eta abarreko iturriak ekidingo dira, suterik ez gertatzeko.

— Behar diren neurriak hartuko dira erregaiak, olioak edo bestelako konposatu toxiko batzuk ustekabeen isurtzea ekiditeko.

— Urbanizazio proiektuan ibai sarera solidoak eramatea minimizatzekeo neurriak ezartzea aurreikusiko da, hala nola dekantagailuak, sedimentu tranpak eta iragazkiak.

En los suelos cuya pérdida sea inevitable, los horizontes edáficos de mayor valor serán acopiados convenientemente, y se emplearán, en la medida de lo posible, en las labores de restauración y ajardinamiento de las propias obras. En el caso de excedentes de este tipo de suelos, se les buscará un destino cercano y eficiente (labores de restauración de obras cercanas, mejora de fincas agrícolas limítrofes, etc.), descartando, en todo caso, su traslado a un área de relleno junto con otro tipo de materiales.

Medidas para paliar los efectos del balance de tierras.

Los proyectos de actuación urbanizadora procurarán que el balance de tierras en las intervenciones sea neutro, sin excedentes significativos que tengan que depositarse fuera del ámbito, ni necesidades de préstamos significativos.

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: Gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo «relleno» o «acondicionamiento de terreno» según figura en el citado Decreto 49/2009.

Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que marquen los estudios específicos y cumplirán con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: Materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003.

Medidas para minimizar el incremento de la demanda de recursos y de la contaminación.

— Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

— Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

— La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

— Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

— Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

— El proyecto de urbanización preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

— Ustiapen faserako, 1, 2 eta 3. Sektoreak urbanizatzeko proiektuetan hondakin ur hiritarrak eta euri urak bereizteko sareak jasoko dira. Eraginkortasun mailarik handiena izango dute jarioen gestioari dagokionez Saneamendu sarea kolektore orokorre lotuko zaie, hondakin ur hiritarrak eskualdeko ur araztegian tratatzeko.

— Urbanizazio Proiekturako gomendioetan geroago adierazten den legez, hondakin solido hiritarrak gaika biltzeko sistemak instalatzeko behar diren espazio publikoak erabiliko dira.

— Eguzki energia sortzeko sistemak instalatuko dira (eguzki atziztaileak edota plaka fotovoltaikoak) bizitegi eta zuzkidura eraikin berrietan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (314/2006 Errege Dekretua), HE Energia Aurrezteko Oinarritzko Dokumentuan, eta zehazki 4. atalean (etxeke ur berorako gutxienerako eguzki ekarpena) eta 5. atalean (energia elektriko-rako gutxienerako ekarpen fotovoltaikoa) xedatutakoari jarraituz.

— Eraikuntza berriko eraikinen energia eraginkortasuna ziurtatzeko oinarritzko prozedura onartzen duen 47/2007 Errege Dekretuan, urtarrilaren 19koan, adierazten den legez, Eraikinen Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria lortu beharko da.

Inpaktu akustikoa minimizatzeko neurriak.

1, 2 eta 3. Sektoreetako hirigintza eta industria garapenetan, ahal dena egingo da Zaratari buruzko 37/2003 Legean, azaroaren 17koan, eta berau garatzen duen araudian, bereziki 1367/2007 Errege Dekretuan, urriaren 19koan, markatutako eremu akustikoetako kalitate akustikoko helburuak betetzeko. Xedatutako jarduketetan aurreikusitako erabileren arabera, kasu honetan aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuak bizitegi erabilerarako eremu berriei dagozkienak (Altzo Azpi eta Altzo Muino) eta industria erabilerarako eremu berriei dagozkienak dira (1367/2007 Errege Dekretuaren II. Eranskinean ezarritako helburuak).

Gogoratu beharra dago eremu akustiko horiek dokumentu honekin batera doan 3.14 Planoan –Eremu akustikoak— kontsulta daitezkeela.

— De cara a la fase de explotación, el proyecto de urbanización del Sector 1 incluirá redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. Contará con el máximo nivel de eficacia en cuanto a gestión de fugas La red de saneamiento se enganchará a los colectores generales para que las aguas residuales urbanas sean tratadas en la EDAR comarcal.

— Tal como se indica posteriormente en las recomendaciones para el Proyecto de Urbanización, se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

— Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).

— Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Medidas para minimizar el impacto acústico.

Los desarrollos urbanísticos del Sector 1 harán lo posible por cumplir los objetivos de calidad acústica de las diferentes áreas acústicas marcadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, es especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre. De acuerdo a los usos previstos en las actuaciones previstas, los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso son los correspondientes a las nuevas áreas de uso residencial existentes (Altzo Azpi y Altzo Muino).

Se recuerda que estas áreas acústicas pueden consultarse en el Plano 3.14. Áreas acústicas que acompaña el documento de ECIA.

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>			
<i>Eremu akustiko mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A).</i>	<i>Le, dB-tan (A).</i>	<i>Ln, dB-tan (A).</i>
a) Bizitegi erabilerako lurraldeko sektoreak hiri garapen berrietan	60	60	50
b) Nagusiki industri erabilerakoak diren lurralde sektoreak	70	70	60

<i>Objetivos de calidad acústica</i>			
<i>Tipo de área acústica</i>	<i>Ld en dB(A).</i>	<i>Le en dB(A).</i>	<i>Ln en dB(A).</i>
a) Sectores del territorio de uso residencial en nuevos desarrollos urbanos	60	60	50
b) Sectores del territorio con predominio de uso industrial	70	70	60

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Edonola ere, eraikin berriek derrigorrez bete beharko dituzte B taulan –Zaratarako kalitate akustikoko helburuak, etxebizitzara, bizitegi, ospitale, hezkuntza edo kultur erabilertara zuzendutako eraikinetako barne espazio bizigarriari aplikatzeak— ezarritako barnealdeko kalitate akustikoko helburuak, 1367/2007 Errege Dekretuak xedatzen duenari jarraituz. Halaber, kontuan hartuko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Zarataren Kontrako DB-HR Dokumentua onartzen duen 1371/2007 Errege Dekretuan biltzen diren eskakizunak. Kalitate helburuak jarraian datorren taulan laburbiltzen dira:

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>				
<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Barruti mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
Etxebizitza edo bizitegi erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

<i>Objetivos de calidad acústica</i>				
<i>Uso del edificio</i>	<i>Tipo de recinto</i>	<i>Ld en dB(A)</i>	<i>Le en dB(A)</i>	<i>Ln en dB(A)</i>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Obrak egiten diren bitartean trafikoa kontrolatuko da, trafikoaren gehikuntza dela-eta ez dadin ez eragozpenik ez arrisku gehigarriarik eragin. Kontrolatuko dira, baita ere, abiadura mugak eta obrak egin bitartean gune horretatik dabilzan ibilgailuen bolumena, bereziki egun lehor eta haizetsuetan. Kontrol hori hurbileko eremuetako ibilgailuetara zabalduko da.

Obretarako erabiliko diren makinek zarata minimizatzeke behar diren gailuak eramango dituzte eta 86/662/CEE eta 95/27/CE Zuzentarauak, obrako makinek egiten dituzten zarata igorpenen mugei buruzkoak, zorrozki beteko dituzte. Makinak behar bezala mantenduko dira eta une oro beharrezkotzat jotzen diren azterketak egingo zaizkie.

Arriskuak minimizatzeke neurriak.

Garapen plangintza landu bitartean azterlan geoteknikoak egitea exijituko da. Azterketek eremuetako eraikuntza baldintzak identifikatuko dituzte eta eraikinak nahiz azpiegiturak egiteko gomendioak egingo dituzte. Urbanizazio jarduketek zorrotz jarraituko dituzte horretarako propio idatzitako txosten geoteknikoetako gomendioak.

Mugikortasunari-irigarritasunari eragindako ondorioak minimizatzeke neurriak.

Urbanizazio Proiektuak mugikortasun modu iraunkorra goen erabilera maximizatzeke baldintzen sorkuntza sustatuko du (oinez edo bizikletaz).

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En cualquier caso, las nuevas edificaciones estarán obligadas a cumplir los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la «Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales», tal como establecido por el RD 1367/2007. También se tendrán en cuenta las exigencias contenidas en el RD 1371/2007, por el que se aprueba el Documento DB-HR Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se sintetizan en la siguiente tabla:

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación durante las obras, especialmente en los días secos y de mucho viento. Este control se extenderá al tránsito de estos vehículos por los ámbitos cercanos.

La maquinaria utilizada en las obras se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra. Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Medidas para la minimización de riesgos.

Se exigirán estudios geotécnicos durante la elaboración del planeamiento de desarrollo. Los estudios identificarán las condiciones constructivas de las áreas y realizarán recomendaciones para la construcción de las diferentes edificaciones e infraestructuras. Las actuaciones de urbanización seguirán estrictamente las recomendaciones de los informes geotécnicos redactados al efecto.

Medidas para minimizar los efectos sobre la movilidad-accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización impulsará la creación de condiciones para maximizar el uso de modos más sostenibles de movilidad (a pie o a bicicleta).

Urbanizazio proiektuak irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legean, abenduaren 4koan, ezarritako xedapenak betetzen direla justifikatu beharko du. Xedapen horiek hirigunearen eta espazio publikoaren irisgarritasunari buruzkoak dira. Halaber, hirigune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, xedatutakoa beteko da.

Neurri konpentsatzaileak.

Beste neurri posible batzuen artean, honako hauek daude:

— Garapen berrietarako eremuak zeharkatu edo horiekin muga egiten duten sare hidrografikoaren zatietako landaredia leheneratu eta Ingurumen Hobekuntzak egin.

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idazteko neurriak.

Urbanizazio proiektuari dagokionez:

— Urbanizazio araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da; ahal denean, iraupen luzekoak, berreskapatgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

— Eremuetako espazio publikoetan eta eraikin berrietako espazio komunetan, kanpoko argi instalazioen eraginkortasun energetikoari buruzko eta EA-01 eta EA-07 bitarteko agindu tekniko osagarriei buruzko araudia onartzen duen 1890/2008 Errege Dekretuaren, azaroaren 14koaren, xedapenak beteko dituzten argi sistemak erabiliko dira.

— Eremuen zonakatzeko xehatua, ahal dela, inguruko topografiara egokituko da, lurra mugitu beharra eta paisaia inpaktua minimizatze aldera, batez ere A-1 eta A-2 areetan.

— Inguruko ingurumen ezaugarriak kontuan hartuta eta eraikinak inguruko paisaian integratzeko eta begi intrusioak ekiditeko helburuz, udalerriko eraikuntza tipologiarekin eta estetikarekin bat etorriko diren eraikuntza baldintzak zehaztuko dira (morfologia, materialak, koloreak, garaierak).

— Akuiferoaren birkarga ahalbidetuko da, zolatzeko moduko area ez iragazkorra mugatuz. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailu sarbideetan euria iragazten ez duten materialak erabiltzea planteatuko da: Aparkatzeko gune berdeak, lorategi lauza txikiak.

— Garapen berriko eremuetan interes handiena duten landaredi orbanak errespetatu eta integratuko dira (bertako landaredia eta ibaiertzeko landaredia).

Eraikuntza proiektuei dagokienez:

— Eraikinen antolamenduak lehenetsi egingo du zarataren sentikorrenak diren gelak, esaterako, logelak, hots inmisio txikiaren fatxadetan kokatzea.

— aplikatuko da Lurrikaren Aurkako Araua: Orokorra eta eraikuntza zatia (NCSR-02), irailaren 27ko 997/2002 Errege Dekretu bidez onartua, beharrezkotzat joz gero.

— Eraikuntza proiektuetan ura, argindarra, gasa eta halako baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrenak izateko behar diren eta geroagoko epigrafeetan garatzen diren neurriak jasoko dira.

— Eraikinek tratamendu berezitua izango dute orientazioaren arabera: Isolatuen iparraldera eta irekiena hegoaldera.

El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Medidas compensatorias.

Entre otras medidas posibles se encuentran las siguientes:

— Restauración y Mejora Ambiental de la vegetación de los tramos de la red hidrográfica que atraviesan o limitan con las áreas de nuevos desarrollos.

Medidas para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación.

En cuanto al proyecto de urbanización:

— En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales; siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

— En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con las disposiciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

— La zonificación pormenorizada de los ámbitos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico.

— Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas).

— Se facilitará la recarga del acuífero, limitando las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia: Áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas.

— Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

Por lo que se refiere a los proyectos de edificación:

— La ordenación de los edificios primará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.

— Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: Parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de setiembre, en caso de que se considere necesario.

— Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.

— Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: Más aislado al norte y más abierto al sur.



— Ahalegina egingo da eraikinetako espazioen barne antolamendua bat etor dadin gehien erabiliko diren espazioetako argi eta eguzki baldintzak optimizatuko dituen banaketarekin.

— Eraikinen kokaleku eta orientazio baldintzetan, eragin-kortasunik handiena bilatuko da eguzkia kaptatzeko eta argi naturala aprobetxatzeko. Ahalegina egingo da barne zonakatzean sektorea eguzki diseinu pasibo baten arabera antolatzeko, irekidurak optimizatuz eta eguzkia kaptatzeko sistema pasiboak —gainberotzea ekidingo dutenak— erabiliz.

— Ura aurrezteko sistemak ezarriko dira: Sare banatzaileak jartzea planteatuko da, bata hondakin uretarako eta bestea euri uretarako. Etxebizitza barruko urak beren kalitatearen arabera banatzeko aukera aztertuko da; batetik, ur beltzak (komunontziak) eta ur grisak (bainugela, harraska eta arropa garbiketa).

— Eraikinaren Eragin-kortasun Energetikoaren Ziurtagiria eskuratuko da, 47/2007 Errege Dekretuak, urtarrilaren 19koak, ezarritako oinarritzko prozedurari jarraituz.

— 314/2006 Errege Dekretuak, martxoaren 17koak, onartutako Eraikuntza Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraituz, eraikin berriek etxeko ur beroa edo aire girotua sortzeko gutxieneko eguzki energiaren ekarpena izan beharko dute.

— Ahalegina egingo da eraikuntza materialek isolamendu termikoko maila handia izan dezaten, luzaroago iraun dezaten eta ahalik eta gutxien kutsa dezaten, Eraikuntza Kode Teknikoan adierazitakoarekin bat eginuz.

— Eraikuntza araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da ahal denean, iraupen luzekoak, berrera-bilgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

### 3. Hirigintza antolaketa xehatua.

#### 3.1. J.U.1. Jarduera unitatea.

##### 3.1.1. Antolaketaren irizpideak eta helburuak.

Proposaturiko plangintzaren aurretiko Arau Subsidiarioek Altzo Muinoko hegoaldeko maldan kale bat antolatzen zuten. 1 Sektoreak kale honi udalerrinari sarrera ematen dion errepidera arte jarraipena ematea planteatzen du, ezarritako garapenari jarraipena emanez.

Jadanik gauzatua dagoen trazaketaren aldameneko eremuan proposaturiko bide ondoko lursailak osatzen dute 1 Jarduera Unitatea.

##### 3.1.2 Antolaketa xehatua.

Lursaila	Erabilera	Azalera (m <sup>2</sup> )
a.10.1.1	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	831,76
a.10.1.2	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	759,35
a.10.1.3	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	475,34
a.10.1.4	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	525,97
e.10.1	Ibilgailuentzako bideak eta aparkalekuak	961,65
e.10.2	Ibilgailuentzako bideak eta aparkalekuak	457,86
f.10.1	Espazio librea	713,23

— La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.

— En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.

— Se establecerán sistemas de ahorro de agua: Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: Aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadero y colada).

— Se obtendrá en Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

— De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.

— Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

— En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

### 3. Ordenación urbanística pormenorizada.

#### 3.1. Actuación integrada A.I.1.

##### 3.1.1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Las Normas Subsidiarias previas al planeamiento propuesto, trazaban una calle en la ladera sur de Altzo Muino El sector 1 plantea la continuación de esta calle hasta la carretera de entrada al municipio, continuando así el desarrollo planteado.

La Actuación Integrada A.I.1 la configuran los terrenos adyacentes al vial propuesto en la zona contigua al trazado ya ejecutado.

## 3.1.2. Ordenación pormenorizada.

<i>Parcela</i>	<i>Uso</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.1	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	831,76
a.10.1.2	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	759,35
a.10.1.3	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	475,34
a.10.1.4	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	525,97
e.10.1	Circulación rodada y aparcamientos	961,65
e.10.2	Circulación rodada y aparcamientos	457,86
f.10.1	Espacio Libre	713,23

## 3.1.3. Eraikigarritasun fisiko xehatua

<i>Lursaila</i>	<i>Sestra gaineko azalera (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Sestra azpiko azalera (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Azalera guztira (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.1	616,00	308,00	924,00
a.10.1.2	616,00	308,00	924,00
a.10.1.3	360,00	120,00	480,00
a.10.1.4	360,00	120,00	480,00
Guztira	1.952,00	856,00	2.808,00

## 3.1.3. Edificabilidad física pormenorizada.

<i>Parcela</i>	<i>Sup. sobre rasante (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Sup. bajo rasante (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Sup. Total (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.1	616,00	308,00	924,00
a.10.1.2	616,00	308,00	924,00
a.10.1.3	360,00	120,00	480,00
a.10.1.4	360,00	120,00	480,00
Total	1.952,00	856,00	2.808,00

Hegalkinak eta karrerapeak onargarriak dira, b Dokumentuko 29 eta 30 artikuluetan ezarritako ezaugarriekin.

Lursail bakoitzaren eraikigarritasunaren guztizko baturan ez dira barne hartu hegalkin eta karrerapeei dagozkien azalera. Eraikuntzen alboko fatxadetan ezingo dira hegalkinak eraiki.

## 3.1.4. Etxebizitza kopuru hurbildua.

— Lursaila:

a.10.1.1: 6.

a.10.1.2: 6.

a.10.1.3: 2.

a.10.1.4: 2.

Total: 16.

1 Jarduera Integratuan aurreikusitako etxebizitza kopuru osotik, 12 etxebizitza babes erregimenean eraikiko dira.

Se admiten vuelos y porches con las características establecidas en los artículos 29 y 30 del Documento B, Normativa Urbanística General.

No están incluidas en la suma total de las edificabilidades de cada una de las parcelas las superficies correspondientes a los vuelos y los porches. No se permite la ejecución de vuelos en las fachadas laterales de los edificios.

## 3.1.4. Numero de viviendas aproximado

— Parcela:

a.10.1.1: 6.

a.10.1.2: 6.

a.10.1.3: 2.

a.10.1.4: 2.

Total: 16.

Del total de viviendas previstas en la Actuación Integrada 1, 12 viviendas se construirán en régimen de protección.

- 3.1.5. Eraikuntzaren profila.  
 — Lursaila:  
 a.10.1.1: SS + 1 + BC.  
 a.10.1.2: SS + 1 + BC.  
 a.10.1.3: S + B + 1 + BC.  
 a.10.1.4: S + B + 1 + BC.

Eraikuntzen gehieneko altuera planoetan zehaztutako izango da.

- 3.1.6. Eraikuntzaren lerrokadura eta sestrak.  
 Lerrokadura eta sestrak planoetan zehaztutakoak izango dira.

- 3.1.7. Sistema lokalen sarea.  
 — Zuzkidura publikoak:  
 Espazio libreak: 713,23 m<sup>2</sup>  
 Komunikabideak: 1.419,51 m<sup>2</sup>  
 — Aparkalekuak azaleran: 29  
 — Ekipamendu pribatuak: 78 m<sup>2</sup>  
 — Landaredia: 16 zuhaitz

- 3.1.8. Antolaketa gauzatzea.  
 — Gauzatzeko erregimena. Pribatua.  
 — Kudeaketa sistema. Hitzarmen bidez.  
 — Garapeneko plangintza:  
 \* H.J.P.  
 \* Birpartzelatze proiektua.  
 \* Urbanizatze proiektua.

3.1.9. Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza.

2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako eran, Herri erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri lurzoru finkatu gabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio kostuetatik libre.

- 3.2. J.U.2 jarduera unitatea.  
 3.2.1. Antolaketaren irizpideak eta helburuak.

Proposaturiko plangintzaren aurretiko Arau Subsidiarioek Altzo Muinoko hegoaldeko maldan kale bat antolatzen zuten. 1 Sektoreak kale honi udalerriri sarrera ematen dion errepidera arte jarraipena ematea planteatzen du, ezarritako garapenari jarraipena emanez.

Errepide eta 1 Jarduera Unitatearen arteko eremuan proposaturiko bide ondoko lursailek osatzen dute 2 Jarduera Unitatea.

3.2.2. Antolaketa xehatua.

- 3.1.5. Perfil de la edificación  
 — Parcela:  
 a.10.1.1: SS + 1 + BC.  
 a.10.1.2: SS + 1 + BC.  
 a.10.1.3: S + B + 1 + BC.  
 a.10.1.4: S + B + 1 + BC.

La altura máxima de las edificaciones será la definida en los planos.

- 3.1.6. Alineaciones y rasantes de la edificación  
 Las alineaciones y rasantes serán las definidas en planos.

- 3.1.7. Red de sistemas locales  
 — Dotaciones públicas:  
 Espacios libres: 713,23 m<sup>2</sup>.  
 Comunicaciones: 1.419,51 m<sup>2</sup>.  
 — Aparcamientos en superficie: 29.  
 — Equipamientos privados: 78 m<sup>2</sup>.  
 — Vegetación: 16 árboles.

- 3.1.8. Ejecución de la ordenación.  
 — Régimen de ejecución: Privado.  
 — Sistema de gestión: Concertación.  
 — Planeamiento de desarrollo:  
 \* P.A.U.  
 \* Proyecto de Reparcelación  
 \* Proyecto de Urbanización

3.1.9. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Según lo establecido en el artículo 27 de la ley 2/2006, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, 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 urbanística media, libre de cargas de urbanización.

- 3.2. Actuación integrada A.I.2.  
 3.2.1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Las Normas Subsidiarias previas al planeamiento propuesto, trazaban una calle en la ladera sur de Altzo Muino El sector 1 plantea la continuación de esta calle hasta la carretera de entrada al municipio., continuando así el desarrollo planteado.

La Actuación Integrada A.I.2 la configuran los terrenos adyacentes al vial propuesto en la zona entre la carretera y la AII.

LURSAILA	ERABILERA	AZALERA (m <sup>2</sup> )
a.10.1.5	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	526,24
a.10.1.6	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	623,38
a.10.1.7	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	651,17
a.10.1.8	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	661,62
e.10.3	Ibilgailuentzako bideak eta aparkalekuak	1.071,78
f.10.1	Espazio librea	1.253,01

## 3.2.2. Ordenación pormenorizada.

<i>PARCELA</i>	<i>USO</i>	<i>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.5	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	526,24
a.10.1.6	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	623,38
a.10.1.7	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	651,17
a.10.1.8	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	661,62
e.10.3	Circulación rodada y aparcamientos	1.071,78
f.10.2	Espacio libre	1.253,01

## 3.2.3. Eraikigarritasun fisiko xehatua.

<i>LURSAILA</i>	<i>SESTRA GAINENKO AZALERA (m<sup>2</sup>)</i>	<i>SESTRA AZPIKO AZALERA (m<sup>2</sup>)</i>	<i>AZALERA GUZTIRA (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.5	588,00	196,00	784,00
a.10.1.6	588,00	196,00	784,00
a.10.1.7	360,00	120,00	480,00
a.10.1.8	360,00	120,00	480,00
GUZTIRA	1.896,00	632,00	2.528,00

## 3.2.3. Edificabilidad física pormenorizada.

<i>PARCELA</i>	<i>SUP. SOBRE RASANTE (m<sup>2</sup>)</i>	<i>SUP. BAJO RASANTE (m<sup>2</sup>)</i>	<i>SUP. TOTAL (m<sup>2</sup>)</i>
a.10.1.5	588,00	196,00	784,00
a.10.1.6	588,00	196,00	784,00
a.10.1.7	360,00	120,00	480,00
a.10.1.8	360,00	120,00	480,00
TOTAL	1.896,00	632,00	2.528,00

Hegalkinak eta karrerapeak onargarriak dira, B Dokumentuko 29 eta 30 artikuluetan ezarritako ezaugarriekin.

Lursail bakoitzaren eraikigarritasunaren guztizko baturan ez dira barne hartu hegalkin eta karrerapeei dagozkien azalerak. Eraikuntzen alboko fatxadetan ezingo dira hegalkinak eraiki.

## 3.2.4. Etxebizitza kopuru hurbildua.

— Lursaila

a.10.1.5: 6.

a.10.1.6: 6.

a.10.1.7: 2.

a.10.1.8: 2.

Guztira: 16.

1. Jarduera Integratuan aurreikusitako etxebizitza kopuru osotik, 12 etxebizitza babes erregimenean eraikiko dira.

Se admiten vuelos y porches con las características establecidas en los artículos 29 y 30 del Documento B, Normativa Urbanística General.

No están incluidas en la suma total de las edificabilidades de cada una de las parcelas las superficies correspondientes a los vuelos y los porches. No se permite la ejecución de vuelos en las fachadas laterales de los edificios.

## 3.2.4. Numero de viviendas aproximado

— Parcela:

a.10.1.5 6: 6.

a.10.1.6 6: 6.

a.10.1.7 2: 2.

a.10.1.8 2: 2.

Total: 16.

Del total de viviendas previstas en la Actuación Integrada 1, 12 viviendas se construirán en régimen de protección.

## 3.2.5. Eraikuntzaren profila.

— Lursaila:

a.10.1.5: S + B + 1 + BC

a.10.1.6: S + B + 1 + BC

a.10.1.7: S + B + 1 + BC

a.10.1.8: S + B + 1 + BC

Eraikuntzen gehienezko altuera planoetan zehaztutakoa izango da.

## 3.2.6. Eraikuntzaren lerrokadura eta sestrak.

Lerrokadura eta sestrak planoetan zehaztutakoak izango dira.

## 3.2.7. Sistema lokalen sarea.

— Zuzkidura publikoak:

Espazio libreak: 1.253,01 m<sup>2</sup>Komunikabideak: 1.071,78 m<sup>2</sup>

Aparkalekuak azaleran: 15

Ekipamendu pribatuak: 76 m<sup>2</sup>

Landaredia: 16 zuhaitz

## 3.2.8. Antolaketa gauzatzea.

— Gauzatzeko erregimena: Pribatua.

— Kudeaketa sistema: Hitzarmen bidez.

— Garapeneko plangintza.

\* H.J.P.

\* Birpartzelatze proiektua.

\* Urbanizatze proiektua.

3.2.9. Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza.

2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako eran, Herri erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri lurzoru finkatu gabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio kostuetatik libre.

HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
2 SEKTOREA ALTZO AZPI

## 1. Datu orokorrak.

## 1.1. Hasierako azalerak:

2 sektorea guztira: 5.079,27 m<sup>2</sup>.

2. sektorearen azalera osotik, 196,99 m<sup>2</sup> finkatutako Komunikazioen Sistema Orokorrari dagokio.

## 2. Hirigintzako egitura antolamendua.

## 2.1. Lurzoruaren sailkapena.

2 sektorea: Urbanizagarri Sektorizatua.

## 2.2. Kalifikazio orokorra.

A.10. Egoitza erabilerako zona. 2.648,43 m<sup>2</sup>.

E.10. Komunikabideen Sistema Orokorra. 2.430,84 m<sup>2</sup> (horietatik 196,99 m<sup>2</sup> finkaturik daude).

## 3.2.5. Perfil de la edificación.

— Parcela:

a.10.1.5: S + B + 1 + BC

a.10.1.6: S + B + 1 + BC

a.10.1.7: S + B + 1 + BC

a.10.1.8: S + B + 1 + BC

La altura máxima de las edificaciones será la definida en los planos.

## 3.2.6. Alineaciones y rasantes de la edificación.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en planos.

## 3.2.7. Red de sistemas locales.

— Dotaciones públicas:

Espacios libres: 1.253,01 m<sup>2</sup>.Comunicaciones: 1.071,78 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos en superficie: 15.

Equipamientos privados: 76 m<sup>2</sup>.

Vegetación: 16 árboles.

## 3.2.8. Ejecución de la ordenación.

— Régimen de ejecución: Privado.

— Sistema de gestión: Concertación.

— Planeamiento de desarrollo:

\* P.A.U.

\* Proyecto de Reparcelación

\* Proyecto de Urbanización

3.2.9. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Según lo establecido en el artículo 27 de la ley 2/2006, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, 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 urbanística media, libre de cargas de urbanización.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR  
SECTOR 2 ALTZO AZPI

## 1. Datos generales.

## 1.1. Superficies iniciales:

Total sector 2: 5.079,27 m<sup>2</sup>.

Del total de la superficie del Sector 2, 196,99 m<sup>2</sup> corresponden a la superficie de Sistema General de Comunicaciones consolidado.

## 2. Ordenación urbanística estructural.

## 2.1. Clasificación de suelo.

Sector 2. Urbanizable Sectorizado.

## 2.2. Calificación global.

A.10. Zona Residencial. 2.648,43 m<sup>2</sup>.

E.10. Sistema General de Comunicaciones. 2.430,84 m<sup>2</sup> (de los cuales 196,99 m<sup>2</sup> están consolidados).

## 2.3. Kalifikazio xehatua.

## 2.3.1. A.10. Egoitza-erabilerako zona.

Erabilera: a.10. Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursaila.

Erabilera onargarriak. Erabilera ohikoenekoarentzat erabilera onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 11 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

## 2.3.2. E.10. Komunikabideen Sistema Orokorra.

Erabilera: Ibilgailu eta oinezkoentzako bideak.

Erabilera onargarriak. Erabilera ohikoenekoarentzat erabilera onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 11 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

## 2.4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintza eraikigarritasuna. 1.935,00 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa. 2.016,00 m<sup>2</sup>.

Etxebizitza kopuru hurbildua. 8

## 2.5. Hirigintza garatzeko baldintzak.

Garapeneko plangintza. Urbanizatzeko jarduketa programa.

2 Jarduketa Integratuaren eremua zehazki mugatzen da 4.882,28 m<sup>2</sup>-ko azalarekin.

Planoetan adierazitako 2 Sektoreko Antolamendu xehatua aldatzeko Plan Partziala erabaki beharko da.

Urbanizatzeko Jarduketa programak Sektorerako proposatutako Jarduera Unitateak definitu edo egiaztatuko ditu.

Eraikinetik errekarara 12 metroko gutxieneko distantzia gorde beharko da eta 2(4) metro urbanizaziotik errekarara, landaredia ondo edo gaizki kontserbatuta dagoen kontuan hartuz.

Erabilera publikorako 5 metroko zabalerako zortasun zonan, libre erein eta landatu ahal izango dira zuhaitz espezieak, betiere, 1986ko apirilaren 11ko Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudiaren 7. artikuluan ezartzen den pasabidea oztopatzen ez bada.

Zortasun zonan ezingo da inola ere eraikin berririk egin.

## 2.6. Sistema orokorren sarea.

## 2.6.1. Esparruko sistema orokorren deskripzioa.

Sektorean bideen sistema orokorra sartuta dago, GI-3620 errepideak Altzo Azpitik pasatzean osatzen duena. Sistema orokor horretarako aurreikuspena gaur egungo errepidea zabaltzea da, 6 m-ko sekzioa izango den galtzada batekin, eta bi alboetan 2 m zabaleko espaloiekin. Bideari buruzko traza aldatua fitxa honetako planoetan dagoena da.

## 2.6.2. Sistema orokorren finantzaketa.

Bide sistema orokorrean beharrezkoak diren lursail finkatugabeen lagapenaren finantzaketa 2 Sektoreko eraikuntza garapeneko sustatzaileei dagokie. Sistema orokorra egikaritzea herri administrazioari dagokio.

## 2.7. Sistema lokalen oinarritzko ezaugarriak.

Planoetan adierazitako antolaketa xehatuan definitutakoak dira.

Sistema lokalen zuzkiduren gutxieneko kopuruak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeak 79 artikuluan ezarritakoak izango dira.

## 2.3. Calificación pormenorizada.

## 2.3.1. A.10. Zona residencial.

Uso propiciado: A.10. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

Usos admisibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

## 2.3.2. E.10. Sistema General de Comunicaciones.

Uso propiciado: Circulación rodada y peatonal.

Usos admisibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

## 2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad urbanística: 1.935,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad física: 2.016,00 m<sup>2</sup>.

N.º viviendas aproximado. 8

## 2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Planeamiento de desarrollo: P.A.U.

Se delimita expresamente el ámbito de Actuación Integrada 2 con una superficie de 5.079,27 m<sup>2</sup>.

Para modificar la ordenación pormenorizada del Sector 2 reflejada en los planos, se deberá redactar un Plan Parcial.

El PAU definirá o confirmará las Unidades de Ejecución propuestas del Sector.

Se deberá respetar una distancia a la regata mínima de 12 metros para la edificación y 2 (4) metros para la urbanización en base a la vegetación mal o bien conservada.

En la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público se podrá libremente sembrar y plantar especies arbóreas, siempre que no se impida el paso que se establece en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

En la zona de servidumbre no se podrán construir nuevas edificaciones en ningún caso.

## 2.6. Red de sistemas generales.

2.6.1. Descripción de los sistemas generales incluidos en el ámbito.

Está incluido en el sector el sistema general viario formado por la carretera GI-3620 a su paso por Altzo Azpi. La previsión para este sistema general es la ampliación de la carretera actual a una calzada de 6m de sección y acera a ambos lados de 2m de ancho. La traza modificada del vial es la dibujada en los planos de esta ficha.

## 2.6.2. Financiación de los sistemas generales.

La cesión de los terrenos no consolidados correspondientes al sistema general viario serán financiados por los promotores del desarrollo edificatorio del sector 2. La ejecución del sistema general corresponderá a la Administración Pública.

## 2.7. Características básicas de los sistemas locales.

Son los definidos en la ordenación pormenorizada reflejada en los planos.

Las cuantías mínimas de las dotaciones de la red de sistemas locales serán las fijadas por el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

## 2.8. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko lirakeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkio.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

## 2.9. Ingurumen baldintzak eta neurri zuzentzaileak.

Landarediaren gaineko eragina arintzera bideratutako neurriak.

Plan Nagusia garatzeko tresnek (hirigintzako jarduketako proiektuak, plan bereziak etab.) intereseko arboladi orbanak —intereseko landarediaren planoan interesekotzat jotakoak— zaintzea izango dute xede, eta horretarako, ahalik eta zehatztasun handienarekin mugatuko dituzte orbanok, intereseko landarediaren planoan ezarritakoan oinarrituz.

Urbanizazio Proiektuan eta proiektu horretako agirietan, tokiko ekotipoak —ziurtatuak, ahal dela— erabiltzea lehenetsiko da espazio libreetako landaketetarako.

Urbanizazio Proiektuak, halaber, formazio erdinaturaletarako berdeguneen azalerak eta parkeetarako eremuak —non ornamentuzko espezieak sartu ahal izango diren— zehazki definituko ditu.

Hirigintzako esku hartzeetan sastraka kendu beharreko eremuak mugarriztatu eta markatuko dira eta errotik moztu beharreko zuhaitz oinak markatuko dira; dena den, edozein zalantza-aren aurrean, zuhaitz oina babesteko irizpideari jarraituko zaio. Beraz, soil-soilik kenduko da lur mugimenduaren eraginpean egondako landaredia eta antolamenduarekin bateraezina dena. Obrak hasi aurretik, babestu nahi den intereseko landaredia duten eremu guztiak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino eremu handiago bati eragitea saihestuz.

Litekeena denez hondeaketa eta ezpondak egin behar izatea, horiek baldintza egokietan proiektatuko dira, gerora, ereintzen, hidroereintzen edota landaketen bidez landare-berritzeko.

Lur mugimenduetan landare espezie exotiko inbaditzaileak barreiatzea ekidingo da, eta horretarako jardunbide onen kode espezi-fiko bati jarraituko zaio.

Faunaren gaineko eragina arintzeko neurriak.

Ahalegina egingo da aztergai dugun eremuan faunaren mugimenduak oztopa dezaketen elementuak sortzea ekiditeko; horretarako, Urbanizazio Proiektuak, hala badagokio, eremua iragazkor egiteko behar diren neurriak zehaztuko ditu.

Paisaia inpaktua minimizatzeko neurriak.

Bideak hobetu eta berriak sortzeko hirigintza jarduketari buruzko proiektuak, azpiegiturak paisaian integratzea jaso beharko du diseinuko helburu gisa.

Altzoko HAPNan proposatutako antolamenduaren ondoriozko hirigintza jarduketari buruzko proiektuek Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Programa bat izango dute, eta programa horrek honako hauek beteko ditu:

— Jaso beharko ditu obren ondorioz eragindako eremuak; baita eremuotan eragiten duten jarduketako osagarri hauek ere: Instalazio lagungarriak, zabortegi edo hondakindegia sortu berriak, obratan erabili beharreko materialak erauzteko guneak, lurgaineko isurketa urak drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak etab.

## 2.8. Condiciones mínimas para la urbanización.

En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al sector, correrá a cargo de la urbanización.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las urbanizaciones adyacentes, y en todo caso, consensuados con el Ayuntamiento.

## 2.9. Condiciones y medidas correctoras ambientales.

Medidas dirigidas a atenuar la afección sobre la vegetación.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General (proyectos de actuación urbanizadora, planes especiales, etc.) velarán por el mantenimiento de las manchas de arbolado de interés identificadas como de interés en el plano de Vegetación de interés, delimitándolas con la mayor precisión posible, en base a lo establecido por el plano de Vegetación de interés.

En el Proyecto de Urbanización y en sus pliegos se primará el empleo de ecotipos locales para las plantaciones de espacios libres, preferentemente certificados.

El Proyecto de Urbanización definirá, asimismo, con exactitud las superficies de espacios verdes destinados a formaciones seminaturales, así como las superficies destinadas a parques, donde tengan cabida especies carácter ornamental.

En las intervenciones urbanizadoras se delimitarán y marcarán las superficies a desbrozar y se marcarán los pies arbóreos que sea necesario talar, si bien se adoptará el criterio de preservación de cualquier pie en caso de duda. Por tanto, se eliminará exclusivamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras, y que resulte incompatible con la ordenación resultante. Con anterioridad al comienzo de las obras, se jalonarán todas las superficies de vegetación de interés que se quieran preservar, evitando la afección a una superficie mayor que la estrictamente necesaria.

Las posibles excavaciones y taludes resultantes se proyectarán en las condiciones adecuadas para poder ser posteriormente revegetados mediante siembras, hidrosiembras y/o plantaciones.

Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.

Medidas para atenuar la afección sobre la fauna.

Se procurará evitar la creación de elementos que supongan una barrera para el movimiento de la fauna en el interior del ámbito de estudio para lo que el Proyecto de Urbanización definirá, en su caso, las medidas necesarias para hacerlo permeable.

Medidas para minimizar el impacto paisajístico.

El proyecto de actuación urbanizadora de las mejoras y creación de nuevos viales deberán contemplar como objetivo de diseño la integración de la infraestructura en el paisaje.

Los proyectos de actuación urbanizadora derivados de la ordenación propuesta por el PGOU de Altzo contarán con un Programa de Restauración Ambiental y Paisajística que cumpla con lo siguiente:

— Recogerá las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

— Ezpondak eta lubetak landare-berritzeko neurriak ezarriko ditu. Ezpondak leheneratzeko lanak ahalik eta lasterren egingo dira, ezponda gorriak eta ezpondon erosioa ekidite aldera.

— Programan, berdeguneetako eta hiri lorategietako landaredian erabiliko diren landare espezieak agertuko dira. Ildo horretan, landaredia babesteko neurriei buruzko atalean xedatutako neurriak beteko dira.

— Programak aztertu beharko du obrek inguruko eremuetako landaredian izan dezaketen eragina; baita leheneratzeko egin beharreko jarduketak ere.

— Programan txertatu beharko da, baita ere, azken garbiketako lanak egiteko obligazioa, obraren arrasto guztiak desagerarazteko.

Lurzoruaren artifizializazioaren ondoriozko eragina minimizatzeko neurriak.

Obrak hasi aurretik, eraginpean izango diren eremu edo sektoreak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino lurzoru gehiagori eragitea saihesteko.

Obretarako sarbideak, ahal dela, lehendik zeuden bideen bitartez egingo dira, sarbide berriak sortzea ekiditeko. Sarbide horiek obraren hasieran zehaztuko dira.

Hirigintza Proiektuan ahalegina egingo da irazgaitz bihurtutako eremua ahalik eta txikiena izan dadin, eta eremu zolatu ez-irazkorrak mugatu egingo dira, lursailak iragazteko duen ahalmenari eusteko ahalegina eginez.

Ezinbestean galdu beharreko lurzoruetan, balio handieneko lurzoru horizonteak behar bezala bilduko dira eta, ahal dela, obretako leheneratze lanetan eta lorategiak egiteko lanetan erabiliko dira. Halako lurzoruen soberakin egonez gero, hurbileko helburu eraginkor bat bilatuko zaie (gertuko obretako leheneratze lanak, mugakide diren etxaldean hobekuntza etab.); ez dira, inondik inora ere, bestelako material batzuekin batera betelaneke eremu batera eramango.

Lur balantzearen ondorioak arintzeko neurriak.

Hirigintza jarduketei buruzko proiektuetan, ahalegina egingo da esku hartzeetan lur balantzea neutroa izan dadin, eremutik kanpo utzi beharreko soberakin esanguratsurik eragin gabe eta mailegu handien beharrik gabe.

Izan daitezkeen lur soberakinak indarreko legediaren arabera tratatuko dira, bereziki 49/2009 Dekretuari, otsailaren 24koari, hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenari, jarraituz. Proiektu fasean, izan daitekeen lur soberakin horren bolumena eta helburua zehaztuko dira: «betelan» motako legez baimendutako egituretan biltegitatzearen bidez gestionatzea edo «lursaila egokitzea», aipatutako 49/2009 Dekretuan jasotzen denez.

Mailegu materialek, berriz, azterlan espezifikoek adierazitako espezifikazio teknikoak beteko dituzte; baita lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen, otsailaren 4koaren, I. eranskinen VIE-A balioak ere. Materialon jatorria honakoa izan daiteke: Obrako bertako edo legez baimendutako beste obra batzuetako hondeaketetatik datozen materialak, legez baimendutako ustiapenetatik datozen agregakinak, eraikuntza eta eraispentako hondakinen balioztatzeatik datozen bigarren mailako agregakinak, eta baita asimilagarriak diren beste batzuk ere, esaterako, altzairuaren fabrikaziotik datozen zepa beltzak, 34/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraituz behar bezala tratatu direnak.

Baliabideen eskaeraren eta kutsaduraren gehikuntza minimizatzeko neurriak.

— Establecerá medidas de restauración para la revegetación de taludes y escolleras. Las labores de recuperación y restauración de taludes se realizará lo antes posible, al fin de evitar la presencia de taludes descarnados y la erosión de los mismos.

— El Programa incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación.

— El Programa deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.

El Programa incluirá la obligación de realizar una labor final de limpieza para eliminar todos los restos de la obra.

Medidas para minimizar la afección por artificialización del suelo.

Con anterioridad al comienzo de las obras se jalonarán los ámbitos o sectores afectados, a fin de evitar la afección a más suelo del estrictamente necesario.

Los accesos a las obras se realizarán, en la medida de lo posible, mediante caminos preexistentes, evitando la creación de nuevas vías de acceso. Dichos accesos serán definidos al inicio de las obras.

El Proyecto de Urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea la mínima posible, limitando las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

En los suelos cuya pérdida sea inevitable, los horizontes edáficos de mayor valor serán copiados convenientemente, y se emplearán, en la medida de lo posible, en las labores de restauración y ajardinamiento de las propias obras. En el caso de excedentes de este tipo de suelos, se les buscará un destino cercano y eficiente (labores de restauración de obras cercanas, mejora de fincas agrícolas limítrofes, etc.), descartando, en todo caso, su traslado a un área de relleno junto con otro tipo de materiales.

Medidas para paliar los efectos del balance de tierras.

Los proyectos de actuación urbanizadora procurarán que el balance de tierras en las intervenciones sea neutro, sin excedentes significativos que tengan que depositarse fuera del ámbito, ni necesidades de préstamos significativos.

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: Gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo «relleno» o «acondicionamiento de terreno» según figura en el citado Decreto 49/2009.

Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que marquen los estudios específicos y cumplirán con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: Materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003.

Medidas para minimizar el incremento de la demanda de recursos y de la contaminación.



— Obra egin bitartean sortutako hondakinak (eraipepenetik datozenak barne) Hondakinei buruzko 10/1998 Legean, apirilaren 21ekoan, xedatutakoari jarraituz eta hondakinak hondakindegitan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen 49/2009 Dekretuari (Euskal Autonomia Erkidegoa), otsailaren 24koari, jarraituz gestionatuko dira.

— Bai olio bai galipot erabiliak hondakin toxiko eta arriskutsu gisa tratatuko dira eta Hondakinei buruzko 10/98 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoan olio erabiliaren gestioa arautzen duen 259/1998 Dekretuan, irailaren 29koan, xedatutakoari jarraituz gestionatu beharko dira.

— Obran, hondakinen bilketa behar bezala etiketatutako ontzien bidez egingo da. Ontziok, aurrez horretarako izendatuko diren eta behar bezala guneetan utziko dira, behar bezala irazgaizturik egongo diren guneetan utziko dira, hormigoizko zolata gainean, teilatupean eta ontzian gaikako bilketa ziurtatzeko moduan.

— Era berean, obrako hondakin solidoak pilatzeko gune espezifiko batzuk izendatuko dira. Hondakinak pilatzeko guneetan su itzalgailluak egongo dira eta sutze, bero eta abarrekotutakoak ekidingo dira, suterik ez gertatzeko.

— Behar diren neurriak hartuko dira erregaiak, olioak edo bestelako konposatu toxiko batzuk ustekabean isurtzea ekiditeko.

— Urbanizazio proiektuan ibai sarera solidoak eramatea minimizatzeo neurriak ezartzea aurreikusiko da, hala nola dekantagailuak, sedimentu tranpak eta iragazkiak.

— Ustiapen faserako, 1, 2 eta 3. Sektoreak urbanizatzeo proiektuetan hondakin ur hiritarrak eta euri urak bereizteko sareak jasoko dira. Eraginkortasun mailarik handiena izango dute jarioen gestioari dagokionez Saneamendu sarea kolektore orokorrei lotuko zaie, hondakin ur hiritarrak eskualdeko ur araztegian tratatzeko.

— Urbanizazio Proiekturako gomendioetan geroago adierazten den legez, hondakin solido hiritarrak gaika biltzeo sistemak instalatzeko behar diren espazio publikoak erabiliko dira.

— Eguzki energia sortzeo sistemak instalatuko dira (eguzki atzitzailuak edota plaka fotovoltaikoak) bizitegi eta zuzkidura eraikin berrietan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (314/2006 Errege Dekretua), HE Energia Aurrezteo Oinarriko Dokumentuan, eta zehazki 4. atalean (etxeo ur berorako gutxieneo eguzki ekarpena) eta 5. atalean (energia elektriko-rako gutxieneo ekarpen fotovoltaiko) xedatutakoari jarraituz.

— Eraikuntza berriko eraikinen energia eraginkortasuna ziurtatzeko oinarriko prozedura onartzen duen 47/2007 Errege Dekretuan, urtarrilaren 19koan, adierazten den legez, Eraikinen Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria lortu beharko da.

Inpaktu akustikoa minimizatzeo neurriak.

1, 2 eta 3. Sektoreetako hirigintza eta industria garapenetan, ahal dena egingo da Zaratari buruzko 37/2003 Legean, azaroaren 17koan, eta berau garatzen duen araudian, bereziki 1367/2007 Errege Dekretuan, urriaren 19koan, markatutako eremu akustikoetako kalitate akustikoko helburuak betetzeko. Xedatutako jarduketetan aurreikusitako erabileren arabera, kasu honetan aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuak bizitegi erabilerarako eremu berriei dagozkienak (Altzo Azpi eta Altzo Muino) eta industria erabilerarako eremu berriei dagozkienak dira (1367/2007 Errege Dekretuaren II. Eranskinean ezarritako helburuak).

Gogoratu beharra dago eremu akustiko horiek dokumentu honekin batera doan 3.14 Planoan —Eremu akustikoak— kontsulta daitezkeela.

— Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

— Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

— La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

— Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

— Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

— El proyecto de urbanización preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

— De cara a la fase de explotación, el proyecto de urbanización del Sector 2 incluirá redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. Contará con el máximo nivel de eficacia en cuanto a gestión de fugas. La red de saneamiento se enganchará a los colectores generales para que las aguas residuales urbanas sean tratadas en la EDAR comarcal.

— Tal como se indica posteriormente en las recomendaciones para el Proyecto de Urbanización, se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

— Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).

— Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Medidas para minimizar el impacto acústico.

Los desarrollos urbanísticos del Sector 2 harán lo posible por cumplir los objetivos de calidad acústica de las diferentes áreas acústicas marcadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, es especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre. De acuerdo a los usos previstos en las actuaciones previstas, los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso son los correspondientes a las nuevas áreas de uso residencial existentes (Altzo Azpi y Altzo Muino):

Se recuerda que estas áreas acústicas pueden consultarse en el Plano 3.14. Áreas acústicas que acompaña el documento de ECIA.

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>			
<i>Eremu akustiko mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
a) Bizitegi erabilerako lurraldeko sektoreak hiri garapen berrietan	60	60	50
b) Nagusiki industri erabilerakoak diren lurralde sektoreak	70	70	60

<i>Objetivos de calidad acústica</i>			
<i>Tipo de área acústica</i>	<i>Ld en dB(A)</i>	<i>Le en dB(A)</i>	<i>Ln en dB(A)</i>
a) Sectores del territorio de uso residencial en nuevos desarrollos urbanos	60	60	50
b) Sectores del territorio con predominio de uso industrial	70	70	60

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Edonola ere, eraikin berriek derrigorrez bete beharko dituzte B taulan –Zaratarako kalitate akustikoko helburuak, etxebizitzara, bizitegi, ospitale, hezkuntza edo kultur erabilere-tara zuzendutako eraikinetako barne espazio bizigarriari aplikatze-koak— ezarritako barnealdeko kalitate akustikoko helburuak, 1367/2007 Errege Dekretuak xedatzen duenari jarraituz. Halaber, kontuan hartuko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Zarataren Kontrako DB-HR Dokumentua onartzen duen 1371/2007 Errege Dekretuan biltzen diren eskakizunak. Kalitate helburuak jarraian datorren taulan laburbiltzen dira:

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En cualquier caso, las nuevas edificaciones estarán obligadas a cumplir los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la «Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales», tal como establecido por el RD 1367/2007. También se tendrán en cuenta las exigencias contenidas en el RD 1371/2007, por el que se aprueba el Documento DB-HR Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se sintetizan en la siguiente tabla:

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>				
<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Barruti mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
Etxebizitza edo bizitegi erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

<i>Objetivos de calidad acústica.</i>				
<i>Uso del edificio</i>	<i>Tipo de recinto</i>	<i>Ld en dB(A)</i>	<i>Le en dB(A)</i>	<i>Ln en dB(A)</i>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Obrak egiten diren bitartean trafikoa kontrolatuko da, trafikoaren gehikuntza dela-eta ez dadin ez eragozpenik ez arrisku gehigarriarik eragin. Kontrolatuko dira, baita ere, abiadura mugak eta obrak egin bitartean guneretatik dabilzan ibilgailuen bolumena, bereziki egun lehor eta haizetsuetan. Kontrol hori hurbileko eremuetako ibilgailuetara zabalduko da.

Obretarako erabiliko diren makinek zarata minimizatze-ko behar diren gailuak eramango dituzte eta 86/662/CEE eta 95/27/CE Zuzentarauak, obrako makinek egiten dituzten zarata igorpenen mugei buruzkoak, zorrozki beteko dituzte. Makinak behar bezala mantenduko dira eta une oro beharrezkotzat jotzen diren azterketak egingo zaizkie.

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circules por la zona de actuación durante las obras, especialmente en los días secos y de mucho viento. Este control se extenderá al tránsito de estos vehículos por los ámbitos cercanos.

La maquinaria utilizada en las obras se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra. Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Arriskuak minimizatzeko neurriak.

Irisoroko errekei dagokienez, 2. sektorearen garapen plangintzarako uholde arriskuak aztertzea proposatzen da.

Garapen plangintza landu bitartean azterlan geoteknikoak egitea exijituko da. Azterketek eremuetako eraikuntza baldintzak identifikatuko dituzte eta eraikinak nahiz azpiegiturak egiteko gomendioak egingo dituzte. Urbanizazio jarduketek zorrotz jarraituko dituzte horretarako propio idatzitako txosten geoteknikoetako gomendioak.

Mugikortasunari-irisgarritasunari eragindako ondorioak minimizatzeko neurriak.

Urbanizazio Proiektuak mugikortasun modu iraunkorra- goen erabilera maximizatzeko baldintzen sorkuntza sustatuko du (oinez edo bizikletaz).

Urbanizazio Proiektuak irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legean, abenduaren 4koan, ezarritako xedapenak betetzen direla justifikatu beharko du. Xedapen horiek hirigunearen eta espazio publikoen irisgarritasunari buruzkoak dira. Halaber, hirigune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, xedatutakoa beteko da.

Neurri konpentsatzaileak.

Beste neurri posible batzuen artean, honako hauek daude:

— Garapen berrietarako eremuak zeharkatu edo horiekin muga egiten duten sare hidrografikoaren zatietako landaredia leheneratu eta Ingurumen Hobekuntzak egin.

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idazteko neurriak.

Urbanizazio proiektuari dagokionez:

— Urbanizazio araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da; ahal denean, iraupen luzekoak, berreskaldagarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

— Eremuetako espazio publikoetan eta eraikin berrietako espazio komunetan, kanpoko argi instalazioen eraginkortasun energetikoari buruzko eta EA-01 eta EA-07 bitarteko agindu tekniko osagarriei buruzko araudia onartzen duen 1890/2008 Errege Dekretuaren, azaroaren 14koaren, xedapenak beteko dituzten argi sistemak erabiliko dira.

— Eremuen zonakatzeko xehatua, ahal dela, inguruko topografiara egokituko da, lurra mugitu beharra eta paisaia inpaktua minimizatze aldera, batez ere A-1 eta A-2 areetan.

— Inguruko ingurumen ezaugarriak kontuan hartuta eta eraikinak inguruko paisaian integratzeko eta begi intrusioak ekiditeko helburuz, udalerriko eraikuntza tipologiarekin eta estetikarekin bat etorriko diren eraikuntza baldintzak zehaztuko dira (morfologia, materialak, koloreak, garaierak).

— Akuiferoaren birkarga ahalbidetuko da, zolatzeko moduko area ez iragazkorra mugatuz. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailu sarbideetan euria iragazten ez duten materialak erabiltzea planteatuko da: Aparkatzeko gune berdeak, lorategi lauza txikiak

— Garapen berriko eremuetan interes handiena duten landaredi orbanak errespetatu eta integratuko dira (bertako landaredia eta ibaiertzeko landaredia).

Medidas para la minimización de riesgos.

Se propone el estudio del riesgo de inundación para el planeamiento de desarrollo del Sector 2, con relación a las regatas Irisoro.

Se exigirán estudios geotécnicos durante la elaboración del planeamiento de desarrollo. Los estudios identificarán las condiciones constructivas de las áreas y realizarán recomendaciones para la construcción de las diferentes edificaciones e infraestructuras. Las actuaciones de urbanización seguirán estrictamente las recomendaciones de los informes geotécnicos redactados al efecto.

Medidas para minimizar los efectos sobre la movilidad-accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización impulsará la creación de condiciones para maximizar el uso de modos más sostenibles de movilidad (a pie o a bicicleta).

El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Medidas compensatorias.

Entre otras medidas posibles se encuentran las siguientes:

— Restauración y Mejora Ambiental de la vegetación de los tramos de la red hidrográfica que atraviesan o limitan con las áreas de nuevos desarrollos.

Medidas para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación.

En cuanto al proyecto de urbanización:

— En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales; siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

— En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con las disposiciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

— La zonificación pormenorizada de los ámbitos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico.

— Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas).

— Se facilitará la recarga del acuífero, limitando las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia: Áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas

— Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

Eraikuntza proiektuei dagokienez:

— Eraikinen antolamenduak lehenetsi egingo du zaratare-kiko sentikorrenak diren gelak, esaterako, logelak, hots inmisio txikieneko fatxadetan kokatzea.

— Aplikatuko da Lurrikaren Aurkako Araua: Orokorra eta eraikuntza zatia (NCSR-02), irailaren 27ko 997/2002 Errege Dekretu bidez onartua, beharrezkotzat joz gero.

— Eraikuntza proiektuetan ura, argindarra, gasa eta halako baliabideen erabileran ahalik eta eraginkorrenak izateko behar diren eta geroagoko epigrafeetan garatzen diren neurriak jasoko dira.

— Eraikinek tratamendu berezitua izango dute orientazioaren arabera: Isolatuena iparraldera eta irekiena hegoaldera.

— Ahalegina egingo da eraikinetako espazioen barne antolamendua bat etor dadin gehien erabiliko diren espazioetako argi eta eguzki baldintzak optimizatuko dituen banaketarekin.

— Eraikinen kokaleku eta orientazio baldintzetan, eragin-kortasunik handiena bilatuko da eguzkia kaptatzeko eta argi naturala aprobetxatzeko. Ahalegina egingo da barne zonakatzean sektorea eguzki diseinu pasibo baten arabera antolatzeo, irekidurak optimizatuz eta eguzkia kaptatzeko sistema pasiboak —gainberotzea ekidingo dutenak— erabiliz.

— Ura aurrezteko sistemak ezarriko dira: Sare banatzaileak jartzea planteatuko da, bata hondakin uretarako eta bestea euri uretarako. Etxebizitza barruko urak beren kalitatearen arabera banatzeko aukera aztertuko da; batetik, ur beltzak (komunontziak) eta ur grisak (bainugela, harraska eta arropa garbiketa).

— Eraikinaren Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria eskuratuko da, 47/2007 Errege Dekretuak, urtarrilaren 19koak, ezarritako oinarritzko prozedurari jarraituz.

— 314/2006 Errege Dekretuak, martxoaren 17koak, onartutako Eraikuntza Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraituz, eraikin berriek etxeko ur beroa edo aire girotua sortzeko gutxieneko eguzki energiaren ekarpena izan beharko dute.

— Ahalegina egingo da eraikuntza materialek isolamendu termikoko maila handia izan dezaten, luzaroago iraun dezaten eta ahalik eta gutxien kutsa dezaten, Eraikuntza Kode Teknikoan adierazitakoarekin bat eginez.

— Eraikuntza araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da ahal denean, iraupen luzekoak, berrera-bilgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

Urek gainezko egiteko arriskuaren aurkako neurriak.

Bizitegi garapen berrian, urek gainezka egiteko dagoen arriskua hartuko da kontuan, garapen hori segurua izateko eta uholdeen eraginpean ez egoteko helburuz eta uholde ordokia eta urez gainezka egin dezaketen ertzak beren xede naturalerako erabil daitezten, modu eraginkorrean eta jarduketa desegokietatik babestuta funtzionatzen jarrai dezaten. Ildo horretan, kontuan hartu beharko dira Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Saileko Uren Zuzendaritzaren «Lurzoruaren Erabilera Irizpideak urez gainezka egiteko mailaren arabera».

Por lo que se refiere a los proyectos de edificación:

— La ordenación de los edificios primará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.

— Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: Parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de setiembre, en caso de que se considere necesario.

— Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.

— Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: Más aislado al norte y más abierto al sur.

— La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.

— En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.

— Se establecerán sistemas de ahorro de agua: Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: Aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadero y colada).

— Se obtendrá en Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

— De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.

— Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

— En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

Medidas contra el riesgo de inundabilidad.

En el nuevo desarrollo residencial se tendrá en cuenta los riesgos de inundabilidad existentes con el fin de asegurar que ese desarrollo sea seguro y no expuesto a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia, y que están protegidas de actuaciones inadecuadas. En este sentido, deberán tenerse en cuenta los «Criterios de Usos del Suelo en función de su grado de inundabilidad» de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## 3. Hirigintza-antolaketa xehatua.

## 3.1. J.u.3. Jarduera unitatea.

## 3.1.1. Antolaketaaren irizpideak eta helburuak.

2 Sektoreak Altzo Azpi guneko hegoaldeko malda hiritartzea proposatzen du, etxebizitza parekatuen bi ilaren egikaritzaren bitartez. Sarbidea emango dien errepedean aparkaleku eremu bat planteatzen da.

## 3. Ordenación urbanística pormenorizada.

## 3.1. Actuación integrada A.I.3.

## 3.1.1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El sector 2 propone la urbanización de la ladera sur del núcleo de Altzo Azpi, mediante la ejecución de dos hiladas de viviendas pareadas. Se propone una zona de aparcamientos en el vial de acceso a las mismas.

## 3.1.2. Antolaketa xehatua.

LURSAILA	ERABILERA	AZALERA (m <sup>2</sup> )
a.10.2.1	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	725,65
a.10.2.2	Garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak	721,70
e.10.1	Ibilgailuak, oinezkoak eta aparkalekuak	791,78
f.10.1	Hiri espazio librea	203,14
f.20.1	Espazio libre komuna	206,16

## 3.1.2. Ordenación pormenorizada.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
a.10.2.1	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	725,65
a.10.2.2	Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo	721,70
e.10.1	Circulación rodada, peatonal y aparcamientos	791,78
f.10.1	Espacio Libre Urbano	203,14
f.20.1	Espacio Libre Común	206,16

## 3.1.3. Eraikigarritasun fisiko xehatua.

LURSAILA (m <sup>2</sup> )	SESTRA GAINEKO AZALERA (m <sup>2</sup> )	SESTRA AZPIKO AZALERA (m <sup>2</sup> )	AZALERA GUZTIRA (m <sup>2</sup> )
a.10.2.1	1.008,00	288,00	1.296,00
a.10.2.2	1.008,00	288,00	1.296,00
GUZTIRA	2.016,00	576,00	2.592,00

## 3.1.3. Edificabilidad física pormenorizada.

PARCELA	SUP. SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> )	SUP. BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )
a.10.2.1	1.008,00	288,00	1.296,00
a.10.2.2	1.008,00	288,00	1.296,00
TOTAL	2.016,00	576,00	2.592,00

Hegalkinak eta karrerapeak onargarriak dira, B Dokumentu-tuko 29 eta 30 artikuluetan ezarritako ezaugarriekin.

Lursail bakoitzaren eraikigarritasunaren guztizko baturan ez dira barne hartu hegalkin eta karrerapeei dagozkien azalerak. Eraikuntzen alboko fatxadetan ezingo dira hegalkinak eraiki.

Aparkaleku pribatuaren plazen estandarra betetzeko, sotoko beste solairu bat gauzatzea baimentzen da.

#### 3.1.4. Etxebizitza kopuru hurbildua.

— Lursaila:

a.10.2.1: 4

a.10.2.2: 4

Guztira: 8

#### 3.1.5. Eraikuntzaren profila.

— Lursaila:

a.10.2.1: S + B + 1 + BC

a.10.2.2: S + B + 1 + BC

Eraikuntzen gehieneko altuera planoetan zehaztutakoa izango da.

#### 3.1.6. Eraikuntzaren lerrokadura eta sestrak.

Lerrokadura eta sestrak planoetan zehaztutakoak izango dira.

#### 3.1.7. Sistema lokalen sarea.

— Zuzkidura publikoak:

Espazio libreak: 409,30 m<sup>2</sup>

Komunikabideak: 791,78 m<sup>2</sup>

Aparkalekuak azaleran: 21

Ekipamendu pribatuak: 80,64 m<sup>2</sup>

Landaretza: 8 zuhaitz

#### 3.1.8. Antolaketa gauzatzea.

Gauzatzeko erregimena. Pribatua.

Kudeaketa sistema. Hitzarmen bidez.

Garapeneko plangintza.

— H.J.P.

— Birpartzelatze proiektua.

— Urbanizatze proiektua.

Planoetan adierazitako 2 Sektoreko Antolamendu Xehatu aldatzeko Plan Partziala erabaki beharko da.

3.1.9. Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza.

2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako eran, Herri erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri lurzoru finkatu gabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio kostuetatik libre.

Se admiten vuelos y porches con las características establecidas en los artículos 29 y 30 del Documento B, Normativa Urbanística General.

No están incluidas en la suma total de las edificabilidades de cada una de las parcelas las superficies correspondientes a los vuelos y los porches. No se permite la ejecución de vuelos en las fachadas laterales de los edificios.

Para el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento privado, se permite la ejecución de una planta sótano más.

#### 3.1.4. Numero de viviendas aproximado

— Parcela:

a.10.2.1 4: 4.

a.10.2.2 4: 4.

Total: 8.

#### 3.1.5. Perfil de la edificación.

— Parcela:

a.10.2.1: S + B + 1 + BC

a.10.2.2: S + B + 1 + BC

La altura máxima de las edificaciones será la definida en los planos.

#### 3.1.6. Alineaciones y rasantes de la edificación.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en planos.

#### 3.1.7. Red de sistemas locales.

— Dotaciones públicas:

Espacios libres: 409,30 m<sup>2</sup>.

Comunicaciones: 791,78 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos en superficie: 21.

Equipamientos privados: 80,64 m<sup>2</sup>

Vegetación: 8 árboles.

#### 3.1.8. Ejecución de la ordenación.

Régimen de ejecución: Privado.

Sistema de gestión: Concertación.

Planeamiento de desarrollo:

— P.A.U

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

Para modificar la ordenación pormenorizada del Sector 2, reflejada en los planos, se deberá redactar un Plan Parcial.

3.1.9. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Según lo establecido en el artículo 27 de la ley 2/2006, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, 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 urbanística media, libre de cargas de urbanización.

HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
3 SEKTOREA AMATEGI

1. *Datu orokorrak.*

1.1. Hasierako azalerak:

3 sektorea guztira: 2722,70 m<sup>2</sup>.

2. *Hirigintzako egitura antolamendua.*

2.1. Lurzoruaren sailkapena.

3 sektorea: Urbanizagarri Sektorizatu.

2.2. VKalifikazio orokorra.

B.10. Industri erabilerako zona: 2722,70 m<sup>2</sup>.

2.3. Kalifikazio xehatua.

Erabilera: b.10. Industri lursail arrunta.

Erabilera onargarriak: Erabilera ohikoenekoarentzat erabilerak onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 11 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

2.4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintza eraikigarritasuna: 1.565,00 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa: 1.613,00 m<sup>2</sup>.

2.5. Hirigintza garatzeko baldintzak.

Garapeneko plangintza: Urbanizatzeko jarduketa programa.

3 Jarduketa Integratuaren eremua zehazki mugatzen da 2.722,70 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin.

Planoetan adierazitako 3 Sektoreko Antolamendu xehatua adaltzeko Plan Partziala erabaki beharko da.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak Sektoreko proposatutako Jarduera Unitateak definitu edo egiaztatuko ditu.

Eraikinetik errekarara 12 metroko gutxieneko distantzia gorde beharko da eta 2(4) metro urbanizaziotik errekarara, landaredia ondo edo gaizki kontserbatuta dagoen kontuan hartuz.

Erabilera publikorako 5 metroko zabalerako zortasun zonan, libre erein eta landatu ahal izango dira zuhaitz espezieak, betiere, 1986ko apirilaren 11ko Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudiaren 7. artikuluan ezartzen den pasabidea oztopatzen ez bada.

Zortasun zonan ezingo da inola ere eraikin berririk egin.

2.6. Sistema orokorren sarea. Sektorean ez dago Sistema Orokorrik.

2.7. Sistema lokalen oinarritzko ezaugarriak. Planoetan adierazitako antolaketa xehatua definitutakoak dira.

2.8. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

3. sektorerako ibilgailu sarbidea ondoko lursaillean dagoen bidetik egingo da. Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko liratekeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkie.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

2.9. Ingurumen baldintzak eta neurri zuzentzaileak. Landarediaren gaineko eragina arintzera bideratutako neurriak.

Plan Nagusia garatzeko tresnek (hirigintzako jarduketa proiektuak, plan bereziak etab.) intereseko arboladi orbanak—intereseko landarediaren planoan interesekotzat jotakoak—

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR  
SECTOR 3 AMATEGI

1. *Datos generales.*

1.1. Superficies iniciales:

Total sector 3. 2722,70 m<sup>2</sup>.

2. *Ordenación urbanística estructural.*

2.1. Clasificación de suelo.

Sector 3: Urbanizable Sectorizado.

2.2. Calificación global.

B.10. Zona Industrial: 2722,70 m<sup>2</sup>.

2.3. Calificación pormenorizada.

Uso propiciado: B.10. Parcela industrial común.

Usos admisibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad urbanística: 1.565,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad física: 1.613,00 m<sup>2</sup>.

2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Planeamiento de desarrollo: P.A.U.

Se delimita expresamente el ámbito de Actuación Integrada 3 con una superficie de 2.722,70 m<sup>2</sup>.

Para modificar la ordenación pormenorizada del Sector 3, reflejada en los planos, se deberá redactar un Plan Parcial.

El P.A.U. definirá o confirmará las Unidades de Ejecución propuestas del Sector.

Se deberá respetar una distancia a la regata mínima de 12 metros para la edificación y 2 (4) metros para la urbanización en base a la vegetación mal o bien conservada.

En la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público se podrá libremente sembrar y plantar especies arbóreas, siempre que no se impida el paso que se establece en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

En la zona de servidumbre no se podrán construir nuevas edificaciones en ningún caso.

2.6. Red de sistemas generales. No hay Sistemas Generales incluidos en el Sector.

2.7. Características básicas de los sistemas locales. Son los definidos en la ordenación pormenorizada reflejada en los planos.

2.8. Condiciones mínimas para la urbanización.

El acceso rodado al Sector 3 se realiza desde el vial existente en la parcela adyacente. En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al sector, correrá a cargo de la urbanización.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las urbanizaciones adyacentes, y en todo caso, consensuados con el Ayuntamiento.

2.9. Condiciones y medidas correctoras ambientales. Medidas dirigidas a atenuar la afección sobre la vegetación.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General (proyectos de actuación urbanizadora, planes especiales, etc.) velarán por el mantenimiento de las manchas de arbolado de interés identi-

zaintzea izango dute xede, eta horretarako, ahalik eta zehaztasun handienarekin mugatuko dituzte orbanok, intereseko landarediaren planoan ezarritakoan oinarrituz.

Urbanizazio Proiektuan eta proiektu horretako agirietan, tokiko ekotipoak —ziurtatuak, ahal dela— erabiltzea lehenetsiko da espazio libreetako landaketetarako.

Urbanizazio Proiektuak, halaber, formazio erdinaturaletarako berdeguneen azalerak eta parkeetarako eremuak —non ornamentuzko espezieak sartu ahal izango diren— zehazki definituko ditu.

Hirigintzako esku hartzeetan sastraka kendu beharreko eremuak mugarriztatu eta markatuko dira eta errotik moztu beharreko zuhaitz oinak markatuko dira; dena den, edozein zalantzaren aurrean, zuhaitz oina babesteko irizpideari jarraituko zaio. Beraz, soil-soilik kenduko da lur mugimenduaren eraginpean egondako landaredia eta antolamenduarekin bateraezina dena. Obrak hasi aurretik, babestu nahi den intereseko landaredia duten eremu guztiak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino eremu handiago bati eragitea saihestuz.

Litekeena denez hondeaketa eta ezpondak egin behar izatea, horiek baldintza egokietan proiektatuko dira, gerora, ereintzen, hidroereintzen edota landaketen bidez landare-berritzeko.

Lur mugimenduetan landare espezie exotiko inbaditzaileak barreiatzea ekidingo da, eta horretarako jardunbide onen kode espezi-fiko bati jarraituko zaio.

Faunaren gaineko eragina arintzeko neurriak.

Ahalegina egingo da aztergai dugun eremuan faunaren mugimenduak oztopa dezaketen elementuak sortzea ekiditeko; horretarako, Urbanizazio Proiektuak, hala badagokio, eremua iragazkor egiteko behar diren neurriak zehaztuko ditu.

Lehenago ezarritakoa alde batera utzirik, Altzoko HAPNaren ondorioz Amategialdea eremuan egitekoak diren obrek Gipuzkoako Lurralde Historikoko Gestio Planak europar bisoiari buruz 10. artikuluan xedatzen duena bete beharko dute: 'Interes bereziko gunetan espeziearen babesari edo suspertze-ari nabarmenki, zuzenki edo zeharka eragiten dion plan edo proiektu orok, banaka izan edo beste plan edo proiektu batzuekin batera izan, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuaren aginduzko txostena eduki beharko du, eta Departamentuak plan edo proiektu horrek Gestio Plan honen helburuen gainean duen eragina egoki ebaluatuko du. Ebaluazio horrek, beste aspektu batzuen artean, espeziean eta uren nahiz habitaten kalitatean izan daitezkeen eraginak jasoko ditu eta, aurreikus daitezkeen eraginaren arabera, gauzatzeko datarik onenak zehaztuko ditu, eta espeziearen ugalketarako aldi kritiko gisa martxoaren 15a eta uztailaren 31 bitartekoa ezarriko du.

Paisaia inpaktua minimizatzeko neurriak.

Bideak hobetu eta berriak sortzeko hirigintza jarduketari buruzko proiektuak, azpiegiturak paisaian integratzea jaso beharko du diseinuko helburu gisa.

Altzoko HAPNan proposatutako antolamenduaren ondoriozko hirigintza jarduketari buruzko proiektuek Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Programa bat izango dute, eta programa horrek honako hauek beteko ditu:

— Jaso beharko ditu obren ondorioz eragindako eremuak; baita eremuotan eragiten duten jarduketa osagarri hauek ere: Instalazio lagungarriak, zabortegi edo hondakindegia sortu berriak, obretan erabili beharreko materialak erauzteko guneak, lurgaineko isurketa urak drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak etab.

ficadas como de interés en el plano de Vegetación de interés, delimitándolas con la mayor precisión posible, en base a lo establecido por el plano de Vegetación de interés.

En el Proyecto de Urbanización y en sus pliegos se primará el empleo de ecotipos locales para las plantaciones de espacios libres, preferentemente certificados.

El Proyecto de Urbanización definirá, asimismo, con exactitud las superficies de espacios verdes destinados a formaciones seminaturales, así como las superficies destinadas a parques, donde tengan cabida especies carácter ornamental.

En las intervenciones urbanizadoras se delimitarán y marcarán las superficies a desbrozar y se marcarán los pies arbóreos que sea necesario talar, si bien se adoptará el criterio de preservación de cualquier pie en caso de duda. Por tanto, se eliminará exclusivamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras, y que resulte incompatible con la ordenación resultante. Con anterioridad al comienzo de las obras, se jalonarán todas las superficies de vegetación de interés que se quieran preservar, evitando la afección a una superficie mayor que la estrictamente necesaria.

Las posibles excavaciones y taludes resultantes se proyectarán en las condiciones adecuadas para poder ser posteriormente revegetados mediante siembras, hidrosiembras y/o plantaciones.

Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.

Medidas para atenuar la afección sobre la fauna.

Se procurará evitar la creación de elementos que supongan una barrera para el movimiento de la fauna en el interior del ámbito de estudio para lo que el Proyecto de Urbanización definirá, en su caso, las medidas necesarias para hacerlo permeable.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, las obras derivadas del PGOU de Altzo en el ámbito de Amategialdea cumplirán con lo dispuesto en el artículo 10 del Plan de Gestión del visón europeo en el Territorio Histórico de Gipuzkoa: 'Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del presente Plan de Gestión. Dicha evaluación contemplará, entre otros aspectos, las posibles afecciones a la especie, a la calidad de las aguas y de hábitat, determinando, en función de su afección previsible, las fechas óptimas para su ejecución, estableciendo como período crítico para la reproducción de la especie el comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de julio.

Medidas para minimizar el impacto paisajístico.

El proyecto de actuación urbanizadora de las mejoras y creación de nuevos viales deberán contemplar como objetivo de diseño la integración de la infraestructura en el paisaje.

Los proyectos de actuación urbanizadora derivados de la ordenación propuesta por el PGOU de Altzo contarán con un Programa de Restauración Ambiental y Paisajística que cumpla con lo siguiente:

— Recogerá las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.



— Ezpondak eta lubetak landare-berritzeko neurriak ezarriko ditu. Ezpondak leheneratzeko lanak ahalik eta lasterren egingo dira, ezponda gorriak eta ezpondon erosioa ekidite aldera.

— Programan, berdeguneetako eta hiri lorategietako landaredian erabiliko diren landare espezieak agertuko dira. Ildo horretan, landaredia babesteko neurriei buruzko atalean xedatutako neurriak beteko dira.

— Programak aztertu beharko du obrek inguruko eremutako landaredian izan dezaketen eragina; baita leheneratzeko egin beharreko jarduketak ere.

— Programan txertatu beharko da, baita ere, azken garbiketa lanak egiteko obligazioa, obraren arrasto guztiak desagerrarazteko.

Lurzoruaren artifizializazioaren ondoriozko eragina minimizatzeko neurriak.

Obrak hasi aurretik, eraginpean izango diren eremu edo sektoreak zedarriztatuko dira, behar-beharrezkoa dena baino lurzoru gehiagori eragitea saihesteko.

Obretarako sarbideak, ahal dela, lehendik zeuden bideen bitartez egingo dira, sarbide berriak sortzea ekiditeko. Sarbide horiek obran hasieran zehaztuko dira.

Hirigintza Proiektuan ahalegina egingo da irazgaitz bihurtutako eremua ahalik eta txikiena izan dadin, eta eremu zolatu ez-irazkorrak mugatu egingo dira, lursailak iragazteko duen ahalmenari eusteko ahalegina eginez.

Ezinbestean galdu beharreko lurzoruetan, balio handieneko lurzoru horizonteak behar bezala bilduko dira eta, ahal dela, obretako leheneratze lanetan eta lorategiak egiteko lanetan erabiliko dira. Halako lurzoruen soberakinak egonez gero, hurbileko helburu eraginkor bat bilatuko zaie (gertuko obretako leheneratze lanak, mugakide diren etxaldean hobekuntza etab.); ez dira, inondik inora ere, bestelako material batzuekin batera betelaneke eremu batera eramango.

Lur balantzearen ondorioak arintzeko neurriak.

Hirigintza jarduketei buruzko proiektuetan, ahalegina egingo da esku hartzeetan lur balantzea neutroa izan dadin, eremutik kanpo utzi beharreko soberakin esanguratsurik eragin gabe eta mailegu handien beharrik gabe.

Izan daitezkeen lur soberakinak indarreko legediaren arabera tratatuko dira, bereziki 49/2009 Dekretuari, otsailaren 24koari, hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenari, jarraituz. Proiektu fasean, izan daitezkeen lur soberakin horren bolumena eta helburua zehaztuko dira: «betelan» motako legez baimendutako egituretan biltegitratzearen bidez gestionatzea edo «lursaila egokitzea», aipatutako 49/2009 Dekretuan jasotzen denez.

Mailegu materialek, berriz, azterlan espezifikoek adierazitako espezifizio teknikoak beteko dituzte; baita lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen, otsailaren 4koaren, I. eranskineko VIE-A balioak ere. Materialon jatorria honakoa izan daiteke: Obrako bertako edo legez baimendutako beste obra batzuetako hondeaketatik datozen materialak, legez baimendutako ustiapenetatik datozen agregakinak, eraikuntza eta eraipenetako hondakinen balioztatzetik datozen bigarren mailako agregakinak, eta baita asimilagarriak diren beste batzuk ere, esaterako, altzairuaren fabrikaziotik datozen zepa beltzak, 34/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraituz behar bezala tratatu direnak.

— Establecerá medidas de restauración para la revegetación de taludes y escolleras. Las labores de recuperación y restauración de taludes se realizará lo antes posible, al fin de evitar la presencia de taludes descarnados y la erosión de los mismos.

— El Programa incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación.

— El Programa deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.

El Programa incluirá la obligación de realizar una labor final de limpieza para eliminar todos los restos de la obra.

Medidas para minimizar la afección por artificialización del suelo.

Con anterioridad al comienzo de las obras se jalonarán los ámbitos o sectores afectados, a fin de evitar la afección a más suelo del estrictamente necesario.

Los accesos a las obras se realizarán, en la medida de lo posible, mediante caminos preexistentes, evitando la creación de nuevas vías de acceso. Dichos accesos serán definidos al inicio de las obras.

El Proyecto de Urbanización procurará que la superficie impermeabilizada sea la mínima posible, limitando las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

En los suelos cuya pérdida sea inevitable, los horizontes edáficos de mayor valor serán copiados convenientemente, y se emplearán, en la medida de lo posible, en las labores de restauración y ajardinamiento de las propias obras. En el caso de excedentes de este tipo de suelos, se les buscará un destino cercano y eficiente (labores de restauración de obras cercanas, mejora de fincas agrícolas limítrofes, etc.), descartando, en todo caso, su traslado a un área de relleno junto con otro tipo de materiales.

Medidas para paliar los efectos del balance de tierras.

Los proyectos de actuación urbanizadora procurarán que el balance de tierras en las intervenciones sea neutro, sin excedentes significativos que tengan que depositarse fuera del ámbito, ni necesidades de préstamos significativos.

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: Gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo «relleno» o «acondicionamiento de terreno» según figura en el citado Decreto 49/2009.

Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que marquen los estudios específicos y cumplirán con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: Materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003.

Baliabideen eskaeraren eta kutsaduraren gehikuntza minimizatzeko neurriak.

— Obra egin bitartean sortutako hondakinak (eraipepenetik datozenak barne) Hondakinei buruzko 10/1998 Legean, apirilaren 21ekoan, xedatutakoari jarraituz eta hondakinak hondakin-degietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen 49/2009 Dekretuari (Euskal Autonomia Erkidegoa), otsailaren 24koari, jarraituz gestionatuko dira.

— Bai olio bai galipot erabiliak hondakin toxiko eta arriskutsu gisa tratatuko dira eta Hondakinei buruzko 10/98 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoan olio erabiliaren gestioa arautzen duen 259/1998 Dekretuan, irailaren 29koan, xedatutakoari jarraituz gestionatu beharko dira.

— Obran, hondakinen bilketa behar bezala etiketatutako ontzien bidez egingo da. Ontziok, aurrez horretarako izendatuko diren eta behar bezala guneetan utziko dira, behar bezala irazgaizturik egongo diren guneetan utziko dira, hormigoizko zolata gainean, teilatupean eta ontzian gaikako bilketa ziurtagarri moduan.

— Era berean, obrako hondakin solidoak pilatzeko gune espezifiko batzuk izendatuko dira. Hondakinak pilatzeko guneetan su itzalgailuak egongo dira eta sutze, bero eta abarrekotutakoak ekidituko dira, sutarik ez gertatzeko.

— Behar diren neurriak hartuko dira erregaiak, olioak edo bestelako konposatu toxiko batzuk ustekabean isurtzea ekiditeko.

— Urbanizazio proiektuan ibai sarera solidoak eramatea minimizatzeko neurriak ezartzea aurreikusiko da, hala nola dekantagailuak, sedimentu tranpak eta iragazkiak.

— Ustiapen faserako, 1, 2 eta 3. Sektoreak urbanizatzeko proiektuetan hondakin ur hiritarrak eta euri urak bereizteko sareak jasoko dira. Eraginkortasun mailarik handiena izango dute jarioen gestioari dagokionez Saneamendu sarea kolektore orokorrean lotuko zaie, hondakin ur hiritarrak eskualdeko ur araztegiak tratatzeko.

— Urbanizazio Proiekturako gomendioetan geroago adierazten den legez, hondakin solido hiritarrak gaika biltzeko sistemak instalatzeko behar diren espazio publikoak erabiliko dira.

— Eguzki energia sortzeko sistemak instalatuko dira (eguzki atzitzailuak edota plaka fotovoltaikoak) bizitegi eta zuzkidura eraikin berrietan, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (314/2006 Errege Dekretua), HE Energia Aurrezte Oinarriko Dokumentuan, eta zehazki 4. atalean (etxe ur berorako gutxieneko eguzki ekarpena) eta 5. atalean (energia elektriko-rako gutxieneko ekarpen fotovoltaikoa) xedatutakoari jarraituz.

— Eraikuntza berriko eraikinen energia eraginkortasuna ziurtatzeko oinarriko prozedura onartzen duen 47/2007 Errege Dekretuan, urtarrilaren 19koan, adierazten den legez, Eraikinen Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria lortu beharko da.

Inpaktu akustikoa minimizatzeko neurriak.

1, 2 eta 3. Sektoreetako hirigintza eta industria garapenetan, ahal dena egingo da Zaratari buruzko 37/2003 Legean, azaroaren 17koan, eta berau garatzen duen araudian, bereziki 1367/2007 Errege Dekretuan, urriaren 19koan, markatutako eremu akustikoetako kalitate akustikoko helburuak betetzeko. Xedatutako jarduketetan aurreikusitako erabilerean arabera, kasu honetan aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuak bizitegi erabilerrako eremu berriei dagozkienak (Altzo Azpi eta Altzo Muino) eta industria erabilerrako eremu berriei dagozkienak dira (1367/2007 Errege Dekretuaren II. Eranskinean ezarritako helburuak).

Medidas para minimizar el incremento de la demanda de recursos y de la contaminación.

— Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

— Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

— La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

— Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

— Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

— El proyecto de urbanización preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

— De cara a la fase de explotación, el proyecto de urbanización del Sector 3 incluirá redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. Contará con el máximo nivel de eficacia en cuanto a gestión de fugas. La red de saneamiento se enganchará a los colectores generales para que las aguas residuales urbanas sean tratadas en la EDAR comarcal.

— Tal como se indica posteriormente en las recomendaciones para el Proyecto de Urbanización, se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

— Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).

— Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Medidas para minimizar el impacto acústico.

Los desarrollos urbanísticos del Sector 3 harán lo posible por cumplir los objetivos de calidad acústica de las diferentes áreas acústicas marcadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, es especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre. De acuerdo a los usos previstos en las actuaciones previstas, los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso es el correspondiente a la nueva área de uso industrial (objetivos establecidos en el Anexo II del RD 1367/2007):

Gogoratu beharra dago eremu akustiko horiek dokumentu honekin batera doan 3.14 Planoan –Eremu akustikoak— kontsulta daitezkeela.

Se recuerda que estas áreas acústicas pueden consultarse en el Plano 3.14. Áreas acústicas que acompaña el documento de ECIA.

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>			
<i>Eremu akustiko mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A).</i>	<i>Le, dB-tan (A).</i>	<i>Ln, dB-tan (A).</i>
a) Bizitegi erabilerako lurraldeko sektoreak hiri garapen berrietan	60	60	50
b) Nagusiki industri erabilerakoak diren lurralde sektoreak	70	70	60

<i>Objetivos de calidad acústica</i>			
<i>Tipo de área acústica</i>	<i>Ld en dB(A).</i>	<i>Le en dB(A).</i>	<i>Ln en dB(A).</i>
a) Sectores del territorio de uso residencial en nuevos desarrollos urbanos	60	60	50
b) Sectores del territorio con predominio de uso industrial	70	70	60

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratar buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Edonola ere, eraikin berriek derrigorrez bete beharko dituzte B taulan –Zaratarako kalitate akustikoko helburuak, etxebizitzara, bizitegi, ospitale, hezkuntza edo kultur erabilere-tara zuzendutako eraikinetako barne espazio bizigarriari aplikatze-koak— ezarritako barnealdeko kalitate akustikoko helburuak, 1367/2007 Errege Dekretuak xedatzen duenari jarraituz. Halaber, kontuan hartuko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Zarataren Kontrako DB-HR Dokumentua onartzen duen 1371/2007 Errege Dekretuan biltzen diren eskakizunak. Kalitate helburuak jarraian datorren taulan laburbiltzen dira:

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En cualquier caso, las nuevas edificaciones estarán obligadas a cumplir los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la «Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales», tal como establecido por el RD 1367/2007. También se tendrán en cuenta las exigencias contenidas en el RD 1371/2007, por el que se aprueba el Documento DB-HR Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se sintetizan en la siguiente tabla:

<i>Kalitate akustikoko helburuak</i>				
<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Barruti mota</i>	<i>Ld, dB-tan (A)</i>	<i>Le, dB-tan (A)</i>	<i>Ln, dB-tan (A)</i>
Etxebizitza edo bizitegi erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

<i>Objetivos de calidad acústica</i>				
<i>Uso del edificio</i>	<i>Tipo de recinto</i>	<i>Ld en dB(A).</i>	<i>Le en dB(A).</i>	<i>Ln en dB(A).</i>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

*Iturria:* Zonifikazio akustikoari, kalitatearen helburuei eta emisio akustikoei dagokienez Zaratar buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuaren, urriaren 19koaren, II. Eranskina.

Obrak egiten diren bitartean trafikoa kontrolatuko da, trafikoaren gehikuntza dela-eta ez dadin ez eragozpenik ez arrisku gehigarriarik eragin. Kontrolatuko dira, baita ere, abiadura mugak eta obrak egin bitartean gune horretatik dabilzan ibilgailuen bolumena, bereziki egun lehor eta haizetsuetan. Kontrol hori hurbileko eremuetako ibilgailuetara zabalduko da.

*Fuente:* Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación durante las obras, especialmente en los días secos y de mucho viento. Este control se extenderá al tránsito de estos vehículos por los ámbitos cercanos.

Obretarako erabiliko diren makinek zarata minimizatzeke behar diren gailuak eramango dituzte eta 86/662/CEE eta 95/27/CE Zuzentarauak, obrako makinek egiten dituzten zarata igorpenen mugei buruzkoak, zorrozki beteko dituzte. Makinak behar bezala mantenduko dira eta une oro beharrezkotzat jotzen diren azterketak egingo zaizkie.

Arriskuak minimizatzeke neurriak.

3. sektoretik pasatzen den errekarari dagokionez, 3. sektorearen garapen plangintzarako uholde arriskua aztertzea proposatzen da.

Garapen plangintza landu bitartean azterlan geoteknikoak egitea exijituko da. Azterketek eremuetako eraikuntza baldintzak identifikatuko dituzte eta eraikinak nahiz azpiegiturak egiteko gomendioak egingo dituzte. Urbanizazio jarduketek zorrotz jarraituko dituzte horretarako propio idatzitako txosten geoteknikoetako gomendioak.

Mugikortasunari-irigarritasunari eragindako ondorioak minimizatzeke neurriak.

Urbanizazio Proiektuak mugikortasun modu iraunkorra goen erabilera maximizatzeke baldintzen sorkuntza sustatuko du (oinez edo bizikletaz).

Urbanizazio Proiektuak irigarritasuna sustatzeko 20/1997 Legean, abenduaren 4koan, ezarritako xedapenak betetzen direla justifikatu beharko du. Xedapen horiek hirigunearen eta espazio publikoen irigarritasunari buruzkoak dira. Halaber, hirigune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irigarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, xedatutakoa beteko da.

Neurri konpentsatzaileak.

Beste neurri posible batzuen artean, honako hauek daude:

— Garapen berrietarako eremuak zeharkatu edo horietan muga egiten duten sare hidrografikoaren zatietako landaredia leheneratu eta Ingurumen Hobekuntzak egin.

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idazteko neurriak.

Urbanizazio proiektuari dagokionez:

Ingurumena eta paisaia leheneratzeko proiektu bat eduki beharko du, non, besteak beste, aspektu hauek jasoko diren:

— Obren ondorioz eragindako eremuei eta eremuotan eragiten duten jarduketa osagarri hauei buruzko azterketa: Instalazio lagungarriak, zabortegei edo hondakindegiei sortu berriak, obretan erabili beharreko materialak erauzteko guneak, lurgaineko isurketa urak drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak etab.

— Eragindako eremuan egin beharreko jarduketak, jarduketa paisaian integratzea lortzeko. Arreta berezia jarri behar da honako hauetan: Isurketa urak drainatzeko sare berriak, sektorea ingurune orografiaren arabera integratzean (ezponda lauak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak») eta ibilguen ertzetan, zolatutako eremuan mugaketan, natur intereseko zuhaitzen gaineko eraginaren minimizazioan, leheneratze lanean erabiliko diren landare espezieen, ezarpen metodoen eta horien mantentze lanen deskripzioan, lurraldearen ezaugarri bioklimatikoetara egokitu beharko direla-eta, etab.

— Urbanizazio araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da; ahal denean, iraupen luzeak, berreskuragarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

La maquinaria utilizada en las obras se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra. Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Medidas para la minimización de riesgos.

Se propone el estudio del riesgo de inundación para el planeamiento de desarrollo del Sector 3, con relación al arroyo que discurre por el Sector 3.

Se exigirán estudios geotécnicos durante la elaboración del planeamiento de desarrollo. Los estudios identificarán las condiciones constructivas de las áreas y realizarán recomendaciones para la construcción de las diferentes edificaciones e infraestructuras. Las actuaciones de urbanización seguirán estrictamente las recomendaciones de los informes geotécnicos redactados al efecto.

Medidas para minimizar los efectos sobre la movilidad-accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización impulsará la creación de condiciones para maximizar el uso de modos más sostenibles de movilidad (a pie o a bicicleta).

El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Medidas compensatorias.

Entre otras medidas posibles se encuentran las siguientes:

— Restauración y Mejora Ambiental de la vegetación de los tramos de la red hidrográfica que atraviesan o limitan con las áreas de nuevos desarrollos.

Medidas para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación.

En cuanto al proyecto de urbanización:

— Deberá incluir un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

— Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

— Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentadas, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.

— En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales; siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

— Eremuetako espazio publikoetan eta eraikin berrietako espazio komunetan, kanpoko argi instalazioen eraginkortasun energetikoari buruzko eta EA-01 eta EA-07 bitarteko agindu tekniko osagarriari buruzko araudia onartzen duen 1890/2008 Errege Dekretuaren, azaroaren 14koaren, xedapenak beteko dituzten argi sistemak erabiliko dira.

— Eremuen zonakatzeko xehatua, ahal dela, inguruko topografiara egokituko da, lurra mugitu beharra eta paisaia inpaktua minimizatze aldera, batez ere A-1 eta A-2 areetan.

— Inguruko ingurumen ezaugarriak kontuan hartuta eta eraikinak inguruko paisaia integratzeko eta begi intrusioak ekiditeko helburuz, udalerriko eraikuntza tipologiarekin eta estetikarekin bat etorriko diren eraikuntza baldintzak zehaztuko dira (morfologia, materialak, koloreak, garaierak).

— Akuiferoaren birkarga ahalbidetuko da, zolatzeko moduko area ez iragazkorra mugatuz. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailu sarbideetan euria iragazten ez duten materialak erabiltzea planteatuko da: Aparkatzeko gunek berdeak, lorategi lauzak txikiak.

— Garapen berriko eremuetan interes handiena duten landaredi orbanak errespetatu eta integratu dira (bertako landaredia eta ibaiertzeko landaredia).

Eraikuntza proiektuei dagokienez:

— Eraikinen antolamenduak lehenetsi egingo du zaratareko sentikorrenak diren gelak, esaterako, logelak, hots inmisio txikieneko fatxadetan kokatzea.

— aplikatuko da Lurrikaren Aurkako Araua: Orokorra eta eraikuntza zatia (NCSR-02), irailaren 27ko 997/2002 Errege Dekretu bidez onartua, beharrezkotzat joz gero.

— Eraikuntza proiektuetan ura, argindarra, gasa eta halako baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrenak izateko behar diren eta geroagoko epigrafeetan garatzen diren neurriak jasoko dira.

— Eraikinek tratamendu berezitua izango dute orientazioaren arabera: Isolatuena iparraldera eta irekia hegoaldera.

— Ahalegina egingo da eraikinetako espazioen barne antolamendua bat etor dadin gehien erabiliko diren espazioetako argi eta eguzki baldintzak optimizatuko dituen banaketarekin.

— Eraikinen kokaleku eta orientazio baldintzetan, eraginkortasunik handiena bilatuko da eguzkia kaptatzeko eta argi naturala aprobetxatzeko. Ahalegina egingo da barne zonakatzeko sektorea eguzki diseinu pasibo baten arabera antolatzeko, irekidurak optimizatuz eta eguzkia kaptatzeko sistema pasiboak —gainberotzea ekidindo dutenak— erabiliz.

— Ura aurrezteko sistemak ezarriko dira: Sare banatzaileak jartzea planteatuko da, bata hondakin uretarako eta bestea euri uretarako. Etxebizitza barruko urak beren kalitatearen arabera banatzeko aukera aztertuko da; batetik, ur beltzak (komunontziak) eta ur grisak (bainugela, harraska eta arropa garbiketa).

— Eraikinaren Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria eskuratuko da, 47/2007 Errege Dekretuak, urtarrilaren 19koak, ezarritako oinarriko prozedurari jarraituz.

— 314/2006 Errege Dekretuak, martxoaren 17koak, onartutako Eraikuntza Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraituz, eraikin berriek etxeko ur beroa edo aire girotua sortzeko gutxienezko eguzki energiaren ekarpena izan beharko dute.

— En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con las disposiciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

— La zonificación pormenorizada de los ámbitos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico.

— Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas).

— Se facilitará la recarga del acuífero, limitando las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia: Áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas.

— Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

Por lo que se refiere a los proyectos de edificación:

— La ordenación de los edificios priorizará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.

— Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: Parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de setiembre, en caso de que se considere necesario.

— Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.

— Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: Más aislado al norte y más abierto al sur.

— La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.

— En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.

— Se establecerán sistemas de ahorro de agua: Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: Aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadero y colada).

— Se obtendrá en Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

— De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.

— Ahalegina egingo da eraikuntza materialek isolamendu termikoko maila handia izan dezaten, luzaroago iraun dezaten eta ahalik eta gutxien kutsa dezaten, Eraikuntza Kode Teknikoan adierazitakoarekin bat eginez.

Eraikuntza araudian kalitate bermearen bereizgarria eta ingurumen ziurtagiria daukaten materialak eta produktuak erabili beharra ezarriko da ahal denean, iraupen luzekoak, berrerabilgarriak eta birziklagarriak diren materialen erabilpena sustatuko da.

Urek gainezka egiteko arriskuaren aurkako neurriak.

Industria garapen berrian, urek gainezka egiteko dagoen arriskua hartuko da kontuan, garapen hori segurua izateko eta uholdeen eraginpean ez egoteko helburuz eta uholde ordokia eta urez gainezka egin dezaketen ertzak beren xede naturale-rako erabil daitezzen, modu eraginkorrean eta jarduketa desegokietatik babestuta funtzionatzen jarrai dezaten. Ildo horretan, kontuan hartu beharko dira Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Saileko Uren Zuzendaritzaren «Lurzoruaren Erabilera Irizpideak urez gainezka egiteko mailaren arabera».

### 3. Hirigintza antolaketa xehatua.

#### 3.1. J.U.4. Jarduera unitatea.

3.1.1. Antolaketaren irizpideak eta helburuak. Industri lurren handitze mugatu eta moderatua proposatzen da, egungo industri eremuaren mugakide izango dena.

#### 3.1.2. Antolaketa xehatua.

LURSAILA	ERABILERA	AZALERA (m <sup>2</sup> )
b.10.3	Industria lursail arrunta	1.613,00
e.10.2	Ibilgailuak eta aparkalekuak	109,82
f.20.3	Espazio librea	999,88

#### 3.1.2. Ordenación pormenorizada.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
b.10.3	Parcela industrial común	1.613,00
e.10.2	Circulación rodada y aparcamientos	109,82
f.20.2	Espacio Libre	999,88

#### 3.1.3. Eraikigarritasun fisiko xehatua.

LURSAILA (m <sup>2</sup> )	SESTRA GAINEKO AZALERA (m <sup>2</sup> )	SESTRA AZPIKO AZALERA (m <sup>2</sup> )	AZALERA GUZTIRA (m <sup>2</sup> )
b.10.3	1.613,00	0,00	1.613,00
TOTAL	1.613,00	0,00	1.613,00

— Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

— En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

Medidas contra el riesgo de inundabilidad.

En el nuevo desarrollo industrial se tendrá en cuenta los riesgos de inundabilidad existentes con el fin de asegurar que ese desarrollo sea seguro y no expuesto a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia, y que están protegidas de actuaciones inadecuadas. En este sentido, deberán tenerse en cuenta los «Criterios de Usos del Suelo en función de su grado de inundabilidad» de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

### 3. Ordenación urbanística pormenorizada.

#### 3.1. Actuación integrada A.I.4.

3.1.1. Criterios y objetivos de la ordenación. Se propone una la ampliación del suelo industrial localizada y contenida, límite a la existente en la actualidad.

## 3.1.3. Edificabilidad física pormenorizada.

PARCELA	SUP. SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> )	SUP. BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )
b.10.3	1.613,00	0,00	1.613,00
TOTAL	1.613,00	0,00	1.613,00

## 3.1.4. Eraikuntzaren profila.

Lursaila b.10.3.

Eraikuntzen gehienezko altuera planoetan zehaztutakoa izango da.

## 3.1.6. Eraikuntzaren lerroakadura eta sestrak.

Lerroakadura eta sestrak planoetan zehaztutakoak izango dira.

## 3.1.8. Sistema lokalen sarea.

Zuzkidura publikoak. Guztira. 1.157,70 m<sup>2</sup>.

— Zuzkidura publikoak.

\* Espazio libreak: 999,88 m<sup>2</sup>.\* Komunikazioak: 109,82 m<sup>2</sup>.

— Aparkalekuak azaleran. 3

— Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak. 48 m<sup>2</sup>.

— Landaredia. 16 zuhaitz.

## 3.1.8. Antolaketa gauzatzea.

Gauzatzeko erregimena. Pribatua.

Kudeaketa sistema. Hitzarmen bidez.

Garapeneko plangintza.

— H.J.P.

— Birpartzelatze proiektua.

— Urbanizatze proiektua.

3.1.9. Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza.

2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako eran, Herri erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri lurzoru finkatu gabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio kostuetatik libre.

HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
1 SISTEMA OROKORRA  
HERRIKO PLAZA

## 1. Datu orokorrak.

## 1.1. Hasierako azalerak.

Sistema orokorra guztira: 990,52 m<sup>2</sup>.

## 2. Hirigintzako egitura antolamendua.

## 2.1. Lurzoruaren sailkapena.

Sistema orokorra. Hiri lurzoru.

## 2.2. Kalifikazio orokorra.

S.O. Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra. 990,52 m<sup>2</sup>.

## 3.1.4. Perfil de la edificación.

Parcela: b.10.3.

La altura máxima de las edificaciones será la misma que el pabellón anexo existente.

## 3.1.6. Alineaciones y rasantes de la edificación

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en planos.

## 3.1.8. Red de sistemas locales.

Dotaciones públicas: Total: 1.157,70 m<sup>2</sup>.

— Dotaciones públicas:

\* Espacios libres: 999,88 m<sup>2</sup>.\* Comunicaciones: 109,82 m<sup>2</sup>.

— Aparcamientos en superficie: 3.

— Servicios de interes publico y social: 48 m<sup>2</sup>.

— Vegetacion: 16 árboles.

## 3.1.8. Ejecución de la ordenación.

Régimen de ejecución: Privado.

Sistema de gestión: Concertación.

Planeamiento de desarrollo:

— P.A.U

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

3.1.9. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Según lo establecido en el artículo 27 de la ley 2/2006, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, 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 urbanística media, libre de cargas de urbanización.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR  
SISTEMA GENERAL 1  
HERRIKO PLAZA

## 1. Datos generales.

## 1.1. Superficies iniciales:

Total sistema general: 990,52 m<sup>2</sup>.

## 2. Ordenación urbanística estructural.

## 2.1. Clase de suelo.

Sistema general: Urbano.

## 2.2. Calificación global.

S.G. Sistema General de Equipamientos Comunitarios: 990,52 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Kalifikazio xehatua.

Erabilera nagusia: G.10. Ekipamendu komunitarioko lur-saila. Erabilera onargarriak.

Erabilera nagusiarentzat erabilera onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 10 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

Ekipamendu komunitarioak sestra gaineko espazio librearen erabilera izango du.

## 2.4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun fisikoa. Sestra azpian: 880,00 m<sup>2</sup>.

Sestra gainean: Sestra azpiko eraikigarritasunaren %20a.

## 2.5. Hirigintza garatzeko baldintzak.

Sistema orokorretako zuzkidura publikoekin lotutako jarduketak.

Jarduketa sistema. Hitzarmen sistema edo desjabetze sistema.

Proposatutako hazkundearen lerrokadurak eta sestrak zehazteko, Xehetasun Azterketa bat idatzi beharko da. Planoetan jasotako lerrokadurak eta sestra gehienekoak dira.

Era berean, Xehetasun Azterketan sestra gainean baimentzen den irisgarritasun elementuaren -udaletxearekin lotura egin dezakeena- lerrokadurak eta sestrak zehaztu beharko dira.

## 2.6. Lerrokadurak, sestrak eta gehieneko profilak.

Lerrokadurak eta sestrak Xehetasun Azterketak zehaztuko ditu, planoetan ezarritako mugen barruan.

Sestra azpiko gehieneko profila planoetan zehaztutakoa izango da.

Sestra azpiko gehieneko profila udaletxeak zehaztutakoa izango da.

## 2.7. Deskripzioa.

Udalak kultur ekipamendu baten beharra planteatu du.

Sestra azpiko ekipamendu bat planteatu da, sestra gaineko espazio libreko erabilerekin, egungo udaletxearekin lotura eduki dezakeena edo ez.

## 2.8. Sistema orokorren finantzaketa.

Sistema orokorraren finantzaketa herri administrazioari dagokio.

## 2.9. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko liraketeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkio.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
2 SISTEMA OROKORRA  
ESKOLA

## 1. Datu orokorrak.

## 1.1. Hasierako azalerak:

Sistema orokorra guztira. 6.334,14 m<sup>2</sup>.

## 2. Hirigintzako egitura antolamendua.

## 2.1. Lurzoruaren sailkapena.

Sistema orokorra. Hiritarra.

## 2.3. Calificación pormenorizada.

Uso característico: G.10. Parcela de equipamiento comunitario.

Usos compatibles: Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el Artículo 10 del Documento b, Normativa Urbanística General.

El equipamiento comunitario tendrá un uso de espacio libre sobre rasante.

## 2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad física: Bajo Rasante: 880,00 m<sup>2</sup>.

Sobre Rasante: %20 de la Edificabilidad Bajo Rasante.

## 2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Actuaciones de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales.

Sistema de actuación. Concertación o expropiación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las alineaciones y rasantes de la ampliación propuesta. Las alineaciones y rasante recogidas en los planos son máximas.

Así mismo, el Estudio de Detalle deberá definir las alineaciones y rasantes del elemento de accesibilidad y posible unión con el Ayuntamiento que se autoriza sobre rasante.

## 2.6. Alineaciones, rasantes y perfiles máximos.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Estudio de Detalle, dentro de los límites establecidos en los planos.

El perfil máximo bajo rasante será el definido en los planos

El perfil máximo bajo rasante será el definido por el edificio del Ayuntamiento.

## 2.7. Descripción.

Se ha planteado desde la municipalidad, la necesidad de una dotación de equipamiento cultural.

Se plantea un equipamiento bajo rasante, con un uso de espacio libre sobre rasante, que puede estar o no conectado con el actual ayuntamiento.

## 2.8. Financiación de los sistemas generales.

La financiación del sistema correrá a cargo de la administración.

## 2.9. Condiciones mínimas para la urbanización.

En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al ámbito correrá a cargo de la administración.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las urbanizaciones adyacentes, y en todo caso, consensuados con el Ayuntamiento.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR  
SISTEMA GENERAL 2  
ESKOLA

## 1. Datos generales.

## 1.1. Superficies iniciales:

Total sistema general: 6.334,14 m<sup>2</sup>.

## 2. Ordenación urbanística estructural.

## 2.1. Clasificación de suelo.

Sistema general: Urbano.



## 2.2. Kalifikazio orokorra.

G.10. Ekipamendu komunitario Sistema Orokorra. 6.334,14 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Kalifikazio xehatua.

Erabilera: G.10. Ekipamendu komunitario lursaila. Erabilera onargarriak.

Erabilera nagusiarentzat erabilera onargarriak direnak onartzen dira, b dokumentuko 11 art., Hirigintzako Araudi Orokorra.

## 2.4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun fisikoa. Egungo eraikigarritasunaren %30 handitzea.

## 2.5. Hirigintza garatzeko baldintzak.

Sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoekin lotutako jarduketak.

Proposatutako handitzearen lerroakadura eta sestrak definitzeko Xehetasun Azterketa bat idatzi beharko da.

## 2.6. Lerroakadura, sestrak eta gehieneko profilak.

Lerroakadura eta sestrak Xehetasun Azterketak zehaztuko ditu.

Gehieneko profila egungo eraikinarena izango da.

## 2.7. Deskribapena.

Udalak eskola zuzkidura handitzea planteatu du.

Eraikigarritasuna handitzea planteatzen da, gehienez ere egungo eraikigarritasunaren %30, eta hori garatzeko Xehetasun Azterlana erabaki beharko da.

## 2.8. Sistema orokorren finantzaketa.

Sistemaren finantzaketa herri administrazioari dagokio.

## 2.9. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko liritekeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkio.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA  
3 SISTEMA OROKORRA  
ERKIDEGO EKIPAMENDUA

## 1. Datu orokorrak.

## 1.1. Hasierako azalerak:

Sistema orokorra, guztira. 637,59 m<sup>2</sup>.

## 2. Egiturazko hirigintza antolamendua.

## 2.1. Lurzoru mota.

Sistema orokorra. Hiri lurzorua.

## 2.2. Kalifikazio orokorra.

S.O. Ekipamendu komunitarioko Sistema Orokorra. 637,59 m<sup>2</sup>.

## 2.2. Calificación global.

G.10. Sistema General de Equipamiento Comunitario: 6.334,14 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Calificación pormenorizada.

Uso propiciado: G.10. Parcela de equipamiento comunitario.

Usos admisibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

## 2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad física: Aumento %30 de la Edificabilidad Existente.

## 2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Actuaciones de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales.

Para definir las alineaciones y rasantes de la ampliación propuesta, se deberá redactar un Estudio de Detalle.

## 2.6. Alineaciones, rasantes y perfiles máximos.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Estudio de Detalle.

El perfil máximo será el definido por la edificación actual.

## 2.7. Descripción.

Se ha planteado desde la municipalidad, la necesidad de la ampliación de la dotación escolar existente.

Se plantea un aumento de edificabilidad, fijada en un máximo del 30% de la edificabilidad existente, remitiéndose su desarrollo a la redacción de un Estudio de Detalle.

## 2.8. financiación de los sistemas generales.

La financiación del sistema correrá a cargo de la administración.

## 2.9. Condiciones mínimas para la urbanización.

En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al sector o incluidas dentro del mismo correrá a cargo de la Administración.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las actuaciones adyacentes, y en todo caso, consensuados con el Ayuntamiento.

NOMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR  
SISTEMA GENERAL 3  
ERKIDEGO EKIPAMENDUA

## 1. Datos generales.

## 1.1. Superficies iniciales:

Total sistema general: 637,59 m<sup>2</sup>.

## 2. Ordenación urbanística estructural.

## 2.1. Clase de suelo.

Sistema general: Urbano.

## 2.2. Calificación global.

S.G. Sistema General de Equipamiento Comunitario: 637,59 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Kalifikazio xehatua.

Erabilera nagusia. G.10. Ekipamendu komunitarioko lur-saila.

Erabilera osagarriak. Erabilera nagusirako onargarriak diren erabilerak onartzen dira, Hirigintzako Araudi Orokorraren b Dokumentuaren 11. artikuluan jasotzen direnak.

## 2.4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun fisikoa. Sestra azpian: 144,00 m<sup>2</sup>.

Sestra gainean: 288,00 m<sup>2</sup>.

Lursailaren gehienezko okupazioa: 144,00 m<sup>2</sup>.

## 2.5. Hirigintza garapenerako baldintzak.

Sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoekin lotutako jarduketak.

Plan Nagusia behin betiko onartu eta lehen laurtekoan gauzatzea da.

## 2.6. Lerrokadurak, sestrak eta gehieneko profilak.

Lerrokadurak eta sestrak planoetan zehaztutakoak izango dira.

Onartutako gehieneko profila  $s + b + 1$  izango da eta onartutako gehieneko garaiera, berriz, 7,5m.

## 2.7. Deskripzioa.

Udalak ekipamendu komunitarioko zuzkidura baten beharra planteatu du.

## 2.8. Sistema orokorren finantzaketa.

Sistemaren finantzaketa herri administrazioari dagokio.

## 2.9. Hiritartzeko gutxieneko baldintzak.

Sektoretik at dauden egituren errefortzuak beharrezko liraketeen kasuetan, horiek hiritartzeari dagozkio.

Azterlan Geoteknikoa egin beharko da.

Sestra gaineko aparkalekuen gehienezko kopurua 4 plaza da.

Ondoko urbanizazioetako antzeko materialen erabilera bermatuko da eta, betiere, Udalarekin adostu beharko da.

### «E» DOKUMENTUA HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA

## 1. MEMORIA.

1.1. Katalogoaren helburua.

1.2. Dokumentu iturriak.

1.3. Aplikazio arauak.

## 2. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA.

2.1. Eraikinen ezaugarri orokorrak.

2.2. Historia eta arkitektura ondarea.

2.3. Arkeologia ondarea.

2.4. Interes bereziko eraikinak eta elementuak babesteko erregimena.

## 3. HIRIGINTZAKO ARAUAK.

3.1. Katalogatutako elementuen babes erregimena formulatzea.

3.2. Katalogatutako ondasun eta elementuen babes erregimena.

## 2.3. Calificación pormenorizada.

Uso característico: G.10. Parcela de equipamiento comunitario.

Usos compatibles: Se admiten los usos admisibles para el uso característico en el Artículo 11 del Documento b, Normativa Urbanística General.

## 2.4. Edificabilidad urbanística.

Edificabilidad física. Bajo Rasante: 144,00 m<sup>2</sup>.

Sobre Rasante: 288,00 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de parcela: 144,00 m<sup>2</sup>.

## 2.5. Condiciones de desarrollo urbanístico.

Actuaciones de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales.

Programa de actuación: Ejecutar en el primer cuatrienio desde la aprobación definitiva el Plan General.

## 2.6. Alineaciones, rasantes y perfiles máximos.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en planos.

El perfil máximo permitido será de  $s + b + 1$  y la altura máxima permitida es de 7,5m.

## 2.7. Descripción.

Se ha planteado desde la municipalidad, la necesidad de una dotación de equipamiento comunitario.

## 2.8. Financiación de los sistemas generales.

La financiación del sistema correrá a cargo de la administración.

## 2.9. Condiciones mínimas para la urbanización.

En caso de que fueran necesarias, el refuerzo de estructuras ajenas al ámbito correrá a cargo de la administración.

Se elaborará un Estudio Geotécnico.

El número máximo de aparcamientos en superficie es de 4 plazas.

Se garantizará el empleo de materiales similares a los existentes en las urbanizaciones adyacentes.

### DOCUMENTO «E» CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANISTICO

## 1. MEMORIA.

1.1. Objeto del catálogo.

1.2. Fuentes documentales.

1.3. Normativa de aplicación.

## 2. RELACION DE BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS

2.1. Características generales de los edificios.

2.2. Patrimonio histórico-arquitectónico.

2.3. Patrimonio arqueológico.

2.4. Régimen de protección de los edificios y elementos de interés especial.

## 3. NORMAS URBANISTICAS.

3.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

3.2. Régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

## 1. MEMORIA

1.1. *Katalogoaren helburua.*

Hirigintzako antolamenduaren helburuetako bat herria eramangarrian garatzeko neurri egokiak definitzea da, herria gaur egungo egoerara egokitzeko, baina etorkizunean arazo larriarik sortu gabe.

Testuinguru horretan, aparteko garrantzia hartzen du ekimen berriek balio kolektiboa duten elementuak era bidegabean ez hondatzea, edozein balio ekonomiko eta jabetza erregimen dutela ere.

Xede horrekin, indarrean dagoen hirigintza legeriak katalogoak arautzen ditu, alor horretan indarrean dagoen araudi sektorialak ezarritako mekanismoen hirigintzako tresna osagari gisa.

Ildo horretan, dokumentu honek Altzoko udalerrian dauden interes arkitektoniko, historiko eta arkeologikoa duten ondasunen eta elementuen multzoa definitzen du.

Ustezko Arkeologiaguneen erregimenari behin-behinean lotuta dauden eremu eta elementuei dagokienez, Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenean azaldu behar dira; 1997ko urriaren 10eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian*, 208 zenbakian argitaratu zen.

1.2. *Dokumentu iturriak.*

Dokumentu honetan azaltzen den zerrenda hurrengo dokumentuetan azaltzen den informazio eta datuekin osatu da:

\* Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren Euskal Herriko Ondare Historiko-Arkeitektonikoaren behin-behineko Inbentarioa.

\* Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailaren Gipuzkoako higiezinaren ondare historiko-artistikoaren inbentarioa.

\* Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpena, Ustezko Arkeologiaguneak zehazten dituen.

1.3. *Aplikazio arauak.*

Lehen esan den bezala, arkeologi arrazoiak direla eta, katalogo honetan azaltzen den zerrendan, Ustezko Arkeologiaguneen erregimenpean dauden eremu eta elementuak Eusko Jaurlaritzak 1997ko urriaren 11n emandako ebazpenaren bidez irekitako espedientearen testuinguruak zehaztuko ditu.

Bestalde, ondorengo zerrendan ageri diren gainontzeko ondasun nahi elementuak Hirigintza Ondare Katalogatua Babesteko Arauetan ezartzen den babes erregimenak arautuko ditu, baita arlo horretan indarrean dagoen legeriak ere, hau da, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 7ko 7/1990 Legeak.

## 2. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA.

2.1. *Eraikinen ezaugarri orokorrak.*

Altzoko eraikinen egungo egoera askotarikoa da. Eraikinetako batzuk barrutik eraberritu dira, egungo erosotasun eskakizunak betetzen dituzten azpiegiturak eta eremuak izan ditzaten. Baina, hala ere, baserri asko eta asko oso hondatuta daude edo guztiz eraberritu behar dira. Era berean, oso baserri gutxi eraberritu dira kanpotik. Ohiko konponketa lana estalkiak

## 1. MEMORIA

1.1. *Objeto del Catálogo.*

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico consiste en definir las medidas oportunas para garantizar el desarrollo municipal desde la perspectiva de la sostenibilidad, permitiendo la adecuación del municipio a la actual coyuntura sin generar hipotecas graves para el futuro.

En ese contexto, cobra especial relevancia el interés que las nuevas actuaciones no destruyan arbitraria e injustificadamente, aquellos elementos que con independencia de su valor económico directo y de su régimen de propiedad, poseen un valor colectivo.

Con ese fin la legislación urbanística vigente regula los Catálogos, como instrumentos de carácter urbanísticos complementarios de los mecanismos establecidos en la legislación sectorial vigente en la materia.

En esta línea, este documento define el conjunto de bienes y elementos de interés histórico-arquitectónico y naturalístico existentes en el municipio de Altzo.

En lo que se refiere a los ámbitos y elementos provisionalmente sujetos al régimen de presunción arqueológica se ha de estar a la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, de 11 de setiembre de 1997, publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 208 de 30-10-1997.

1.2. *Fuentes documentales.*

La relación establecida ha sido elaborada en atención a la información y los datos contenidos en los siguientes documentos:

\* «Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco» del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

\* «Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Gipuzkoa», del Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

\* Resolución de 11 de setiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, en la que se establecen las áreas de presunción arqueológica.

1.3. *Normativa de aplicación.*

Tal y como se ha señalado, la normativa de protección, por razones arqueológicas, de las áreas y los elementos sujetos al régimen de presunción arqueológica incluidos en la relación integrada en este Catálogo, será la que se defina en el contexto del expediente incoado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, mediante resolución de 11 de octubre de 1997.

Por su parte los restantes bienes y elementos incluidos en la relación que se adjunta estarán sometidos al régimen de protección establecido en este mismo proyecto, «Normas de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado», así como a la legislación vigente en la materia, es decir Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 7 de julio de 1990, etc.

## 2. RELACION DE BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

2.1. *Características generales de los edificios.*

El estado actual de las construcciones de Altzo es desigual. Algunas se han remozado interiormente, dotándolas de infraestructuras y espacios acordes con las exigencias de confort actuales, pero en general el número de caseríos en situación de deterioro o en los que se necesita una actuación de reforma integral es elevado. Del mismo modo, solo en unos cuantos la reno-

edo teilatuak konpontzea izaten da. Egurrezko estalki zaharrak batzuetan egurrezko pieza berriekin eta bestetan hormigoizko armatuzko estalkiekin ordeztzen dira.

Ia eraikin guztiak honela daude osatuta: Behe solairua edo erdisotoa (topografiaren arabera), etxebizitza solairua eta ganbara estalkipean edo teilatupean. Etxebizitza gisa erabiltzen den eremuak ez du solairu guztia betetzen. Askotan, zati bat ganbara handitzeko erabiltzen da. Izan ere, nekazaritza-abeltzaintza ustiatzietako eraikinak izan zirenez, etxebizitza gisa erabiltzeaz gain, erabilera horietarako ere eremu zabalak izaten dituzte.

Kasu askotan, bi solairuek ibilgailuentzako sarrera izaten dute kanpotik, topografia aprobetxatuz edo bestela arrapala bidezkoak, gurdia eta traktoreak goiko solairura iritsi ahal izateko.

Oro har, fatxadak lauak izaten dira, hegalik eta leiho zabalik gabe. Hala ere, baserri nobleenetan ezkaratzak edo eguraldi txarretik babesteko aterpeak egoten dira.

Materialei dagokienez, jatorrizko egitura egurrezkoa da eta, kasu batzuetan, hormigoizko elementuekin ordeztu da. Kanpoaldeko karga hormak harrizkoak dira, eta teilatua, gehienetan bi isurialdekoa, zeramikazko teila arabiarrez estalia.

Fatxaden kanpoko akabera emokadura bitartez eginda egoten da, eta batzuetan karearekin zuritzen da. Fatxada batzuetan, egurrezko egitura nagusia bilbadura moduan ikusten da kanpotik, eta zuloak bistako adreiluarekin, harlangaitzezko emokadura edo egurrezko pieza irregularrez betetzen dira. Kanpoko zurgintza egurrezkoa izaten da.

Baserri askotan, urtetan zehar, eraikin berriak erantsi dira. Askotan, eraikin berri horiek erabiltzen ziren etxebizitza gisa, eta baserri osoa abereak, lastoa eta belarra gordetzeko erabiltzen zen. Halaber, ohikoa zen baserri erantsita egurrez egindako lastategiak egotea.

## 2.2. Historia eta arkitektura ondarea.

Monumentu arkitektoniko deklaratu diren edo prozedura hasia duten ondasun higiezinak

Zuaznabar Haundi baserria Monumentu Kategoriarekin dago inskribatuta Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian, 2006ko martxoaren 7ko Kultura Sailburuaren Agindu bidez (2006ko apirilaren 4ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 66 zk.).

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak halako Ondasunak derrigorrez kontserbatu eta balioan jarri beharra ezartzen du. Horretarako, ondasun horietan egiten diren interbentzioak Zaharberitze Kontserbatzailearen arloan sartuko dira.

EAEko monumentu edo monumentu multzo izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

Elementu hauek, kultur ondareari buruz egindako balorazio sektorialeko azterketen ondoren, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak xedatzen dituen mekanismoen bitartez legez babestuak izateko proposatu dira (monumentu kalifikatuak eta inbentariatuak).

La distribución en altura en casi todos los edificios se corresponde con la de una planta baja o de semisótano (según la topografía existente), una planta de vivienda y la ganbara o desván en la bajocubierta. La zona destinada a vivienda no suele ocupar la totalidad de la planta, utilizándose también en muchos casos como ampliación de la ganbara, ya que al tratarse de edificios destinados a explotaciones agrícola-ganaderas, que combinan estos usos con los de vivienda, los espacios destinados a la explotación suelen ser muy importantes.

La distribución en altura en casi todos los edificios se corresponde con la de una planta baja o de semisótano (según la topografía existente), una planta de vivienda y la ganbara o desván en la bajocubierta. La zona destinada a vivienda no suele ocupar la totalidad de la planta, utilizándose también en muchos casos como ampliación de la ganbara, ya que al tratarse de edificios destinados a explotaciones agrícola-ganaderas, que combinan estos usos con los de vivienda, los espacios destinados a la explotación suelen ser muy importantes.

En muchos casos las dos plantas suelen tener la posibilidad de acceso rodado directo desde el exterior, bien aprovechando la topografía existente, o bien mediante rampas para el acceso de los carros y tractores a la planta alta.

Las fachadas son por lo general planas, sin vuelos ni miradores, aunque en las más nobles es habitual encontrar zaguanes y espacios abiertos cubiertos para resguardarse de las inclemencias meteorológicas.

En cuanto a los materiales, la estructura originaria es de madera, habiéndose sustituido en algunos casos por medio de elementos de hormigón. Los muros exteriores de carga son de piedra y la cubierta, mayoritariamente a dos aguas, terminada entera cerámica curva.

La terminación exterior de las fachadas se realiza por medio de revocos que en algunos casos se blanquean con cal. En algunos fachadas la estructura principal de madera asoma al exterior en forma de entramado, rellenándose los huecos resultantes bien mediante ladrillo caravista o bien mediante piedra revocada. La carpintería exterior suele ser de madera.

En muchos caseríos, y a lo largo del tiempo, se han construido anejos adosados a los mismos, situando en algunos de ellos la vivienda, destinando el resto del caserío a cuadra para el ganado y almacén de paja y heno. Asimismo es frecuente que los caseríos tengan adosados amplios pajares construidos enteramente en madera.

## 2.2. Patrimonio histórico-arquitectónico.

Bienes inmuebles declarados o incoados como monumentos arquitectónicos.

El Caserío Zuaznabar Haundi se encuentra inscrito en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la Categoría de Monumento, mediante Orden del la Consejera de Cultura de 7 de marzo de 2006 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 66 de 4 de abril de 2006).

La Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco establece para este tipo de Bienes la obligación de su conservación y puesta en valor. Para ello, las intervenciones que en ellos se realicen deberán enmarcarse en los términos de la Restauración Conservadora.

Bienes inmuebles propuestos para su declaración como monumentos o conjunto monumentales de la CAPV.

Se trata de elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (monumentos calificados e inventariados).

## Altzo Muino:

- Arretxe baserria.
- Legarre baserria.
- Etxeberri baserria.
- Iriarte baserria.
- San Salvador eliza.

## Altzo Azpi:

- Jasokunde eliza.
- Apaizetxea.

Udalerrri mailan babestuak izateko proposatu diren ondasun higiezinak.

Kategoria honetan, kultur interes nabarmena duten udalerrri nahiz eskualdeko elementuak biltzen dira, kontuan izanik, baina, elementuok ez dutela «Monumentu» izendatuak izateko aski balio eta, honenbestez, udalerriko/tokiko intereseko ondasunak izaki, hirigintza dokumentuaren Katalogotik baino ezin direla babestu.

- Santa Barbara ermita (Altzo Muino).
- Jauregi baserria (Altzo Muino).
- Oiarbide baserria (Altzo Muino).
- Goikoetxe baserria (Altzo Muino).
- San Salvador Behekoa errota (Altzo Muino).
- Apaizetxea (Altzo Muino).
- Udaletxea (Altzo Muino).
- Altzoko pilotalekua (Altzo Muino).
- Elizako pilotalekua (Altzo Muino).
- Zuaznabar barrena baserria (Altzo Azpi).

Interesekoak izan daitezkeen beste elementu batzuk.

- Iartza etxea.
- Iturri-uraska.
- Jauregi Goena baserria (Altzo Muino).
- Oregi baserria (Altzo Muino-Txarama).
- «Imazen Pagoa» zuhaitza (Altzo Muino).
- Aizpe baserria (Altzo Muino).
- Lizarribar baserria (Altzo Muino).
- Borda baserria (Altzo Azpi).
- Altzo Azpiko apaizetxea (Altzo Azpi).
- «Konde Errota» errota (Altzo Azpi).
- Ipintza Haundi baserria (Altzo Azpi).
- Artzadun «Domingorena» baserria (Altzo Muino).
- Mendizabal baserria (Altzo Muino).
- Zialtzeka baserria (Altzo Muino).
- «Altzoko Errota» errota.
- Aizpe baserriaren ondoko iturria (Altzo Muino).
- «Errota Txiki» errota (Altzo Azpi).
- Olazabal Haundi baserria (Altzo Azpi).
- Arrieskalletako galtzada.
- Pagoaundi (Tumulua).
- Artzadun Bitarte baserria.
- Berakoetxea baserria.
- Otsabioko dolmena.
- Azterreka Goikoa errota.

## Altzo Muino:

- Caserío Arretxe.
- Caserío Legarre.
- Caserío Etxeberri.
- Caserío Iriarte.
- Iglesia San Salvador.

## Altzo Azpi:

- Iglesia de Asunción.
- Casa Cural.

Bienes inmuebles propuestos para ser custodiados a nivel municipal por la CAPV.

Esta categoría recoge aquellos elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados «Monumentos» y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

- Ermita de Santa Barbara (Altzo Muino).
- Caserío jauregi(Altzo Muino).
- Caserío Oiarbide(Altzo Muino).
- Caserío Goikoetxe(Altzo Muino).
- Molino San Salvador Behekoa (Altzo Muino).
- Casa Cural(Altzo Muino).
- Casa Consistorial (Udaletxea) (Altzo Muino).
- Frontón de Altzo(Altzo Muino).
- Frontón de la Iglesia(Altzo Muino).
- Caserío Zuaznabar Barrena(Altzo Azpi).

Otros elementos de posible interés.

- Casa Iartza.
- Fuente-Abrevadero(Altzo Azpi).
- Caserío Jauregi Goena (Altzo Muino).
- Caserío Oregi (Altzo Muino-Txarama).
- Arbol «Imazen Pagoa» (Altzo Muino).
- Caserío Aizpe (Altzo Muino).
- Caserío Lizarribar (Altzo Muino).
- Caserío Borda (Altzo Azpi).
- Casa Cural de Altzo Azpi (Altzo Azpi).
- Molino «Konde Errota» (Altzo Azpi).
- Caserío Ipintza Haundi (Altzo Azpi).
- Caserío Artzadun «Domingorena» (Altzo Muino).
- Caserío Mendizabal (Altzo Muino).
- Caserío Zialtzeka (Altzo Muino).
- Molino «Altzoko Errota».
- Fuente Junto al Caserío Aizpe (Altzo Muino).
- Molino «Errota Txiki» (Altzo Azpi).
- Caserío Olazabal Haundi (Altzo Azpi).
- Calzada de Arrieskalleta.
- Pagoaundi (Tumulo).
- Caserío Artzadun Bitarte.
- Caserío Berakoetxea.
- Dolmen de Otsabio.
- Molino Azterreka Goikoa.

- Jauregiberri baserria.
- Zuaznabar Goikoa baserria.
- Izagirre baserria.
- Borda baserri ondoko ur biltegia.
- Erdi Aroko dobelak.
- Altzoko erraldoiaren monumentua.

### 2.3. Arkeologia ondarea.

Kalifikatutako kultur ondasunak.

Jarraian datozen monumentu megalitikoak Altzoko udal-errian daude:

Otsabio-Zarateko estazio megalitikoak. (Pagoaundiko tumulu eta Otsabioko trikuharria barne). Edozein jarduketa egiteko, kultura ondareari buruzko 7/1.990 Legeari jarraitu behar zaio.

Monumentu izendatu beharreko intereseko arkeologia guneak.

- Olazabaleko San Salvador eliza.

Monumentu izendatu beharreko intereseko arkeologiaguneei 7/1990 legeak bere 45.5 artikuluan zehaztutako babes erregimena ezarriko zaie.

Bestalde, Gipuzkoako Lurralde Historikoko estazio megalitiko guztiei Monumentu Multzoaren kategoria eman zaie, 2001eko otsailaren 5eko (2001eko martxoaren 5eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 45 zenbakia) ebazpenean aurreikusitako babes erregimena bete beharko dutelarik.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenaren barne dauden eremu eta elementuak.

«A» mailako Ustezko Arkeologiaguneak.

- Etxeberri baserria.
- Arretxe baserria.
- Berakoetxea baserria.
- Artzadun Domingonea baserria.
- Artzadun Bitarte baserria.
- Aispe baserria.
- Goikoetxe baserria.
- Jauregi baserria.
- Oiarbide baserria.
- Legarre baserria.
- Izagirre baserria.
- Yatza baserria.
- Zuaznabar Goikoa/Aita Karmeldarren baserria.
- Olazabal baserria.
- Ipintza Aundi baserria.

«B» mailako Ustezko Arkeologiaguneak.

- Jasokundeko Andre Mariaren eliza.
- Santa Barbara ermita.

«D» mailako Ustezko Arkeologiaguneak.

- Azterreka Goikoa errota.
- Altzoko errota Goikoa/San Salvador Goikoa errota.
- Altzoko errota Bekoa/ San Salvador Bekoa errota.

Eremu horietan derrigorrez bete beharko da uztailaren 3ko 7/1990 legean, Kultur Ondareari buruzkoan, 49. artikuluan xedatzen dena.

- Caserío Jauregiberri.
- Caserío Zuaznabar Goikoa.
- Caserío Izagirre.
- Depósito de Agua junto al Caserío Borda.
- Dobelas de la Edad Media.
- Monumento del gigante de Altzó.

### 2.3. Patrimonio arqueológico.

Bienes culturales Calificados.

Pertenecen al municipio de Alzó los siguientes monumentos megalíticos:

— - Estación Megalítica de Otsabio- Zárate. (Túmulo de Pagoaundi y Dolmen de Otsabio incluidos). Cualquier actuación se debe sujetar a la Ley 7/1.990 de patrimonio Cultural.

Zonas de interés arqueológico a declarar monumento.

- Iglesia de San Salvador de Olazabal.

A las zonas de interés arqueológico a declarar monumento se les aplicará el régimen de protección de la Ley 7/1990 en su artículo 45.5.

Por otra parte, todas las Estaciones Megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa han sido objeto de declaración como Bienes Calificados con la categoría de Conjunto Monumental, quedando sometidas al Régimen de protección previsto para ellas en la Resolución de 5 de febrero de 2.001, publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º45 de 5 de marzo de 2001.

Ambitos y elementos afectados por la Resolución de 11 de setiembre de 1997, emitida por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Presunción arqueológica clase «A».

- Caserío Etxeberri.
- Caserío Arretxe.
- Caserío Berakoetxea.
- Caserío Artzadun Domingonea.
- Caserío Artzadun Bitarte.
- Caserío Aispe.
- Caserío Goikoetxe.
- Caserío Jauregi.
- Caserío Oiarbide.
- Caserío Legarre.
- Caserío Izagirre.
- Caserío Yatza.
- Caserío Zuaznabar Goikoa/Padres Carmelitas.
- Caserío Olazabal.
- Caserío Ipintza Aundi.

Presunción arqueológica clase «B».

- Iglesia Santa María de la Asunción.
- Ermita de Santa Bárbara.

Presunción arqueológica clase «D».

- Molino Azterreka Goikoa.
- Molino Altzoko errota Goikoa/San Salvador Goikoa.
- Molino Altzoko errota Bekoa/ San Salvador Bekoa.

En dichas zonas será de obligado cumplimiento lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural 7/1990 de 3 de julio.

*2.4. Interes bereziko eraikinak eta elementuak babesteko erregimena.*

Lau babes erregimen ezartzen dira:

— Babes erregimen zorrotza.

Erregimen zorrozpean dauden ondasunetan egin daitezkeen interbentzioak parekagarriak dira Zaharberritze interbentzioekin, eta zehatzago esanda, Zaharberritze Zientifiko eta Kontserbatzaileko interbentzioekin, ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuaren arabera, eta Eusko Jaurlaritzaren Ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jardueri buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.

\* Babes erregimen zorrozpean dauden elementu arkitektonikoak.

— Arretxe baserria.

— Zuaznabar Haundi baserria.

— Legarre baserria.

— Etxeberri baserria.

— Iriarte baserria.

— San Salvador eliza.

— Jasokunde eliza.

— Altzo Azpiko apaizetxea (Altzo Azpi).

— Babes erregimen ertaina.

Babes erregimen honen pean dauden ondasunetarako, bolumetria, kanpo itxura eta tipologia nahiz egitura banaketa errespetatzen duten interbentzioak proposatzen dira; interbentzio horiek Birgaitze kategorian sartzen dira eta, zehatzago esanda, Zaharberritze Zientifiko eta Kontserbatzailearen kategorian, lehen aipatutako ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuaren eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.

Babes erregimen ertainaren pean dauden arkitektura elementuak.

— Santa Barbara ermita (Altzo Muino).

— Jauregi baserria (Altzo Muino).

— Oiarbide baserria (Altzo Muino).

— Goikoetxe baserria (Altzo Muino).

— San Salvador Behekoa errota (Altzo Muino).

— Apaizetxea (Altzo Muino).

— Udaletxea (Altzo Muino).

— Altzoko pilotalekua (Altzo Muino).

— Elizako pilotalekua (Altzo Muino).

— Zuaznabar Barrena baserria (Altzo Azpi).

— Oinarrizko babes erregimena.

Oinarrizko babes erregimenaren pean dauden ondasunetarako, bolumetria, kanpo itxura eta oinarrizko tipologia nahiz egitura banaketa errespetatzen duten interbentzioak proposatzen dira, egituraren material generikoa mantenduz. Interbentzio horiek lehen Birgaitze kategorian sartzen dira, eta zehatzago esanda, Finkatze edota Kontserbazio eta Apaintasun kategorietan, lehen aipatutako ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuaren eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera. Zaharberritze interbentzioak ere egin daitezke, goragoko babes mailetakoez gainera.

*2.4. Régimen de protección de los edificios y elementos de interés especial.*

Se establecen cuatro regímenes de protección:

— Régimen de conservación estricta.

Las intervenciones permitidas en los bienes sujetos a este régimen son asimilables a las intervenciones de Rehabilitación y más concretamente a las de Restauración Científica y Conservadora, según el Decreto 214/1996, de 30 de junio, y el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación estricta.

— Caserío Arretxe.

— Caserío Zuaznabar Haundi.

— Caserío Legarre.

— Caserío Etxeberri.

— Caserío Iriarte.

— Iglesia San Salvador.

— Iglesia de Asunción.

— Casa Cural de Altzo Azpi (Altzo Azpi).

— Régimen de conservación media.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen intervenciones que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural, encuadrándose éstas en la en la categoría de Rehabilitación y más concretamente a las de Restauración Científica y Conservadora, según los mencionados Decretos 214/1996, de 30 de junio, y el 317/2002 de 30 de diciembre.

Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación media.

— Ermita de Santa Barbara (Altzo Muino).

— Caserío jauregi(Altzo Muino).

— Caserío Oiarbide(Altzo Muino).

— Caserío Goikoetxe(Altzo Muino).

— Molino San Salvador Behekoa (Altzo Muino).

— Casa Cural(Altzo Muino).

— Casa Consistorial (Udaletxea) (Altzo Muino).

— Frontón de Altzo(Altzo Muino).

— Frontón de la Iglesia(Altzo Muino).

— Caserío Zuaznabar Barrena(Altzo Azpi).

— Régimen de conservación básico.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen intervenciones que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, encuadrándose éstas en la en la categoría de Rehabilitación y más concretamente a las de Consolidación y/o Conservación y Ornato según los mencionados Decretos 214/1996, de 30 de junio, y el 317/2002 de 30 de diciembre. También son posibles las intervenciones de Restauración, además de las incluidas en los niveles superiores de protección.

\* Oinarrizko babes erregimenpean dauden arkitektura elementuak.

Aurreko zerrendan aipatu ez diren eta 2.2 puntuan zehazten diren intereseko eraikin eta elementuak oinarrizko babes erregimenpean egongo dira.

— Babes erregimena hirigintzako jarduketetan.

Babes erregimen honen pean dauden ondasunetarako, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoa proposatzen da.

### 3. HIRIGINTZAKO ARAUAK. KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

#### 3.1. *Katalogatutako elementuen babes erregimena formulatzea.*

Indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoari jarraiki, katalogo honen helburua, besteak beste, Altzoko udalerrian dauden eraikinak eta ondasun eta elementu naturalak zenbatzea da. Izan ere, ondasun eta elementu horiek, kultura, historia, ekologia edo natura aldetik, zientzia aldetik eta abar duten interesa dela eta, hondatu ditzaketan ekintzetatik babestu behar dira.

Zerrenda hau katalogatutako elementuen zerrendak osatzen du, eta dokumentu honetan bertan aurki daiteke.

Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetan zehazten diren eta indarrean dauden bestelako lege xedapenen babes erregimenpean daude.

#### 3.2. *Katalogatutako ondasun eta elementuen babes erregimen orokorra.*

— Katalogatutako ondasun eta elementuak ezingo dira hondatu. Dena dela, baliorik gabeko eranskinak edo benetako balioa duten elementuak gutxiesten dituztenak kentzeko lanak egin ahal izango dira.

— Aldez aurretik beharrezko udal baimena eskatu ondoren, ondasunaren jabeak edo sustatzaileak proiektatutako lanak egokiak diren kontsultatuko du udaletxean. Kontsulta hori ezarritako babes neurriak betetzen diren jakiteko egingo da, baita eraikinean babestu beharreko elementu ezberdinak zein diren zehazteko ere.

Horretarako, jabeak edo sustatzaileak aurreproiektu bat edo egin nahi dituen lanak zehazki azaltzen dituen dokumentu bat aurkeztu beharko du udaletxean.

Udalak, aipatutako kontsulta aztertu ondoren, ebazpen bat emango du, eta ebazpen horretan, lanetarako baimena emateaz gain, baldintza gehigarriak ere eman ditzake.

Hala ere, jabeak edo sustatzaileak baimen eskaera zuzenean bete dezake. Hala ere, aurkeztutako proiektua gauzatu ahal izateko, udal ebazpenean zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte, eta kasu batzuetan, igorritako txosten teknikoek babes neurriak betetzen ez direla esaten badute, eskaera atzera bota dezake udalak.

— Kontsulta edo eraikuntza proiektua edo lan proiektua dagokien erakundeetara bidali beharko da, hau da, Eusko Jaurlaritzara edo Gipuzkoako Foru Aldundira, betiere proiektatutako lanak erakunde horietan esku hartzeko ahalmen legala badute.

\* Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación básica.

Los edificios y elementos de interés recogidos en el punto 2.2 y no incluidos en los apartados anteriores se les aplicará el régimen de conservación básico.

— Régimen de conservación en actuaciones urbanizadoras.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen lo dispuesto en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre.

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO

#### 3.1. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Alto, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, etc. deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia.

#### 3.2. *Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.*

— Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

— 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 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 ña 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.

— Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes -sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa-, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.



— Katalogatutako ondasunetan egiten diren lanek aurreko ataletan zehaztutako ebazpenetan xedatutako babes baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikinak edo elementuak aurri egoeran daudela zehazteko, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 legeak 36. artikuluan xedatutako prozedurak jarraitu beharko dira.

— Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenaren barne dauden eremu eta elementuak, ebazpen horretan zehazten den babes arkeologikoren erregimenpean egongo dira.

— Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

— la declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

— Las áreas y los elementos afectados por la Resolución del Departamento de Cultura, Juventud Deportes del Gobierno Vasco de 11 de setiembre de 1997, quedarán sujetos, al régimen de protección arqueológica que se establezca en la misma.