

BIZKAIKO ALDIZKARI OFIZIALA

BOLETIN OFICIAL DE BIZKAIA

Legezko Gordailua / Depósito Legal BI-1958-1 - ISSN. 1134-8720

BAO. 141. zk. 2001, uztailak 23. Astelehena

— 12785 —

BOB núm. 141. Lunes, 23 de julio de 2001

Laburpena / Sumario

I. Atala / Sección I

Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Administrazioa / Administración Foral del Territorio Histórico de Bizkaia

Foru Aldundia / Diputación Foral

Iragarkiak / Anuncios

Hirigintza Saila

Getxoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren arautegia argitaratzeko iragarkia.

12785

Departamento de Urbanismo

Anuncio por el que se publica la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

II. Atala / Sección II

Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Administrazioa / Administración Local del Territorio Histórico de Bizkaia

Igorreko Udala

12893

Ayuntamiento de Igorre

Getxoko Udala

12895

Ayuntamiento de Getxo



I. Atala / Sección I

Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Administrazioa
Administración Foral del Territorio Histórico de BizkaiaForu Aldundia / Diputación Foral
Iragarkiak / Anuncios**Hirigintza Saila****Getxoko Hiri Antolaketazko Plan Orokorrari buruzko arautegia argitaratzen duen iragarkia.**

Urtarrilaren 18ko 2000, Foru Erabaki bidez, Getxoko Hiri Antolaketazko Plan Orokorraren behin betiko onartzen duen, BHI-108/99-P03 espedientea, Toki Erregimeneko Oinarrien arautzailea den apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65 artikuluen ondoretarako agiria dilijentziatu, onartu den hirigintzako arautegia artxibatu eta argitaratzeko zuzenketa batzuk inposatu eginaz. Aipatu zuzenketa egin izan direnez gero, argitalpen egunean indarrean hasiko den arautegia argitaratzen da.

Hirigintzako foru diputatuak, Juan Cruz Nieves Prada

HIRIGINTZAKO ARAUAK**TESTU BATEGINAREN - BEHIN BETIKO ONESPENA**

LEHENENGO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

LEHENENGO KAPITULUA

PLANAREN IRAUPENA, EDUKIA ETA ONDOREAK**1.1.1. artikulua.—Izatea eta lurralde-eremua**

1. Getxoko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra udalerriko antolamendu osoko tresna da.
2. Modu zuzenean edo haren garapenerako aurreikusitako plangintza tresnen bidez mugatuko ditu lurzoruaren jabetasuneko eskubidearen beraren hirigintza-arloko ahalmenak eta ahalmen horien eraginkortasuna eta legezko egikaritzapena baldintzatzen dituzten betebeharrak zehaztuko ditu.
3. Haren lurralde-eremuak Getxoko udal barrutia hartzen du oso-osorik, hala ere, zenbait manuren lurralde-barrutia murriztagoa izango da, lurzoru mota eta kategoria zehatz batzuei doakienez gero.

1.1.2. artikulua.—Iraupena eta ondoreak

1. Planeko ordenantzak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hogeie egungarrenean jarriko da indarrean Plan Orokorra eta azken horren iraupena mugagabea izango da, hala eta guztiz ere, unean-uneko aldaketarik edo berrikuspenik egin ahal izango da, aurretiaz programaturik izan zein izan ez.
2. Getxoko udal mugapeari doakionez, Hirigintza-Plangintzako Arau Subsidiarioak eta Hirigintza Arauetan arautzen diren Ordenantzak bete-betean ordezkatuko ditu Plan Orokorra, arau horiek indargabetuko baitira Plana indarrean jartzearekin batera.
3. Beraz, indarririk gabe eta haien izapidetza behin-betiko ezeztatu ta geldituko dira plangintzaren garapenerako eta betearazteko tresna guztiak, Plan Orokorra indarrean jarri orduko behin-betiko onartu baldin ez badira.
4. Behin indarrean jarri gero, Plan Orokorren ondoreak indarrean dagoen antolamenduak eratzikiko dizkionak izango dira.

1.1.3. artikulua.—Dokumentazioa

Plan Orokorra dokumentu idatzien eta grafikoen multzoaz osatua dago, batzuek izaera lotarazlea dute eta besteak argigarriak baino ez dira.

1. Dokumentu lotarazleak

Izaera lotarazlea izango dute ondorengoek:

Departamento de Urbanismo**Anuncio por el que se publica la normativa relativa al Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.**

Mediante Acuerdo Foral de 18 de enero de 2000, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, expediente BHI-108/99-P03, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar la normativa, la cual entrará en vigor el mismo día de su publicación.

El Diputado Foral de Urbanismo, Juan Cruz Nieves Prada

NORMAS URBANISTICAS**APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO**

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN**Artículo 1.1.1.—Naturaleza y ámbito territorial**

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Getxo es el instrumento de ordenación integral del municipio.
2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. Su ámbito territorial se extiende al término municipal de Getxo, aunque determinados preceptos tendrán un ámbito territorial más reducido en cuanto hacen referencia a concretos tipos y categorías de suelo.

Artículo 1.1.2.—Vigencia y efectos

1. El Plan entra en vigor a los veinte días de la fecha de publicación de sus Ordenanzas en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, programadas o no.
2. El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Getxo, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que quedan derogadas a su entrada en vigor, así como a las Ordenanzas que se regulan en estas Normas Urbanísticas.
3. Quedan, por tanto, sin efecto y con su tramitación suspendida definitivamente, todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento que no se hubieren aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General.
4. Los efectos del Plan General, una vez entrado en vigor, son los que le atribuye el Ordenamiento vigente.

Artículo 1.1.3.—Documentación

El Plan General se integra con un conjunto de documentos escritos y gráficos, unos de carácter vinculante y otros meramente informativos.

1. Documentación vinculante

Tendrán carácter vinculante:

a) *Dokumentu idatziak*

— *Hirigintza-arauak*, Planak proposatutako hirigintza-antolamenduren oinarriko multzo arautzailea osatzen dutenak, lurzoru mota eta kategoria bakoitzari eman beharreko tratamendua definituz.

— *Jarduketako egitaraua*, Plan Orokorra bertan adierazitako epeen barruan garatzeko xedeak, gidalerroak eta estrategiak adierazten ditu, proposatutako hiri-eredua lortu ahal izateko, alegia.

b) *Dokumentu grafikoak*

Planoaren zk.	Izenburua	Eskala
1	Eskualde barruko kokaera	1/50.000
2	Egitura organikoa eta orotariko erabilerak	1/5.000
3	Lurzoruaren sailkapena	1/5.000
4	Sistema orokorrak	1/5.000
5.1.	Saneamendu sarea	1/5.000
5.2.	Uraren banaketako sarea	1/5.000
5.3.	Argiteriako sarea	1/5.000
5.4.	Elektrika sarea	1/5.000
5.5.	Gas banaketako sarea	1/5.000
5.6.	Telefoniako sarea	1/5.000
6.1.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (1)	1/2.000
6.2.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (2)	1/2.000
6.3.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (3)	1/2.000
6.4.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (4)	1/2.000
6.5.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (5)	1/2.000
6.6.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (6)	1/2.000
6.7.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (7)	1/2.000
6.8.	Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizakorraren antolamendua (8)	1/2.000
7	Lurzoru urbanizagaitzaren antolamendua	1/5.000
8	Hiri-lurzoruaren kudeaketa	1/5.000
9	Lurzoru urbanizakorraren kudeaketa	1/5.000
10	Babespeko etxebizitzaren aurreikuspena	1/5.000
11	Babespeko elementuak	1/5.000

2. **Lotarazleak ez diren dokumentuak**

Plan Orokorren gainerako dokumentuak argigarriak baino ez dira eta proposamenak aaltzerakoan zeintzuk izan diren erabilitako datuak eta azterketak agertarazi baizik ez dute egiten. Dokumentu lotarazleak ulertzen lagungarriak izango dira. Planoetan azaldutako bide-erretanak ez dute izatera lotarazlerik zintarriek, aparkalekuek, espaloiek eta abarrek eduki behar dituzten jarrera eta luze-laburrak seinalatuta, hala ere, bide-sistemaren izaera gordetzen dute.

BIGARREN KAPITULUA

**BERRIKUSKETA, ALDARAZPEN
ETA INTERPRETAZIOA**1.2.1. **artikulua.—Berrikusketak**

1. Plan Orokorren berrikusketak izango da, lurraldeko egitura orokorraren eta organikoaren, edo lurzoruaren sailkapenari dagokionez irizpide berriak ezartzea. Hori guztia egin da bestelako lurralde-eredua hautatu delako, haren gaitasuna ahitu delako edo ondoko gorabeheretakoren bat agertu delako:

a) Getxoko udal barrutian eragina izango duen plangintzako maila goragoko tresna bat onartzen denean, eta horrela xedatzen denean eta beharrezkoa denean.

b) Planaren lurralde-barrutiko populazioaren aurreikuspenetan oinarriko aldaketa edo iraulketa dagoenean.

Oinarriko aldaketa edo iraulketa deituko zaio ondorengo bi kasuetako bati:

— Populazioaren haziera urteko %1,5 metakorretik gorakoa izatekotan lau urteko batean.

— Populazioa urteko %0,5 metakorretik gorako eritimoan gutxitzekotan lau-urtebeteko batean.

c) Lurzoruaren sailkapenaren eta lurraldeko egitura orokorraren eta organikoaren aldaketa orokorra dagoenean, hau da, aldeztaketa, erabilerak eta eraikuntzaren intentsitateen arloko zehaztapenen multzoak eragin-

a) *Documentos escritos*

— *Normas Urbanísticas*, que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo.

— *Programa de Actuación*, que expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General en los plazos que en el mismo se indican, a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.

b) *Documentos gráficos*

Plano número	Título	Escala
1	Encuadre regional	1/50.000
2	Estructura orgánica y usos globales	1/5.000
3	Clasificación del suelo	1/5.000
4	Sistemas generales	1/5.000
5.1.	Red de saneamiento	1/5.000
5.2.	Red de agua	1/5.000
5.3.	Red de alumbrado	1/5.000
5.4.	Red de energía eléctrica	1/5.000
5.5.	Red de gas	1/5.000
5.6.	Red de telefonía	1/5.000
6.1.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (1)	1/2.000
6.2.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (2)	1/2.000
6.3.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (3)	1/2.000
6.4.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (4)	1/2.000
6.5.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (5)	1/2.000
6.6.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (6)	1/2.000
6.7.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (7)	1/2.000
6.8.	Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (8)	1/2.000
7	Ordenación de Suelo No Urbanizable	1/5.000
8	Gestión del Suelo Urbano	1/5.000
9	Gestión del Suelo Urbanizable	1/5.000
10	Previsión de vivienda protegida	1/5.000
11	Elementos protegidos	1/5.000

2. **Documentación no vinculante**

El resto de los documentos del Plan General tienen un carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas. Facilitará la interpretación de los documentos de carácter vinculante. Los canales viarios reflejados en los planos no son vinculantes en lo que se refiere a posición y tamaños de bordillos, aparcamientos, aceras, etc., aunque en todo caso mantienen su carácter de sistema viario en toda su integridad.

CAPITULO SEGUNDO

**REVISIÓN, MODIFICACION
E INTERPRETACION****Artículo 1.2.1.—Revisión**

1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por el agotamiento de su capacidad o por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se apruebe un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Getxo y que así lo disponga o haga necesario.

b) Por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población dentro del ámbito territorial del Plan.

Se considerará alteración o variación sustancial alguno de los dos casos siguientes:

— Que el crecimiento de la población sea superior al 1,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.

— Que la población disminuya a un ritmo superior a un 0,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.

c) Por la alteración generalizada de la clasificación del suelo y de la estructura general y orgánica del territorio, determinada por el conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos e intensidades de

da, Planak esleitutako lurralde-ereduaren osotasun konformatzailea diren aldetik, oro har.

d) Plana indarrean jarri eta zortzi urtegarrenera, udalak Jarduketako Egitarauren berrikuspenari aski iritzi ezik.

e) Esparru juridiko-urbanistikoa aldakuntzak eragingo dituen oinarritzko beste edozein gorabehera dela-eta, berrikuspene egitea komenigarria denean.

2. Jarduketako Egitara, Plan Orokor honek daukana, lau (4) urterik behin berrikusiko da legez ezarritako izapideaz, berari datxezkion atarramenduak datozkiola.

1.2.2. artikulua.—Aldarazpenak

1. Plan Orokorren aldarazpena izango da hura osatzen duten elementuetakoren baten edo batzuen aldakuntza berezia, nahiz eta aldakuntza horrek zenbait aldaketa eragin dakien lurzoruaren sailkapenari edo kalifikazioari eta Sistema Orokorrei, edo eta Planaren Jarduketako Egitara bera berrikusarazi dadin.

2. Ez dira aldarazpen legez joko ondokoak:

a) Planeamenduaren berregokitzeak, konponbide alternatiboen bidez ordezkatzeko gai direnean, Planean bertan asmatutako garapeneko tresnez baliaturik eta haren arautegian ezarritako baldintzen arabera.

b) Planak ezarritako kopuruak (%5) ehuneko bostetik gora aldazkiko ez dituzten gorabeherak, eskala planimetricoa aldatzeak edo tokian bertan egindako benetako neurketak doitzeak eraginda daudenetan.

c) Udal ordenantzen onarpena Planaren zenbait alderdi garatzeko, azken horiek honako arau hauetan aurreikusita egon zein egon ez, eta horien eduki materialaren kontra egiten ez duten heinean.

d) Udalak berak hartuko dituen erabakiak Planaren zenbait alderdi argitzeko edo adierazteko.

1.2.3. artikulua.—Interpretazioa

1. Plan honetako arauak hitzez hitzeko idazketari begira interpretatuko dira eta haien testuinguruari dagokionez, memorian azaldutako xedeei eta helburuei begira eta segidan agertuko diren irizpideen arabera.

2. Dokumentu grafikoren batzuk bata bestearekin bat ez etortzekotan, xehetasun edo eskala handiagokoak gutxiagokoaren gainetik lehen-tasuna izango du, hirigintza-antolaketa daukaten planoak besteek nagusituko bazaizkie ere.

3. Arau grafikoak eta idatzizkoak elkarren kontraesanean egonez gero, dokumentu idatziak betiere nagusi izango dira, salbu eta dokumentazio grafiko horrek Plan Orokorren bildutako planoetatik ateratako zehaztasunak batzen dituenen.

4. Dokumentu honetan agertzen diren akats materialak zein grafikoak udal batzarraren erabakiaren eta azken hori Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da, erabaki hori garrantzitsuegia denean izan ezik; kasu horretan Planaren aldarazpena burutuko litzateke.

5. Planaren adiera egiterakoan oinarritzko irizpideak izango da erakuntza-ustiaketa eta hiri-ekipamenduaren artean ahalik eta orekarik handiena lortzea.

BIGARREN TITULUA PLAN OROKORREN GARAPENA ETA BURUTZAPENA

LEHENENGO KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

2.1.1. artikulua.—Organon jarduleak

Plan Orokorren garapena eta egikaritzapena Getxoko udalaren esku dago, hala ere, herritarrek parte ahal izango dute eta Estatuko Administrazio, Autonomi Erkidego eta Foru Administrazioako erakunde eta organismoek euren eratzikipen eta eskumenak izango dituzte.

2.1.2. artikulua.—Lehentasuna garapenari dagokionez

Plan Orokorren zehaztapenen garapenerako eta egikaritzapenerako aurreikusitako jarduketak atxiki beharko zaizkie Planaren beraren dokumentu arau-emaileetan ezarritako lehentasuneko ordenari eta epeei.

2.1.3. artikulua.—Plangintzaren garapena eta burutzapena

Honako Plan hau garatzekotan, bertan xedatutako lurzoru motaren arabera egingo da eta horretarako erabilgarri diren legeek agindu bezala, Plan Partzialak eta Plan Bereziak eta Xehetasuneko Azterketak direla medio, hauek bururatzen direla beharrezko proiektuez baliaturik, hala nola baitira Hirigintzako Proiektuak, Desjabetze-Proiektuak, Birzatiaketako Proiektuak, Kontentsazio Proiektuak eta Eraikuntzako Proiektuak.

la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

d) Por el transcurso de ocho años de vigencia del Plan, salvo que el Ayuntamiento considere suficiente la revisión del Programa de Actuación.

e) Cualquier otra circunstancia que determine modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que haga aconsejable la revisión.

2. El Programa de Actuación contenido en el presente Plan General se revisará cada cuatro (4) años mediante el trámite previsto legalmente y con las consecuencias inherentes a la misma.

Artículo 1.2.2.—Modificaciones

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y en los Sistemas Generales o imponga la revisión del Programa de Actuación del Plan.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Los reajustes del planeamiento que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no contradigan o desvirtúen su contenido material.

d) Los acuerdos que el Ayuntamiento adopte como aclaración o interpretación de determinados aspectos del Plan.

Artículo 1.2.3.—Interpretación

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la memoria y conforme a los criterios que, seguidamente, se exponen.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor detalle o escala, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.

3. En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá siempre la documentación escrita, salvo que la misma se limite a recoger datos y determinaciones provenientes de los planos que integran el Plan General.

4. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno que se publicará en el «Boletín Oficial de Bizkaia», salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del Plan.

5. En la interpretación del Plan se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbano.

TITULO SEGUNDO DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1.—Organos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Getxo, sin perjuicio de la participación que en ello tendrán los particulares y de las atribuciones y competencias que correspondan a los demás entes y organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Foral.

Artículo 2.1.2.—Prioridad en el desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

Artículo 2.1.3.—Desarrollo y ejecución del planeamiento

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con la clase de suelo definido en el mismo y con lo previsto en la legislación aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

2.1.4. artikulua.—Plan Orokorren menpekotasun hierarkikoa

1. Plan Orokorra garatuko duten plangintzako tresnak halabeharrez atxiki beharko zaizkie beraren zehaztapenei.
2. Planak ezarritako egiturak edo Sistema Orokorrek garatzeko eta ezartzeko asmoa duten Plan Bereziek, aurretiaz ezarritako eremuaren mugak berregokitu ditzakete haren zehaztapenekin bat etor daitezen eta haren diseinua koherenteagoa eta erregularragoa izan dadin.

Eta honelakoetan, Plan Bereziarekin batera, Plan Orokorren aldarazpena gauzatuko da, baita eragina gertatuko diren Planaren garapeneko tresnena ere, eragindako aldaeraren erara molda ahal daitezen.

2.1.5. artikulua.—Plangintza taxutzeko ekimena

1. Honako Plan hau garatu beharrean taxututako planak edo tresnak ekimen publiko edo pribatuzkoak izan daitezke.
2. Herritarrek eskubidea daukate planeamenduko gaietan aurretiaz kontsultatzeko eta gogoko duten antolaketaren tresnak azaltzeko, baina betiere kasu bakoitzerako beharrekoko diren dokumentuak aurkezten dituztela eta Plan Orokorrean eta zuzenbidezko antolamenduan ezarritakoari lotzen zaiela.

2.1.6. artikulua.—Mugak zehaztea

1. Plan orokorrek xedatutako plangintzako barrutien mugak birdoitu ahal izango dira bere garapeneko tresnen bidez eta ondokoek beharturik:
 - Dauden lerrokadurak edo eraikuntza-lerroak.
 - Lurzoruaren ezaugarri topografikoak.
 - Zuhaitziak edo bestelako elementu interesgarriak daudenean.
 - Lurzutien mugak.
2. Formari dagokionez, birdoiketa horrek ez du eragingo bihurturik edo murrizketarik, eta Plan Orokor honen planoetan mugatutako azalereetan ez da (%5) ehuneko bostetik gorako gehitxerik ez gutxitxerik izango.

BIGARREN KAPITULUA
GARAPEN PLANGINTZA

LEHENENGO ATALA
PLANGINTZA MOTAK

2.2.1. artikulua.—Hiri-antolamendurako plan partzialak

1. Antolamenduko Plan Partzialen xedea da lurzoru urbanizakorretan Plan Orokorra garatzea lurralde-eremuen antolaketa xehatuaren bidez, eta Planak eurentzako ezarritako antolaketaren baldintza lotarazleak egokitu zaizkie.
2. Plan Partzial bakoitzak antolatutako eremuaren barruan sektorearen guztizko azalera sartu beharko da Sistema Orokorrenak izan ezik. Plan Partziala taiutu aurretik, berari datzekion Sistema Orokorrek Plan Bereziaren bitartez antola daitezke, beharrezkoa izango balitz.

2.2.2. artikulua.—Plan Bereziak

1. Plan Berezia lurraldeko sektoreen antolaketak garatzeko bidea edo tresna da eta beraren xedeetan jasotako hirigintza-alderdien barruan eragin mugatua du.
2. Plan Berezien helburua izan daiteke Hirigintza-Antolamenduan finaturik daudenetakoetarik edozein, eta plan horietarako azaltzen diren zehaztapen eta dokumentuak izango dituzte, baita honako Plan Orokor honi darizkion galdekizunak beteko direla ziurtatzeko behar beste ere.
3. Barne-berrikuntzako Plan Bereziak determinazioek beren edukian gordeko duten zehaztapenaren gradua eta lurzoru urbanizakorren gaineko Plan Partzialetakoek daukatena, baliokideak izango dira, baina nahitaez jardungo dute finkatua edo erdi-finkatua dagoen antolaketaren gainean. Eta bestaldekiz Plan Orokorrek garatuko duten plangintza arlorako azaldutako erabilera, intentsitateak eta eraikuntza tipologiak errespetatu beharko dituzte. Horrez gain, behar diren jardununeen mugaketa, bete-arazpen epeak eta haren garapenerako aukeratu duten jarduketa sistema azaldu beharko dute.

BIGARREN ATALA
BESTELAKO BALIABIDEAK

2.2.3. artikulua.—Xehetasuneko azterketak

1. Plan Orokorra hiri-lurraren gainean edo Plan Partzialak lurzoru urbanizakorretan behar bezala aplikatu nahiez gero, Xehetasuneko Azterketak egin ahal izango dira Hirigintza-Antolamenduak eratziki ohi dizkion helburu eta xedeak begira. Azken hori egingo da, beraz, beharrezkoa edo komenigarria denean edo Plan Orokorrek hori agintzen baldin duenean.

Artículo 2.1.4.—Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo.
 2. Los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o Sistemas Generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites de su ámbito superficial previsto a fin de acomodarlo a sus determinaciones y lograr una mayor coherencia y regularidad en su diseño.
- Simultáneamente con el Plan Especial se formulará, en estos casos, la correspondiente modificación del Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo que resulten afectados, para acomodarlos a la variación introducida.

Artículo 2.1.5.—Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes o instrumentos que se formulen en desarrollo del presente podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de Ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso y se acomoden a lo previsto en el Plan General y en el Ordenamiento jurídico.

Artículo 2.1.6.—Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:
 - Alineaciones o líneas de edificación existentes.
 - Características topográficas del terreno.
 - Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
 - Límites parcelarios.
2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

CAPITULO SEGUNDO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA
FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1.—Planes Parciales de Ordenación Urbana

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece para los mismos.
2. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie total del sector, excluidas las correspondientes a Sistemas Generales. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse mediante Plan Especial los Sistemas Generales adscritos al mismo.

Artículo 2.2.2.—Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas del presente Plan General.
3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones tendrán un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución que se precisen, la fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA
OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 2.2.3.—Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse —o deberán serlo si así lo dispone el Plan General—, cuando fuere necesario o conveniente, Estudios de Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el Ordenamiento urbanístico.

2. Xehetasunezko Azterketek ezingo dute burutu ondokoak:

— Inondik inora azalera gutxitu Plan Orokorrek aurreikusitako bideei ez osterantzeko espazio publiko libreei, ezta gizarte-ekipamenduetakoei ere.

— Planetan esleitutako eraikigarritasunak gehitu.

— Lurzoruaren okupazioa, eraikigarritasuna eta garaiera gehitu, ezta populazioaren dentsitatea, ezta Plan Orokorrek esleitutako erabilera bakarra ez gailena aldarazi ere.

3. Xehetasunezko Azterketek Hirigintzako antolamenduan adierazitako zehaztapenak atxiki beharko dituzte, hala nola Plan Orokor honen arabera moldatuak daudela ziurtatzeko behar beste dokumentu eranskarri.

2.2.4. artikulua.—Hirigintza-proiektuak

1. Hirigintza-proiektuek, obra-proiektuak direnek, daukaten helburua da Plan Orokorretik doazkien zehaztapenak obratan ezartzea, hiri-lurzoruari begira, eta Plan Partzialenak egikaritzea, lurzoru urbanizakorren gainean.

Prestatu ere egin ahal izango dira Hirigintza-proiektuak Barne-berrikuntzako Plan Bereziak burutzeko.

2. Hirigintza-proiektuetan, proiektu batean edo gehiagotan bada ere, hurrengoak burutzekotzat beharkeo obrak ezarriko dira: bideak, espazio libreak eta berdeguneak, uraren horniketa, saneamendua, elektrikaren horniketa, gas erregariaren horniketa, telefonia, telekomunikazioak eta oro har, beste edozein zerbitzu azpiegiturazkorik, Planak aurreikusitakorik edo udalak premiazkoa deritzanik.

3. Hirigintza-proiektuek erabaki beharra daukate nola elkarlotu barrutiko hirigintza-zerbitzuak, bertarako diseinatuak dauden bezala, eta horiek berak estekatuko zaizkien zerbitzu orokorrak, eta hortarako egiaz-tatu beharko dute azkeneko hauek behar besteko zuzkidura edo gaitasuna dutenez.

4. Hirigintza-proiektuek ezin edukiko dute zehaztapenik batere antolaketaren, lurzoruaren edo eraikuntzen araubidearen gainean, ezta garatzen duten Planaren aurreikuspenik aldarazi ere, nahiz eta obrak egikaritzean premia diren egokierak zertu ahal ditzaketen.

5. Hirigintza-proiektuek dauzkatenak, Hirigintza-antolamenduak eta honako arau hauek dauzkatenak berak izango dira. Instalazioen ezaugarri geometrikoak eta teknikoak eutsi beharrean egongo dira udalako horietarako onartutako xedapenei edo gerora ezar ditzakeenei.

6. Hirigintza-proiektuak Hirigintza-antolamenduak dioen arabera izapidetuko dira eta onartuko.

7. Planeamenduaren tresna bat erabat garatzea xedea ez duten proiektuak, edo obra egin-egina kontserbatzea edo konpontzea edo mantentzea baino beste helbururik ez daukatenez, ez dira hirigintza-proiektu-tzat hartuko, obra arruntnekotzat baizik.

8. Udalak berak prestatu ahal izango ditu obra edo zerbitzu bakoitzerako Baldintza Teknikoen eta Ekonomiko-Administratiboen Plegu Orokorrek, Plan Orokor honek dauzkanak garatzen dituela, diseinuaren eta kalitatearen gainean xedatutako gutxieneko irizpideei eutsiz eta ezartzeko diren gutxieneko prezioak sartuz. Ezartzeko diren gutxieneko preziorik izan ezean, Eusko Jaurlaritzak prestatutako Prezioen Oinarrian ezarritakoak izango dira horiek.

Udalerriko eredu normalizatu ofizialak agindu ahal izango ditu, halaber, zerbitzuen sareetako zenbait elementutarako, halakoak nolakoak baitira argiak edo luminariak, kutxetak, isurbideak, erregistro-putzuak, ixteko giltzen kutxetak, erretenen ebakidura-eredua, eta abar. Eredu hoiei, bada, eutsi beharrean egongo dira inork jarriko dituen guztiak.

HIRUGARREN KAPITULUA
PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

2.3.1. artikulua.—Hirigintza jarduketa orori eskatu beharreko baldintzak

1. Hirigintza-jarduketa guztiak, plangintza burutzeko gauzatzen bada, sistema orokorren edo haien elementuetakoren baten betearazpen arteza izan ezik, eta beregainkiri, eraikuntza berriak egitekotzat denak, doazkion hirigintzako legeek agindu bezala, egon beharra dauka Planak mugatutako banaketako arloetakoren baten barruan sartuta eta halakotan, jardunune bati erantsita, zeini finkatu izan baitzaio beharreko jarduketa-sistema, hala non segurtza dezan mozkinak eta kargak bidezki banatuko direla eta legezko eginbideak erabat beteko direla haren azalera osoa lagatzearen eta urbanizatzearen aldera (jarduketa sistematikoa).

2. Guztiarekin ere, baldin hiri-lurzoruan jardunenerik mugatu ez balitz, dagokion banaketako eremuen barruan, jabetzeko gai diren aprobetxamenduak eta Planak egiazki baimentzen dituenak bata besteari doitu beharko litzaizkioke aprobetxamendu-transferentzia eginez (jarduketa asistematikoa).

2.3.2. artikulua.—Jardununeen mugaketa

1. Hiri-lurzoruari dagokionez ezarri diren zehaztapenak Jardununeak mugatu ditu Planak banaketako eremuen barruan eta azken horien eremu

2. Los Estudios de Detalle no podrán:

— Reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos libres o de equipamiento comunitario previstos en el Plan General.

— Incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

— Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.

3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.

Artículo 2.2.4.—Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del Plan General y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea o el Ayuntamiento considere necesarios.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, ni modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

5. El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el Ordenamiento urbanístico y presentes Normas. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento o a las que en lo sucesivo establezca.

6. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Ordenamiento Urbanístico.

7. No tendrán la consideración de proyectos de urbanización, sino de obras ordinarias, los que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de planeamiento o que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada.

8. El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en el presente Plan General y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos, con inclusión de los precios mínimos aplicables. En su defecto, los precios mínimos aplicables serán los establecidos en la base de precios elaborada por el Gobierno Vasco.

Podrá así mismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

CAPITULO TERCERO
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1.—Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación urbanística que se lleva a cabo para la ejecución del planeamiento, salvo la ejecución directa de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, y, en especial, las que se refieran a la construcción de nuevas edificaciones, tiene que estar incluida, con arreglo a lo previsto por la legislación Urbanística aplicable, en alguna de las áreas de reparto que el Plan delimita y, en su caso, estar incorporada a una Unidad de Ejecución, para la que se fija el correspondiente sistema de actuación que garantice la distribución equitativa de los beneficios y cargas y el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie (actuación sistemática).

2. No obstante, cuando en el suelo urbano no se hubieren delimitado dentro del área de reparto correspondiente, Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Plan se llevará a cabo mediante transferencias de aprovechamiento (actuaciones asistemáticas).

Artículo 2.3.2.—Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el suelo urbano, el Plan delimita dentro de las áreas de reparto Unidades de Eje-

barruan lurren azalerak hartzen dituzte, eta horien bidez betetzen dira lagapenerako legezko betebeharrak eta eremu osoko banaketa eta urbanizazio betebeharrak.

2. Jardununeak ez badaude Plan honetan aurreikusita, mugatzerakoan edo horrezkero mugatuta daudenak aldaraztekoan, hirigintzako antolamenduan agindutakoaren arabera egin beharko da.

2.3.3. artikulua.—*Jarduketa sistemak*

1. Plangintzak mugatutako jardununeen garapenari ekin beharko zaio honako Hirigintzako Arau hauetan xedatutako jarduketa-sistemaren bitartez, lege agindutakoarekin bat datorrela garatu behar dela.

2. Dena den, Plan Orokorrean aurreikusitako jarduketa sistema aldaraz daiteke hirigintzako antolamenduan ordenatu bezala edo eta premia den garapen-tresna onartzearekin batean.

2.3.4. artikulua.—*Konpentsazio sistema*

Konpentsazio sistemaren xedea da jardununearen kudeaketa eta bete-arazpena, haren perimetro barruko lurzorua jabeek berek egin dezaten, karga-mozkinak «in solidum» beregain hartzen dituztela, eta nahitaezko lagapenerako lurrak hornitzen, eta beren pentsutan egiten dituztela hirigintza-lanak Planean erabakitako erari eta baldintzei eutsiz.

2.3.5. artikulua.—*Lankidetzeta sistema*

Lankidetzako sistemaz den bezainbatean, jardununeko lurzorua jabeek nahitaezko lagapenerako lurzoria eman behar dute eta udalak hirigintzako lanak egin, haien kontura.

2.3.6. artikulua.—*Desjabetzeko sistema*

Desjabetzeko sistemaren Administrazio jarduleak jardununera bildutako lurzoria, beste ondasun batzuk eta eskubideak eskuratzen ditu eta dagokion hirigintza jarduketa burutzen du.

2.3.7. artikulua.—*Borondatezko birzatiketa*

Borondatezko birzatiketako kontuan, jardununeko jabe guztiak erabakitakoa bera, halako hainbanatze-sistemak gaina hartuko dio Plan orokorrean eraturakoari, desjabetzekoari ez baina, aldaketa hori egiteko inolako prozedurarik izapidetu beharrik gabe, bere-berez burutuko baitu.

Jardununeko hirigintza lanak jabeek berek burutuko dituzte Planak emandako epe barruan edo hau egon ezik, borondatezko birzatiketako proiektuan ezarritako denboraren buruan. Eta horako epe hori amaituta hirigintzako obrak hasi eta egikaritzen bururatu gabe, udalak beregain hartuko ditu haiek eta berak egingo, onartutako hirigintza-proiektuaren arabera eta eragindako jabeen kontura.

HIRUGARREN TITULUA

LURRALDEKO HIRIGINTZA-ZATIKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

LEHENENGO KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

3.1.1. artikulua.—*Lurzoruaren zatiketa haren sailkapenaren arabera*

1. Indarrean dauden hirigintzako legeek agindu bezala, honako Plan honek Getxoko udalbarrutia sailkatu du hiru zatitan: lurzoru urbanizagaitza, programatutako lurzoru urbanizakorra eta hiri-lurzoria.

2. Sistema orokorretarako erreserbatutako lurzoria eta eratzikitzen diren lurzoru motak betearazpenari buruzko araubide juridiko berari lotuak daude, lurzorua balorazio eta lorpenari dagokionez.

3.1.2. artikulua.—*Lurzoruaren zatiketa haren kalifikazioaren arabera*

1. Arau hauen ondoretarako, hirigintza kalifikazioko eremua da sailkapen bereko lurren multzoa, hau da, erabilera, eraikuntza, betearazpen eta Plan honen garapenari dagokionez baldintza eurretan daudenak.

2. Kalifikazio xehatua deritza landa edo finka bakoitzaren erabilera eta eraikuntzako baldintza zehatzten multzoari, haren beraren helburu publikoa edo pribatua ere adierazita.

Gerorako antolaketaren menpeko espazioetako erabilerak dagokien garapenaren planeamendua arabera egingo dira.

3.1.3. artikulua.—*Lurzoruaren zatiketa haren antolaketaren arabera*

1. Planak daukan antolaketaren xehetasun mailari begira, lurzorua mota eta kategoria ezberdinei buruz, ondoko antolaketa motak bereizten dira:

cución que incluyen en su ámbito superficies de terrenos que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el presente Plan o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo establecido en el Ordenamiento urbanístico.

Artículo 2.3.3.—*Sistemas de Actuación*

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento se llevará a cabo mediante el sistema de actuación previsto para la misma en las presentes Normas Urbanísticas, que se desarrollará a tenor de lo establecido legalmente.

2. En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en el Plan General conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento urbanístico o al aprobarse el instrumento de desarrollo que se requiera.

Artículo 2.3.4.—*Sistema de compensación*

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan.

Artículo 2.3.5.—*Sistema de cooperación*

En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 2.3.6.—*Sistema de expropiación*

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere mediante dicho instituto el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente.

Artículo 2.3.7.—*Reparcelación voluntaria*

En el supuesto de reparcelación voluntaria, acordada por la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, prevalecerá dicho sistema de equidistribución sobre el que se hubiere establecido en el Plan General, salvo que fuere el de expropiación, sin necesidad de tramitar procedimiento alguno para tal cambio, que operará de forma automática.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución se realizarán directamente por los propietarios dentro del plazo que viniere fijado en el Plan o, en su defecto, se establezca en el proyecto de reparcelación voluntaria. Transcurrido dicho plazo sin haberse iniciado y completado la realización de las obras de urbanización, asumirá su ejecución el Ayuntamiento, quien las realizará conforme al proyecto de urbanización aprobado al efecto, a costa de los propietarios afectados.

TITULO TERCERO

DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1.—*División del suelo en razón a su clasificación*

1. El presente Plan, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el término municipal de Getxo en suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano.

2. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a los efectos de su valoración y obtención, que la clase de suelo a la que se adscriben.

Artículo 3.1.2.—*División del suelo en razón a su calificación*

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando, también, el destino público o privado del mismo.

La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 3.1.3.—*División del suelo en razón de su ordenación detallada*

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) Hiri-lurzoruan

— *Diseinatu edo ezarritako eraikuntzakoa*: Honako lurzoru honetan zuzeneko antolaketa finalista bada, eta horren garapena Plan Orokorren beraren zehaztapenak aplikatzearen bidez gauzatzen da, lerrokadurak, ses-tra-lerroak, ustiaketak eta erabilerak xehatuak dauzkalako.

— *Diseinatu gabeko eraikuntzakoa*: Plan Orokorra zenbait parametro loturazkorik agindu dio honi, baina eraikuntzaren azkeneko taxuketa egiterakoan Eraikuntzako Proiektu bat edo hala beharrez, Xehetasuneko Azterketa bat prestatzera beharturik.

b) Lurzoru urbanizakorrean

— *Sektoreak*: Hauexek dira programatutako lurzoru urbanizakorren barrutiak, non Plan Orokorra antolaketaren egitura orokorra halako zehaztasunaz erabakitzeko baitu, nolako premia baitu Plan Partzialak prestatu ahal izateko, finkatutako eremu bereziei erabateko intentsitateak eta erabilerak eratzizkitzen dizkiela.

2. Gararapeneko plangintza esparru desberdinen mugaketa Planaren dokumentaziora bildurik dago eta horietarako antolamenduari buruzko baldintza berezien arauketa bederatzigarren tituluan agertzen da.

3.1.4. artikulua.—Lurzoruaren zatiketa haren kudeaketa eta burutzapenaren arabera

Lurzoru kategoria desberdinetako kudeaketa eta burutzapenari buruzko baldintza bereziak definitzeko, Plan Orokorra ondoko esparruak mugatzen ditu:

1. Hiri-lurzoruan:

— Jardununeak. Etenak eta etengabeak, banaketako eremuen barrukoak, planeamenduen egikaritzapenerako esparruak direnak eta segurtza dezaketena, azalera osoaren lagapen, berdin-banaketa eta urbanizatzeko betebeharrak elkarrekin batean bete direla.

— Jarduketa asistemakoak. Hauek direla medio, jardununeen bidez jarduterik ez dagoen barrutietan, jabetza izan dezaketena aprobetxamenduen eta plangintzan onartzen diren aprobetxamendu errealean arteko lotura ziurtatzeko.

2. Lurzoru urbanizakorra: hemen Plan Orokorra mugatutako sektoreak Plan Partzialen bitarteko dira haren kudeaketarako.

3. Lurzoru urbanizagaitza: Planak mugatutako zonetan diharduteak, lurzoru mota horretarako bereizitako kategoriak dira.

4. Sistema Orokorren garapenerako lurzoruaren barrutiak mugatzen ditu Planak eta haien betearazpena Administrazioaren beraren esku dago.

BIGARREN KAPITULUA**SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA****3.2.1. artikulua.—Definizioa eta egitura**

1. Sistema Orokorra lurraldeko egitura orokorraren eta organikoaren funtsezko elementuak dira, Plan Orokorra Getxoko udalerrirako erabaki duen hiri-garapeneko ereduaren arabera agindu bezala.

2. Eta erabakitako hiri-garapeneko ereduarekin bat datorrela, Planak hurrengo sistema orokorren motak izendatu ditu:

- Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra.
- Komunikazioen sistema orokorra.
- Ekipamenduen sistema orokorra.
- Azpiegituren sistema orokorra.

3.2.2. artikulua.—Sistema orokorren arauketa

1. Sistema orokorren elementuetara bildutako erabileren arauketa eta horien burutzapenerako errespetatu beharreko baldintzak Arau hauek agertzen dira. Baldintzok Plan Bereziak eta Proiektu teknikoak eta urbanizazio proiektuek errespetatu beharko dituzte beti ere, hau da, elementu horiek burutzeko azal daitezkeenak.

2. Arau hauek hala aginduta, plan bereziak eratzea beharrekoa izango da sistema orokorren antolaketarako, arauketarako eta betearazpenerako.

3. Gainerako sistema orokorren edo haien elementuen garapena dagoen proiektu teknikoak eginez gauzatuko da.

3.2.3. artikulua.—Jabetasuna eta hirigintza-araubidea

1. Sistema orokorretarako diren lurrak, honako Plan Orokor honek dispostatzen duen erabilerari edo zerbitzuari atxikita daude eta Getxoko udalari edo artean diharduen erakundeari eskualdatu behar zaizkio, halakoari dagozkion arauekin bat etorrira.

2. Udalarenaz beste jabetasun publikoa duen lurzoru gaineko sistema orokorra, zeintzuen erabilerak eta Plan Orokorra aurreikusitakoa bat

a) En el suelo urbano

— *De edificación diseñada o impuesta*: Es aquel en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, aprovechamientos y pormenorización de usos.

— *De edificación no diseñada*: Es aquel para el que el Plan General establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Proyecto de Edificación, o, en su caso, a un Estudio de Detalle.

b) En el suelo urbanizable

— *Sectores*: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el Plan determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

2. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del Plan y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en el título noveno.

Artículo 3.1.4.—División del suelo en razón de su gestión y ejecución

Para definir las condiciones específicas de gestión y ejecución de las distintas categorías de suelo, el Plan General delimita los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano:

— Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, dentro de las Áreas de Reparto, como marco para la ejecución del planeamiento, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

— Actuaciones Asistemáticas, con el fin de asegurar el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, para aquellos ámbitos de suelo en los que no es posible actuar a través de Unidades de Ejecución.

2. En el suelo urbanizable, el Plan General delimita sectores para su gestión mediante Planes Parciales.

3. En el suelo no urbanizable, el Plan delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.

4. El Plan delimita ámbitos de suelo para el desarrollo de los diferentes Sistemas Generales, cuya ejecución se efectúa directamente por la Administración.

CAPITULO SEGUNDO**REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES****Artículo 3.2.1.—Definición y estructura**

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta para el municipio de Getxo.

2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema General de comunicaciones.
- Sistema General de equipamientos.
- Sistema General de infraestructuras.

Artículo 3.2.2.—Regulación de los Sistemas Generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contiene en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

2. Será obligatoria la formulación de Planes Especiales para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que así lo determinen estas Normas.

3. El desarrollo de los restantes Sistemas Generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda.

Artículo 3.2.3.—Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales están afectados al uso o servicio que determine el presente Plan General, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Getxo o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.

2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan General, se

baitira, Administrazio Publikoaren jabari barnean egongo dira, edo beraien titularra den Zuzenbide Publikozko Erakundearen esku.

3. Udalarenak ez diren jabetasun publikodun lurrak eta Sistema Orokorretarako Planak ezarritako erabilerak ez dituztenak Planak ezarritako erabilerari eratziki beharko zaizkio eta, gainera, horren lagapena eskatu beharko zaio udalari dagokion Sistema Orokorretaren kudeaketa udalaren eskumena denean.

4. Jabetasun pribatua duten lurzoru gaineko sistema orokorrak, oraingoan duten erabilera Planak aurreikusitakoa bera bada, bere hartan edukiko dira.

3.2.4. artikulua.—*Sistema orokorren lorpena*

1. Jabetasun publikoko sistema orokorrak lortzen dira, jabari publikoari esleituz eta Plan orokor honek erabakitako erabilerari eratzikiz.

2. Hiri-lurzoru barruan sistema orokorretarako izendatutako lurrak banaketako eremuetatik kanpo daude. Horren ondorioz, lur horiek lortuko dira desjabetzapen edo atzemate zuzenaren bidez, legeak ezarritako prozeduren bitartez, alegia

3. Esleitutako sistema orokorretarako diren lursailak, programatutako lurzoru urbanizagarriaren barruan daudenak, zuzeneko okupazioz edo desjabetzez erdietsiko dira.

Zuzeneko atzematea, Lurzoruari buruzko legeak ezarritako prozedura, betekizun eta ondoreen arabera gauzatuko da. Lurrak lortzen badira desjabetzapenaren bidez, hau da, Sistema Orokorretarako bideratuta dagoen lurzoru aurretiaz eskuratzuz, Administrazioa azalera eratziki den Jardunune edo sektorerara bildurik geratuko da, kudeaketari dagokionez, alegia.

4. Sistema Orokorretarako edo lurzoru urbanizagaitzara bideratutako lurrak desjabetzapen bidez lortzen dira.

HIRUGARREN KAPITULUA

LURZORU URBANIZAGAITZEI BURUZKO ARAUBIDEA

LEHENENGO ATALA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK

3.3.1. artikulua.—*Definizioa*

Lurzoru urbanizagaitzak dira ondokoak: beren izaera naturalagatik, edo beren inguruneke, paisaiako edo ekologiko berezitasunengatik, zein nekazaritzaren alderako beren balioagatik edo, hartutako lurralde ereduarengatik horrela sailkatuak dauden lurzoruak, hau da, urbanizazio prozesuetatik kanpo mantentzeko sailkatzen dira horrela, baliabide naturalak behar den beza-la erabiliak izan daitezzen.

3.3.2. artikulua.—*Eremua*

Lurzoru urbanizagaitza legez sailkatutako eremua dagozkion planoetan adierazita dago.

Lurzoru urbanizagaitzak birzitatzen dituzten arauketa desberdinei dagozkien aldeak dokumentazio grafikora bildutako planoetan adierazten dira.

3.3.3. artikulua.—*Kategoriak*

Erabilera baldintzen arauketari dagokionez, lurzoru urbanizagaitzak hurrenengo bi kategoriak ditu:

- Araubide erkideko lurzoru urbanizagaitza eta abelur eta landazabal aldea.
- Lurzoru urbanizakor babestua.

3.3.4. artikulua.—*Lurzoru urbanizagaitzetako lurren zatikapena*

1. Lurzoru urbanizagaitzetako lurretan sektoreko legeria aplikagarriari xedatutakoarekin bat datozen lur zatikapenak bakarrik egin ahal izango dira.

Inolatan ere ezin egingo da lurren zatikapenik, haren landaluz-izaera aldatzea badakar aldean, dagokion sektoreko arauketa xedatutakoaz bat etorri arren.

2. Lurzoruari buruzko legearen 16.2 artikuluaarekin bat etorritik, hirigintza lurzatiaketa oro legez kanpokoa izango da lurzoru mota horretan.

Hirigintza lurzatiaketa izango da finka nagusi batean urbanizazio obrak egiten direnean, lurrak erloetan zatitzen direnean edo eraikuntza batean biztanle guztiak osatuko denean.

3. Era berean, lurzatiaketa batek hirigintza izaera izango du ondoko ezaugarrietakoren bat azaltzen duenean:

a) Banaketa, partzelaren eitea eta eraikuntzako tipologia izatea, landalurren xedeetarako adinonak ez direnak, edo aurkitzen den zonako nekazaritza-abeltzaizaintzako erabilerarako ohi diren lurzatiaketa-ereduekin bat ez datozenak; eta beregainki, ondoreko erloak Arau hauek debekatutako eraikuntzarako baizik ezertako ez direnean.

b) Sarrerako bide erkide eskusiboak izatea, plano kartografiko ofizialetan ageri ez direnak, edo eta bere barruan ibilgailuetako auzabideak

mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3. Los terrenos de titularidad pública no municipal y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el Sistema General afectado, quedarán adscritos al uso determinado por el Plan, debiéndose instar su cesión al Ayuntamiento cuando sea de competencia municipal la gestión del Sistema General correspondiente.

4. Los Sistemas Generales existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan se mantendrán en la misma situación.

Artículo 3.2.4.—*Obtención de los Sistemas Generales*

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público y afección al uso determinado por el presente Plan General.

2. En el suelo urbano, los terrenos destinados a Sistemas Generales están excluidos de las áreas de reparto. En consecuencia, su obtención se efectuará mediante expropiación u ocupación directa, a través de los procedimientos legalmente previstos.

3. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable se obtienen por ocupación directa o mediante expropiación.

La ocupación directa se efectuará de acuerdo con el procedimiento, requisitos y efectos establecidos en la Ley del Suelo. Si la obtención se produce mediante expropiación, adquiriendo anticipadamente el suelo destinado a Sistemas Generales, la Administración queda integrada, con carácter de subrogada, en la Unidad de Ejecución o sector en el que se hubiere adscrito la superficie correspondiente a efectos de su gestión.

4. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación.

CAPITULO TERCERO

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1.—*Definición*

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 3.3.2.—*Ambito*

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en los planos correspondientes.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el suelo no urbanizable, se señalan, igualmente, en los planos que integran la documentación gráfica.

Artículo 3.3.3.—*Categorías*

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de régimen común y zona agroganadera y campiña.
- Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 3.3.4.—*Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable*

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos que cumplan con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

En ningún caso podrá llevarse a cabo un fraccionamiento de terrenos, aunque estuviere amparado por la normativa sectorial correspondiente, cuando implique como consecuencia una transformación de su naturaleza rural.

2. Con arreglo al artículo 16.2 de la Ley del Suelo, será ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación susceptible de constituir un núcleo de población.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de

dituenean, asfaltatuak nahiz trinkatuak, haien zoladurako zabalera bi (2) metrotik gorakoa izanik eta espaloiko zintarria duten ala ez aintzat hartu gabe.

c) Uraren eta elektrikaren horniketako zerbitzu orokorrak edukitzea; edo saneamenduko sarea, biltze-hodi bakarra duela; edo eta zerbitzueta-tik zeinahi auzalurretan zehar iragaten denean.

d) Publizitatea dagoenean, merkataritza-kutsu hutsekoa, eta lurrei hirigintza erabilera emateko ustea dagoela aditzera ematen duenean.

e) Lurzatiketa eta agindu edo prestatutako proiektua aldi batekoak direnean, baita izaera pribatuko edo administratiboko zeinahi egintza bururatzeari, eraikuntza eragiteko bidean, lurri debekatutako hirigintza erabilera emateko asmoarekin.

f) Beste edozein, hau da, hirigintza helburuekin egindako lurzatiketa bat erakusten duen edozein.

4. Lurzoru urbanizagaitzean legez kontra egindako lurzatiketaren bat izatekotan, baimenen eskaerari uko egingo zaie, obratan hasitako lanak geldiaraziko lirateke, desjabetzapena burutuko litzateke jabetzaren gizarte funtzioa indarreko Lurzoruari buruzko Legean ezarritako moduan ez betetzeagatik.

BIGARREN ATALA

ARAUBIDE ERKIDEKO LURZORU URBANIZGAITZETARAKO, ETA ABELUR ETA LANDAZABAL ALDEETARAKO ARAUAK

3.3.5. artikulua.—Definizioa

Lurzoruok dira nekazaritzako jardunetan, basozaintza moduan edo kalitate ertaineko alagunetan erabilitakoak direnak eta beren helburu behinean orain duten erabilerarekin jarraitzea da.

3.3.6. artikulua.—Erabilera araubidea

1. Erabilera baimenduak:

a) Natur ingurunearen mantenimendua.

b) Erabilera publikoko edo gizarte-onurako eraikuntzak edo instalazioak, euren ezaugarri bereziak direla eta, hiri-perimetroaren barruan kokatzerik ez daukatena, antolamenduan berariaz mugatzen direnak; hori egiaz-tatu beharko da.

c) Erregai-hornitegiak, komunikazioen sistema orokorraren mugakideak eta berari lotutakoak direnean baino ez.

d) Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena, horretarako berariaz mugatzen diren aldeetan.

e) Araubide erkideko lurzoruan, ostalaritzako eta turismoko ekipamenduak egon daitezke oraingo eraikinetan, ingurunearekin batera bada-toz; halakotzat joko dira behin-behingo ostalua eskain dezaketen jardue-rak, turismoko kanpamenduak, ikastetxeak, udalekuak, nekazal turismokoak eta antzekoak.

f) Egoitzakoa, agindutako mugak izan behar ditu eta abeltzaintza eta nekazaritza ustiapenekiko harremana. Beharrezkoa izan behar du ustia-pen horiek egoteko, eta ezin du biztanle-nukleo bat sortarazi.

g) Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak, halakotzat harturik neka-zaritza hedakorra, laborantza esperimentalak edo berezia, baratzezaintza eta lorazaintza, estalpean edo estali gabe; abeltzaintza eta abel hazkun-tza ukulutan edo larrean, zaldiketako jarduerak eta beste edozein horre-lakorik.

2. Erabilera debekatuak: Baimenduetatik kanpo dagoen erabilera oro debekaturik daude.

3.3.7. artikulua.—Eraikuntzaren araubidea

Honelako lurzoru motan baimendutako erabileretarako izango diren eraikuntza berriak, hurrengo baldintzei eutsi beharrean egongo dira:

a) Haiek kokatuko diren partzelaren luze-zabala ez da izango 20.000 m²-tik beherakoa, aurreko artikuluko «g» taldekoetako erabileretan izan ezik; horietan lur-zatia 15.000 m²-tik beherakoa izango da.

b) Eraikuntza famili bakarra edo bi familiarentzako etxebizitza izan-go da eta ez da baimenduko bina etxebizitza baino gehiago lurzatiko.

c) Eraikigarritasunari dagokionez, gehienekoa 0,025 m²/m² partze-lako izango da, aurreko «g» taldera bildutako erabileretan izan ezik, azken horrek 0,10 m²/m² finkatzen du lurzatiko, horrela, 2 solairu izango ditu gehie-nez (behekota barne) eta 7 metroko altuera izango du hegatsaren beheko karelean eta 9 metrokoa gailurraren gain aldean, neurketa hori eraikuntzaren inguruko lurretako edozein puntutatik egin ahal izango da.

Estalpeko azalera gainean baimendutako aprobetxamendua ez da (%20) ehuneko hogeitik gorakoa izango, lehenengo solairuaren azalera eraikari-dagokionez.

d) Dena den, eraikuntzaren atzematea ehun eta berrogeita hamar (150) m²-ren betea edo handik gorakoa izan beharko da eta sestra-lerro-aren gaineko eraikigarritasuna edo aprobetxamendua, hirurehun (300) metro karratukoa edo hortik gorakoa.

vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten o no con encintado de acera.

c) Contar con servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto; o red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurren por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

f) Cualesquiera otros que, aislada o conjuntamente, muestren la existencia de una parcelación realizada con fines urbanísticos.

4. La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras y la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos establecidos en la Ley del Suelo vigente.

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN Y ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Artículo 3.3.5.—Definición

Son suelos destinados a funciones agrícolas de carácter forestal o de pastos de calidad media, cuyo destino preferente debe ser la continuidad en su utilización actual.

Artículo 3.3.6.—Régimen de usos

1. Usos permitidos:

a) El mantenimiento del medio natural.

b) Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano y desde el planeamiento se especifique una delimitación propia, debiendo justificarse este extremo.

c) Estaciones de servicio para suministro de carburantes únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculadas al Sistema General de comunicaciones.

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos en aquellas zonas donde específicamente se delimiten para ello.

e) En el suelo de régimen común se permiten equipamientos hoteleros y turísticos en edificios existentes y compatibles con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo y similares.

f) El residencial, con las limitaciones que se establecen, debe estar vinculado a explotaciones agropecuarias debiendo además resultar necesario para el desarrollo de las citadas explotaciones, y siempre que no origine la aparición de un núcleo de población.

g) Actividades agrícolas y ganaderas, entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre y las actividades hípcas, así como cualesquiera otras similares.

2. Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos no especificados como permitidos.

Artículo 3.3.7.—Régimen de la edificación

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos autorizados en este tipo de suelo se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 20.000 m², excepto para los usos comprendidos en el grupo «g» del artículo anterior en que la superficie de la parcela no será inferior a 15.000 m².

b) La edificación será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.

c) Se establece una edificabilidad máxima de 0,025 m²/m² sobre parcela, excepto en los usos comprendidos en el grupo «g» del artículo anterior que se fija en 0,10 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de nueve (9) metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno alrededor de la edificación.

Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un veinte por ciento (20%) de la superficie construida de la planta primera.

d) En todo caso, la ocupación de la edificación deberá ser igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y la edificabilidad o aprovechamiento sobre rasante ser igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

- e) Hiri-lurzoruetatik edo lurzoru urbanizakorretatik berrehun (200) metroro gutxienez kokatu beharko da eta hala badagokio, bide-sistemetarainoko bitarteak gorde, errepideen sektoreko legeek agindu bezala.
- f) Eraikuntzak eta instalazioak, kokatuta dauden landa- edo base-ri-giroari eta paisaiari egokitu beharrean egongo dira, ingurunearekiko kide-tasuna daukatela bolumetriaz eta materialiaz, akaberaz eta koloreez den bezainbatean.
- g) Apartekoa denez gero, «familiartuak» deritzan aldean, oraingoan dagoen lurzutatik onartua dago eta laborantzako lanabesak gordetzeko eraikuntzak egin ahal izango dira gehieneko garaiera solairu betekoa izanik, 3,5 metro egarbe azpiko ertzzerainokoa alegia, eta eraikigarritasuna, 0,04 m²/m² lurzutatiko.

HIRUGARREN ATALA

BABESTUTAKO LURZORU URBANIZAGAITZARI BURUZKO ARAUAK

3.3.8. artikulua.—*Definizioa eta araubidea*

1. Babespen bereziko lurzoru urbanizagaitza, planoetan hala seinalatutako eremuetan azaltzen da, paisaiaren edo ingurugiroaren aldetik duten garrantziagatik.
2. Lurzoruaren kategoria honen xede behina da, hala kalifikatutako lekuak nariaduratik eta eraikuntzak harrapatuz gordetzea eta babes-tea, bere hartan dirautela, jatorriko egoeran alegia.

3.3.9. artikulua.—*Babestutako lurzoru urbanizagaitzaren kategoriak*

1. Lurzoru mota hauek hiri inguruko eremuetan datza eta beren paisajea eta ekologiaren aldetik balio handia dute; lurzoru urbanizaezin babes-tua (Horregatik, ezin da bertan eraiki, berariazko araubidean adierazitako salbuespenetan izan ezik), kategoria hauen arabera:

— Preserbazio zorrotzeko aldea: Portu Zaharreko labarra (P-1 aldea), La Galeako labarra (P-2 aldea) eta Bolueko hezegunea (P-3 aldea).

— Kontserbazio aktiboko aldeak: Arrigunaga hondartza (C-1) eta Azkorrri-Gorrondatxe hondartza (C-2).

— Birsorkuntza eta hobekuntza aldeak: Punta Galea-Azkorrriko, Aixerrota eta Igeretxe-Portu Zaharreko hiri-parkeak.

— Sortuko diren baso erabilerrako aldeak: Bolue harana.

— Nekazaritzako aldeak: Bolue harana.

— Azaleko urak babesteko aldeak. Planoetan grafiatutako eta izendatutako ubideak eta haien ibarretan gutxienez 20 metroko zabalera bazter bakoitzetik.

2. Aurreko antolamendu kategoriak eta haien araupeketak indarrean dauden Lurra Antolatze Gidalerroetan ezarritakoei lotuko zaizkie; baita lurzoruaren eta hiri antolamenduko araubideari buruzko premiazko neurrien martxoaren 6ko 5/1998 Legeari eta aurrerantzean ezartzen direnei ere. Kostako alde osorako, indarrean dagoen uztailaren 28ko Kostei buruzko 22/1998 Legean xedatutakoa eta haren araubidea beteko dituzte baldintzek.

3. Bolue haraneko lurzoru babestuan ezin izango da inolako eraikuntzarik egin, mendia ustiatzearekin eta babestearekin zuzeneko zerikusia izan ezean.

Ezingo da luberritze gehiagorik egin baso erabilera nekazaritza erabilerrara aldatzea badakarte.

Bertoko basoak moztea debekatzen da, hobera egiteko ez bada (erakunde eskudun eta ofizialaren ziurtagiria beharko da).

Atzeraketa bideko eraikuntzak baimentzeko, mendia ustiatzeko edo zaintzeko dela erakutsi behar da (erakunde eskudun eta ofizialaren ziurtagiria beharko da). Betiere, eraikuntza horiek %15eko malda baino gutxiagokoa eta naturala izan behar du bidezoruak, eta behar bezala drenatuta egon behar du.

Abonatzin ez den isurkin oro debekatzen da.

Artzaintza baimendu egingo da zuhaitzen garapenerako oztopo ez bada.

4. Aurreikusitako biderakuntzatik ibaiertzak gorde, hobetu eta (egoki bada) birlanatu egingo dira. Gobela ibaiko alde bakoitzeko 15 metroko distantzietan, eta Bolue ibaiko ertzetatik 10 metroan.

Distantzia horien barruan laborantza debekatu egingo da.

Urbazterretan oraindik orain dagoen arbolari moztea debekatu dago, arboladia hobetzea nahi denean salbu; horrelakoetan erakunde ofizial eskudunaren behar bezala bermatutako ziurtagiria beharrezkoa izango da.

Bestalde, debekatu dago edozer solidorik ez likidorik isurtzea eta botatzea, kontrolatutako garbiketa sistemarekin ez bada.

Babespen maila honetan Bolueko hezegunea nabarmentzen da biologiaren eta ekologiaren ikuspuntutik duen garrantziagatik; izan ere, jagotza berezia duen gunetzat hartzen da.

5. Babespeko lurzoru urbanizagarri ez den guzti-guztitan debekatu izango dira eraikuntza berriak lehenik daudenak antolaketa barnekoztat hartzen diren arren; hala ere, aipatu toki horretan ezin izango da erabilerrari buruzko zabaltzerik egin ezta ezaugarrien aldaketarik ere.

- e) Deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

f) Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.

g) Excepcionalmente en la zona denominada «huertos familiares» se autoriza la parcelación existente con posibilidad de edificaciones para aporos de labranza, con una altura máxima de una planta (3,5 metros al borde inferior del alero) y una edificabilidad de 0,04 m²/m² de parcela.

SECCIÓN TERCERA

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 3.3.8.—*Definición y régimen*

1. El suelo no urbanizable de especial protección es el constituido por aquellas áreas señaladas como tales en los planos por su relevancia e interés paisajístico o medioambiental.
2. La finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original.

Artículo 3.3.9.—*Categorías de suelo no urbanizable protegido*

1. Son áreas consideradas como de especial protección y, como tales, no edificables, salvo las excepciones señaladas en su específica regulación, las correspondientes al suelo no urbanizable protegido, de acuerdo con las siguientes categorías:

— Área de preservación estricta, a saber: el acantilado del Puerto Viejo (zona P-1), el acantilado de La Galea (zona P-2) y el humedal del Bolúe (zona P-3).

— Áreas de conservación activa: playas de Arrigunaga (C-1) y de Azkorrri-Gorrondatxe (C-2).

— Áreas de regeneración y mejora: parques urbanos de Punta Galea-Azkorrri, Aixerrota e Igeretxe-Puerto Viejo.

— Áreas de uso forestal a crear: en el valle del Bolúe.

— Áreas de uso agrícola: en el valle del Bolúe.

— Áreas de protección de aguas superficiales. Son los cauces grafiados y nominados en los planos y sus riberas en un ancho mínimo de 20 metros a cada lado de las orillas.

2. Las categorías anteriores de ordenación y su regulación se ajustarán a las establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.) vigentes y en la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, o en las que en lo sucesivo se establezcan. Para toda la zona costera las condiciones se ajustarán a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, y su Reglamento.

3. En el suelo protegido del valle del Bolúe no se podrá realizar ningún tipo de edificación, exceptuando las directamente relacionadas con la explotación y vigilancia del monte.

No se podrán realizar nuevas roturaciones que impliquen el cambio de utilización forestal a agrícola.

Se prohíben las talas de las masas forestales autóctonas, salvo casos de mejora de la masa con certificación debidamente garantizada por el organismo oficial competente.

Sólo estarán permitidas las construcciones de vías de saca cuando se demuestre su necesidad para la explotación o cuidado del monte y, en todo caso, de firme natural con pendientes inferiores al 15% y convenientemente drenados.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido que no sea abonado.

El pastoreo estará permitido siempre que no interfiera en el normal desarrollo de la masa arbórea.

4. Se conservará, mejorará y en su caso se repoblarán, las márgenes desde la canalización prevista en unas distancias de 15 metros a cada lado del río Gobela y 10 metros desde las orillas del Bolúe.

Dentro de estas distancias no se permitirá ningún tipo de cultivo.

Se prohíbe la tala del arbolado actual en las márgenes, salvo casos de mejora con certificación debidamente garantizada por el organismo oficial competente.

Se prohíbe todo tipo de vertidos sólidos y líquidos, salvo en el caso de depuración controlada.

Dentro de este nivel de protección se destaca la zona del pantano de Bolúe que, por sus especiales características biológicas y ecológicas, se considerará como una zona especialmente vigilada.

5. En la totalidad del suelo no urbanizable protegido quedan prohibidas las nuevas edificaciones, aunque se autorizan las existentes como dentro de ordenación, sin ampliaciones ni reformas sustanciales de su uso y características.

6. Ez dira zilegituko instalazio mugikorrek edo behin-behinekoak baino, aisiako eta jostagarrizko edo kirol erabileretarako zerbitzuak baino, besteak beste, etxatoak, laguntza mediko-sanitariokoak, ostalaritzakoak, eta abar. Gainontzeko erabilera guztiak berariaz debekaturik daude, adibidez, isurketak egitea edota lurra mugitzea.

LAUGARREN ATALA
ITSAS ALDEA

3.3.10. artikulua.—Itsas aldearen araupeketa

Itsas aldea lurzoru urbanizagarri ez den atalera bildurik dago; itsas alde horretatik, kanpoaldeko portuko bokaletik Bilboko itsas adarrera bitarteko espazioa, Portuko Sistema Orokor gisa sailkatu da.

Izaera orokorrek, eremu publiko itsastar-lehortarra eta itsasbazterreko lurra erabiltzea, Kosteak buruzko Legearen II. eta III. tituluen bidez arautuko da.

Eta lurzoru urbanizagarri ez denaren barruan sailkatu dagoenez gero, itsas aldean ez dago inongo jarduketarik baimentzerik gaur egungo egoera aldaraziko duenik, ondoko ataletan salbuetsitakoak izan ezik.

3.3.11. artikulua.—Obras txikiak

Kirol eta arrantza helburuetarako eta gaur egungo kai, kamingain eta pasealekuen sendoketari begira obra txikiak baimentzea litekeena izango da.

LAUGARREN KAPITULUA
LURZORU URBANIZAKORREN ARAUBIDEA

3.4.1. artikulua.—Definizioa eta eremua

1. Planak hiri-hazkundearen oinarritan bereizitako lurretan datza lurzoru urbanizakorra, eta Planak berak prestatutako Jarduketako Egitarauarekin bat etorrita, haren garapena eta betearazpena egin uste da bertan, hura bera indarrean dagoen lehenengo zortzi urteen barruan.

2. Programatutako lurzoru urbanizakorren barruan biztanleriaren eta produkzio-jarduaren kokagune berriak daude, dagokion egitarauak dioten arabera, eta halako sistema orokorren edo haien beren elementuen ezarpenari lotuak, non beharrekok baitira Plan Orokorra aurreikusitakoak gara daitezen lurzoru mota honen gainean.

3. Lurzoru urbanizakorren sektoreen mugaketa Sailkapeneko eta Kalifikazioko Planoan jasoa dago, Plan Partzialen eremuak edo barrutiak markatuta.

3.4.2. artikulua.—Jarduketako programaren berrikuspena

1. Plan Orokorren Jarduketako Programa udalak berrikusiko du lau (4) urterik behin eta berrikuspenaren ondorioz ondokoak burutu ahal izango dira:

a) Programatutako lurzoru urbanizakorretik zati bat kentzea hiri-lurzoruari eransteko, bai batak eta bai besteak Planaren etsekuzioko aldiari, Lurzoruari buruzko legearen 10. a) artikulua agindutako baldintzak bete behar diren; baina betiere holako lur horiek sektore baten barruan izan behar dute eta sektore horretako jabeek plangintzak ezartzen dituen legeko betebeharrak beteta izan behar dituzte.

b) Lurzoru horren zatirako 4 urtez gehitzea Egitarauaren aurreikuspenen denbora-muga gehitzea edo epe laburragoan gehitzea lurzoru urbanizakorreko zati horietako inguruabarren arabera.

c) Desjabetze-zehapenez baliatzea, egitaraua eta honi darraizkion hirigintzako eta eraikuntzako epeak bete gabeza gerta daitezkeen kasuen gainean.

2. Egitarauaren berrikuspena udalak onetsiko du Lurzoruari buruzko legearen 127. art.az ezarritako tramitearen bidez, aldarazpen horrek lurzoru urbanizakorren aldarazpena dakarrenean izan ezik; kasu horretan aurrerago aipatutako legeko testuan xedatutakoari lotu beharko zaio Planak aldarazteko.

3.4.3. artikulua.—Lurzoru urbanizakorren garapena

Programatutako lurzoru urbanizakorra Plan Partzialen bidez garatuko da, hau da, Sailkapen eta kalifikazio planoan mugatutako sektoreei dagozkiena eta lurzoru mota horretan kokatutako Sistema Orokorren betearazpenerako Plan Berezien bidez.

BOSGARREN KAPITULUA
HIRI-LURZORUAREN ARAUBIDEA

3.5.1. artikulua.—Definizioa eta eremua

1. Hirilurzoru dira Lurzoruari buruzko Legearen 10. Artikuluaren arabera Plan Orokorren horrela definitzen diren lurzoruak.

SECCIÓN CUARTA
ZONA MARÍTIMA

Artículo 3.3.10.—Regulación de la zona

La zona marítima está clasificada como suelo no urbanizable. Dentro de ella, el espacio comprendido entre la bocana del puerto exterior y la ría de Bilbao se halla calificado como sistema general portuario.

Con carácter general, la utilización del dominio público marítimo-terrestre y de los terrenos contiguos a la ribera del mar, se regulará de acuerdo con lo establecido en los títulos II y III de la Ley de Costas.

Dada su clasificación como suelo no urbanizable, no se autorizarán actuaciones en la zona marítima que alteren su actual situación, salvo en lo que se especifica en los artículos siguientes.

Artículo 3.3.11.—Obras menores

Podrán autorizarse obras menores con fines deportivos, pesqueros y de consolidación de los actuales muelles, espigones y paseos.

CAPITULO CUARTO
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1.—Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan destina a ser soporte del crecimiento urbano, cuyo desarrollo y ejecución se prevén dentro de los ocho primeros años de vigencia del Plan.

2. En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos Sistemas Generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable se recoge en el plano de «Clasificación y calificación», en el que se señala el ámbito de los Planes Parciales.

Artículo 3.4.2.—Revisión del Programa de Actuación

1. El Programa de Actuación del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan los mismos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10.a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un sector cuyos propietarios hayan dado cumplimiento a todos los deberes legales y aquellos derivados del planeamiento.

b) Ampliar, en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable.

c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización y edificación.

2. La revisión del programa se aprobará por el Ayuntamiento mediante el trámite establecido en el artículo 127 de la Ley del Suelo, salvo si dicha revisión conlleva modificación del suelo urbanizable, en cuyo supuesto se sujetará a lo dispuesto en el citado texto legal para la modificación de los Planes.

Artículo 3.4.3.—Desarrollo del suelo urbanizable

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano de «Clasificación y calificación» y mediante Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales ubicados en este tipo de suelo, cuando así se determina por el Plan.

CAPITULO QUINTO
REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1.—Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase.

2. Hala sailkatutako hiri-lurzoruaren mugaketa lurzoruaren sailkapeneko planoan jasoa dago.

3.5.2. artikulua.—*Antolamendu motak*

Hiri-lurzoru guztiaren mugaketaz landa, sistema orokorrak izan ezik, kargen eta mozkinen banaketako arloen barruan, Planak lurzoru ondoko antolamendu motak ezartzen ditu antolamendu zehatzaren arabera:

- Diseinatutako edo ezarritako eraikuntzaren antolaketa.
- Diseinatu gabeko eraikuntzaren orotariko antolaketa.

Haien definizioak eta gaiak arau hauetako 3.1.3. artikulura bilduak daude.

3.5.3. artikulua.—*Jardununeak eta jarduketa bakanak*

1. Hiri-lurzoruko banaketa-eremu bakoitzaren barruan, kargen eta mozkinen arteko oreka segurtatzearen, Jardununeak inoiz edo behin mugatu izan ditu Planak, etenak eta etengabeak direnak, eta lagapeneko, berdinbanaketako eta hirigintzako betebeharrak batera betetzeko bide ematen dutenak eremu azalera osoaren gainean, horrela, horiek kudeatu ahal izateko jarduketa sistema zehazten da.

2. Jarduketako egitarauak epea ezarria du Plan Orokorra indarrean jartzeaz geroztik hasita, lagapen, berdinbanaketa eta hirigintzako betebeharrak gauzatzeko epea, eta Jardununeetan baimena eskatzeko epea ere, dagokion Banaketa Eremuko fitxan epe zabalagoa beren beregi ezartzen denetan izan ezik.

3. Jardununeen kode ezaugarria JU da, eta unitate bakoitzari ematen zaion zenbakia azken hori kokatuta dagoen banaketa eremuaren zenbakia kontuan izanik.

3.5.4. artikulua.—*Jarduketa asistematiakoak*

1. Hirilurzoruan, Planak Jardununerik mugatu ez duen esparruetan, jabetzeko gaiak diren aprobetxamenduen eta Planak baimentzen dituen aprobetxamendu errealeen arteko egokitzea Jarduketa Asistematiako bidez egiten da, Arau hauek eta indarreko hirigintza legeriak ezarritakoaren arabera.

2. Planeamenduaren burutzapen asistematiakoari dagokionean, jabeak hirigintza aprobetxamenduari buruzko eskubidea eskuratzen du, hau da, aprobetxamendu tipoaren %90, horrela, lurzatia orube bihurtu behar du eta jarduketa programan adierazitako epean eraikuntza baimena eskatu behar du, onartu zenetik zenbatuta eta Hamargarren tituluan adierazitako salbuespenekin.

Lehenagoko lerroaldean ezarritako epea bete ezean, desjabetzeari zein nahitaez saltzeari ekingo dio Administrazioak, dagokion espedienteaz izapidatu ondotik.

LAUGARREN TITULUA

UDALAREN ESKUHARTZEA ERAIKUNTZAREN ETA LURZORUAREN ERABILERARI DAGOKIONEZ

LEHENENGO KAPITULUA

HIRIGINTZA ARLOKO INFORMAZIOA

4.1.1. artikulua.—*Plangintzari buruzko publikitate*

Planeamenduaren publikitatearen printzipioa obratan jartzen da hirigintza arloko informazio motak bitarteko direla:

- a) Plangintzari buruzko zuzeneko kontsulta.
- b) Hirigintza arloko kontsulta.
- c) Hirigintzako zedula.

4.1.2. artikulua.—*Plangintzaren zuzeneko kontsulta*

Edonori zor zaio Plan Orokorra eta beraren garapeneko tresnak edo baliabideak osatzen dituzten dokumentuak bere buruz eta aukeran aztertzea, halako zerbitzuaren jarduerarako finkatutako lekuetan eta baldintzen arabera. Jendearen esku jarriko dira indarrean dagoen plangintzari buruzko dokumentuen kopiak, behar bezalako epeetan eta ezartzen diren prezioetan.

4.1.3. artikulua.—*Hirigintzako kontsulta*

Inork idazkiz eska dezake luza dakion txostena zer nolako hirigintzako araubidea gaineratu zaion inongo finkari edo jardununeari edo sektoreri, eta behar duen udal zerbitzuak edo organoak hilaibeteko epean luzatu beharra dauka. Eta halakotan, informazioa ematerakoan azaldu behar dira aprobetxamendu tasaren ehuneko eta erabilera baimenduen ponderazioko koefizienteak, aurkitzen den banaketa-arloari doazkionak, eta bai zenbaterainoko hirigintza ahalmen erdietsi daitezkeen ere.

Eskaerarekin batean datorrela, finkaren kokaerako planoak ere ekarri behar du, Plan Orokorren 1:1000 eskalako planoari buruzkoak bederen,

2. La delimitación del suelo clasificado como urbano viene reflejada en el plano de «Clasificación del suelo».

Artículo 3.5.2.—*Tipos de ordenación*

Con independencia de la delimitación de la totalidad del suelo urbano, salvo Sistemas Generales, en Areas de Reparto de cargas y beneficios, el Plan establece para esta clase de suelo y en función de la ordenación detallada que se contiene, los siguientes tipos de ordenación:

- Ordenación de edificación diseñada o impuesta.
- Ordenación genérica de edificación no diseñada.

Su contenido y definición quedan recogidos en el artículo 3.1.3 de estas Normas.

Artículo 3.5.3.—*Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas*

1. En el suelo urbano, dentro de cada área de reparto, y para garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, el Plan delimita en algún caso Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de la misma, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.

2. El Programa de Actuación establece el plazo, computado desde la fecha de la entrada en vigor del Plan General, para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, de urbanización y de solicitud de licencia en las Unidades de Ejecución delimitadas, salvo para aquellas en que se establezca expresamente un plazo superior en la ficha del Area de Reparto correspondiente.

3. El código con el que figuran grafizadas las Unidades de Ejecución es UE, más el número que de forma correlativa se asigna a cada unidad a partir del número del área de reparto en la que se ubica.

Artículo 3.5.4.—*Actuaciones Asistemáticas*

1. En el suelo urbano, en aquellos ámbitos en los que el Plan no ha delimitado Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Plan se efectúa mediante Actuaciones Asistemáticas, en la forma establecida por estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

2. En la ejecución asistemática del planeamiento, el propietario adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, esto es al 90% del aprovechamiento tipo, con la aprobación de este Plan, quedando obligado a convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación en el plazo señalado en el programa de actuación, contado desde dicha aprobación, con las excepciones señaladas en el título décimo.

En el caso de incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, la Administración procederá a su expropiación o venta forzosa, previa tramitación del correspondiente expediente.

TITULO CUARTO

INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

INFORMACIÓN URBANISTICA

Artículo 4.1.1.—*Publicidad del planeamiento*

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consulta urbanística.
- c) Cédula urbanística.

Artículo 4.1.2.—*Consulta directa del planeamiento*

Toda persona tiene derecho a examinar, por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

Artículo 4.1.3.—*Consulta urbanística*

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan Gene-

edo eta zenbaki edo deitura ofizial zehatza nola deritzan banaketako eremuari, edo jarduneari, edo kontsultaren gai den sektoreari.

Udal zerbitzuek, informatu ahal izateko behar beste datu edo aurrekin kokaeraren gainean eska diezaioke eskatzaileari.

4.1.4. artikulua.—*Hirigintzako zedula*

1. Hirigintzako zedula dokumentua da, finka edo jardunune nahiz sektore baten gainean nolako hirigintzako araubidea ezar daitekeen egiaztatzen duena, baita udal mugapeko lurri doazkien beste gorabeherak ere.

Zedulok bi hilabeteko epe barruan luzatuko dira, aurretik idazkiz eskatuta, finkaren kokaerako planoaren ere, 1:1000 eskalakoa gutxienez, aurkeztu beharrean.

Zedularen eskatzaileak kokaerarako behar beste datu ekarriko du udal zerbitzuek errekeritutakoan.

2. Plangintzako Arautegiko 168.3 artikuluan adierazitako zehaztapenez gain, zedulek edukiko dituztenak dira aprobetxamendu-tasaren euhnekoa eta erabilera baimenduen ponderazioko koefizienteak, finka aurkitzen den banaketa-eremuari doazkionak, eta zenbaterainoko hirigintza ahalmen erdietsi daitezkeen, informazioa ematerakoan.

3. Zedulak egiaztatzearen aldetik daukan balioa bere hartan hartu beharko da, eduki litzakeen akats materialak edo gertatzezkoak gerora zuzendu behar balira ere; hala ere, inondik inora ezin finkari alda liezaioke ezertan ere, artean indarrean dagoen legezko eta hirigintzako antolamendutik datorkion eskubiderik ez egonbiderik.

BOSGARREN TITULUA ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA LEHENENGO KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

5.1.1. artikulua.—*Eraikuntzaren araubideari buruzko egoerak*

Eraikuntzei, instalazioei eta Plan Orokor honetan proposatutako antolamenduaren aurretiaz zeuden erabilerei aplikatu dakien araubidea ondo Arauetan araututakoa izango da.

Horrela, Eraikuntzari buruzko Araubidean ondoko egoerak bereiz daitezke:

- Berariazko antolaketa kanpokoak.
- Eraikuntza baimendua.
- Antolamenduaren barrukoak.

BIGARREN KAPITULUA BERARIAZKO ANTOLAKETAZ KANPOKOA

5.2.1. artikulua.—*Definizioa*

1. Berariazko antolaketaz kanpokoak dira antolaketaz kanpoan hala kotzat adierazita dauden eraikinak eta plan honen aurretik sortutako instalazioak eta erabilerak, berarekin bat ez datozen gero, hurrengo balizko kasuen barruan daudela:

a) Edozein lurzoru motatan kokatuta egon eta eraiki ezindako lurrak atzematen dutenak, bide, berdegune, espazio libre edo ekipamenduaren erreserbakotzat erreserbatuak daudelako, haien iraupena edo jarraipena ez datorrenean bat Planak xedatutakoekin, hots, Planaren jarduketaren programak dituen epeekin, salbu eta ekipamendu erreserba eragindako eraikinak badira, hau da, arteketonikoki erabilkorrek direnean ezarritako erabilerari begira. Kasu horretan, egokitzapena egin eta gero, eraikin sendotuak izango lirateke.

b) Gehiegizko bolumenagatik edo euren egituraketagatik, kokatuta dauden inguruaren arabera, babes bereziko kultur ondare, monumentu edo multzoen baloreen kontra egiten dutenak.

c) Edozein lurzoru motatan kokatuta egon eta baimenik gabe ezarri direnak, legez kanpo daudenak eta plangintza berriaren zehaztapenen arabera legezkatu ezin direnak.

2. Eta eraikinen batean zenbait parte edo atal bakarrik balitz berariazko antolaketaz kanpokoak, eraikuntzaren enparatutik teknika bidez bereizi daitezkeena izateagatik, ez litzazioke gainjarriko antolaketaz kanpoko araubidea eraikuntzaren enparatuari, parte edo atal horri berari baizik.

3. Berariazko antolaketaz kanpoko egoera ezin dakieke aplikatu Plan Orokorrean babespeko araudira bildurik dauden higieizinei; kasu horretan, antolamenduarekin bat datorren eraikina hartuko da kontuan, salbu eta jatorrizko eraikinarekin bat ez datozen elementuak eta babeserako duinak ez direnak, izan ere, horiei berariazko antolamendutik kanpoko araubidea aplikatuko zaie.

ral o bien la numeración o denominación oficial precisa del Área de Reparto, Unidad de Ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

Artículo 4.1.4.—*Cédula urbanística*

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector y de las demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal.

Las cédulas se expedirán en el plazo de dos meses, previa solicitud escrita a la que se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo.

El solicitante de la cédula aportará cuantos otros datos de localización le sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las cédulas contendrán, además de las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizables en el área de reparto en que se encuentre la finca y el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información.

3. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

TITULO QUINTO REGIMEN DE LA EDIFICACION CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1.—*Situaciones en el régimen de la edificación*

El régimen aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General será el regulado en las presentes Normas.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el régimen de la edificación:

- Fuera de ordenación expresa.
- Tolerada.
- Dentro de ordenación.

CAPITULO SEGUNDO FUERA DE ORDENACION EXPRESA

Artículo 5.2.1.—*Definición*

1. Se incluyen en la situación de fuera de ordenación expresa los edificios grafiados como tales en los planos de ordenación (F.O.) y los usos e instalaciones erigidos con anterioridad al presente Plan, porque resultan disconformes con el mismo y se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

a) Los emplazados en cualquier clase de suelo que ocupan terrenos inedificables por estar calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reserva de equipamiento, cuando su pervivencia o continuidad resulte plenamente incompatible con la ejecución de las previsiones del Plan dentro de los plazos de su Programa de Actuación, salvo que se trate de edificios afectados por la reserva de equipamiento que sean arquitectónicamente reutilizables para el uso previsto, en cuyo caso, una vez efectuada la adaptación, pasarían a la situación de edificios consolidados.

b) Los que por exceso de volumen o por su configuración en relación con el entorno en que se ubican, atentan contra los valores del patrimonio cultural, monumentos o conjuntos de protección especial.

c) Los que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hayan implantado sin licencia, de forma clandestina y no sean legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. En los edificios en que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación expresa alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a esa parte o a aquellos elementos y no al resto de la edificación.

3. La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Plan General en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación, salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les es de aplicación el régimen de fuera de ordenación expresa.

4. Honako eraikin hauek sartu dira araubide honetan:
- Santa Eugenia kaleko 24. eta 26. eraikinak.
 - Errekagane kaleko 1., 3., 5. eta 7. eraikinak.
 - Aiboa kaleko 41. eraikina.
 - Lexarreta kaleko 13. eta 15. eraikinak (garajea barne).
 - Alangoeta kaleko 1., 3., 5., 7. eta 9. eraikinak.
 - Iturgitxi kaleko 51. eta 53. eraikinak.
 - Angel etorbideko 38. eraikina eta Maidagan kaleko 53.a.
 - Jata kaleko 14. eraikina.
 - Lorenzo Areilza kaleko 18.eko bi garaje.
 - Andikoetxe kaleko 1. eta 3. eraikinak.
 - Los Chopos etorbideko 69. eta 75. eraikinak.
 - Sarrikobaso kaleko 1. eraikina.

5.2.2. artikulua.—*Berriazko antolaketaz kanpoko onartutako obrak*

1. Berriazko antolaketaz kanpoko egoeraren barruan sartutako eraikin, instalazio eta erabileretan, artapenerako eta apainketako obrak eta konponketa-lanak burutu ahal izango dira bakarrik, eta ezingo da egin eraldaketa, sendotze, bolumenaren gehikuntza, modernizazio edo desjabetzapen balioaren gehikuntzaren inguruko obrarik.

2. Berriazko antolaketaz kanpoko egoeraren barruko eraikin, lur edo instalazioetako erabilerak, honako Plan Orokor hau indarrean jarri baino lehenagokoak eta aurretiko plangintzaren egoeretatik etorritakoak burutu ahal izango dira harik eta erabilera aldatu edo jarduerari utzi arte.

HIRUGARREN KAPITULUA BAIMENDUTAKO ERAIKINAK

5.3.1. artikulua.—*Definizioa*

1. Egoera baimenduan daude eraikinak, erabilerak eta instalazioak baldin eta aurreko bi kapituluetan araututako egoeretan ez badaude, baina planari egokitzeko eragozpenik dutenak (erabilera, lerrokadura, altuera edo aprobetxamendu eragozpenak).

2. Honako balizkoetan dauden eraikin, erabilera eta instalazioak daude egoera horretan:

a) Kalearteko patioetan dauden instalazioak, patio horiek, antolamendu baldintzen arabera, eraikuntzak ezin baditu okupatu.

b) Indarrean zeuden plan eta arauak jarraiki eta garatuz burutu direnak, plan honetako parametroak gainditu arren, berriazko antolamendutik kanpo daudenak salbu eta aurreko artikuluei jarraiki geroraturikoak salbu.

5.3.2. artikulua.—*Eraikin toleratuetan baimentzen diren obrak*

1. Egoera honetara bildurik dauden eraikinetan eraldaketa, erreparazio eta sendoketa obrak egin daitezke, aplikatu beharreko hirigintza araubideari fisikoki egokitzen ez zaizkien kausak nabarmentzen ez badira.

2. Beraz, eraikuntza antolamendu barru daudela jo daiteke, haren iraupen baliakorra bukatu arte edo borondatez ordezkatu arte. Kasu horretan, eraikuntza berria plangintzan aurreikusitako eraikuntza, erabilera, altuera araubide, eta abarrei egokitu behar zaie.

3. Araubide honetako eraikinetan, antolamenduak baimendutako beste erabilera batuetarako ere erabili ahalko da higiezia.

LAUGARREN KAPITULUA ERAIKIN SENDOTUA

5.4.1. artikulua.—*Definizioa*

Antolamendu barrukotzat joko dira aurreko kapituluetan arauturik dauden egoeretara bildu ezin daitezkeen eraikuntza eta instalazioak, baldin eta Plan honekin bat badatoz, hau da, erabilerak arautzen dituzten Arauak betetzen baldin baditu eta altuera, aprobetxamendu eta lerrokaduraren inguruko oinarriko parametroak betetzen badituzte.

5.4.2. artikulua.—*Alaketa eta murriztapen nabarmenik ez dituzten eraikuntzak*

1. Plan honetan aurreiaz dauden eraikuntzetako ertzen alaketa adierazten denean, eta eraikuntza horiek, inguruabar hori kenduta, lerrokaduren barruan daudenean, ez dira antolamendutik kanpo egongo, beti ere aurreago adierazitako inguruabar hori ez denean garrantzi handikoa eraikinari dagokionean eta ertz hori aldi baterako mantentzeak ez duenean kalte larriak eragiten bide ondoko oinean.

4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:
- Edificios números 24 y 26 de la calle Santa Eugenia.
 - Edificios números 1, 3, 5 y 7 de la calle Errekagane.
 - Edificio número 41 de la calle Aiboa.
 - Edificios (incluido garaje) números 13 y 15 de la calle Lexarreta.
 - Edificios números 1, 3, 5, 7 y 9 de la calle Alangoeta.
 - Edificios números 51 y 53 de la calle Iturgitxi.
 - Edificios números 38 de la Avda. del Angel y el número 53 de la calle Maidagan.
 - Edificio número 14 de la calle Jata.
 - Dos garajes del número 18 de la calle Lorenzo Areilza.
 - Edificios números 1 y 3 de la calle Andikoetxe.
 - Edificios números 69 y 75 de la Avda. de los Chopos.
 - Edificio número 1 de la calle Sarrikobaso.

Artículo 5.2.2.—*Obras admitidas en fuera de ordenación expresa*

1. En los edificios, instalaciones y usos incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa sólo será posible la realización de obras de conservación y ornato y de reparación, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

2. Los usos existentes en edificios, terrenos o instalaciones afectados por la situación de fuera de ordenación expresa, con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Plan General, y provenientes de situaciones de planeamiento anteriores, podrán seguir desarrollándose hasta que se produzca un cambio de uso o cese de la actividad.

CAPITULO TERCERO EDIFICIO TOLERADO

Artículo 5.3.1.—*Definición*

1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, pero mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.

2. Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

a) Las instalaciones que ocupan en la actualidad los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

b) Los ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los anteriormente vigentes planes y normas, aunque superen los parámetros definidos en este Plan, salvo los que estuvieran fuera de ordenación expresa o diferida de acuerdo con los artículos anteriores.

Artículo 5.3.2.—*Obras admitidas en edificios tolerados*

1. En los edificios incluidos en esta situación se podrá autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

2. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc., previstas en el planeamiento.

3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble para los usos autorizados por el planeamiento.

CAPITULO CUARTO EDIFICIO CONSOLIDADO

Artículo 5.4.1.—*Definición*

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los capítulos precedentes y se encuentran en consonancia con el presente Plan por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

Artículo 5.4.2.—*Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes*

1. En los casos en los que el Plan señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes, las cuales, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de fuera de ordenación, siempre y cuando la afectación señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.

2. Irizpide bera ezarriko zaie eraikuntzetan egin daitezkeen ardura gutxiko urratzei, hainbat sakontasun eraikigarriaren aldetik, nola garaiera partzialetan, atzera-emanguneetan, sestrapeko okupazioetan eta abarretan.

SEIGARREN TITULUA ERABILERA ARAUTZEKO ARAUAK

LEHENENGO KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

6.1.1. artikulua.—*Xedea*

Titulu honetako hirigintza-erabilerearen gaineko arauak daukaten xedea da ondokoen nondik-norakoa ordenatzea eta kontrolatzea: azpizoru, zoru eta lurren helgadura, instalazioak eta aurretiaz zeuden eraikuntzak eta bihar edo etzi ezarri daitezkeenak, baita horietan garatzen diren jarduerak mota guztiak, lurzoru mota edozein izanda ere.

6.1.2. artikulua.—*Aplikazioa*

1. Erabilera arautzen dituzten aginduez gain, Eraikuntzei buruzko Arau Orokorrak bete beharko dituzte eta, hala badagokio, kasuan kasuko aldeetako ordenantzak lurzoruararen, eraikineraren edo instalazioaren kokapenaren arabera.

2. Plan honen babespeko eta zainpeko eraikinez eta multzoez den bezainbatean, haien berariazko araudia, arau hauetako hamaikagarren tituluan datzana, nagusituko zaie titulu honen zehaztapenei.

3. Erabilera arautzen dituzten manuek gain (Eraikuntzako Arau Orokorrak eta alde bakoitzeko ordenantzak) bete beharrekoak baitira, indarrean dagoen gainerako legeria kontuan izango da. Batez ere: eraikin guztientzako: hirigintzako oztopoak gainditzeko 1981eko martxoaren 23ko Dekretua (EAOren 19. zenbakia eta akatsen zuzenketa 37. zenbakian), eta arkitektura oztopoak gainditzeko 1983ko abenduaren 19ko Dekretua (EAOren 11. zenbakia eta akatsen zuzenketa 18. zenbakia, 1984ko urtarrilaren 27an), eraikin eta lokaletan sarbidea errazteko eusko jaurlaritzaren 1997ko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, eta bete beharreko legeria eta aldarrikatu daitezkeen edozein.

BIGARREN KAPITULUA ERABILERA ETA DEFINIZIOEN EGITURAKETA

6.2.1. artikulua.—*Erabileren egituraketa*

Erabilera mota hauek bereziak daude:

1. Lurraldean koka daitezkeen edo ezin daitezkeen arabera ondokoak bereiz daitezke:

a) Erabilera baimenduak:

- Nagusia.
- Programatuak.
- Onartutakoak.

b) Erabilera debekatuak.

2. Jardueraren egoera inguruari egokituaz izatearen inguruan, ondoko egoerak ezartzen dira:

a) Etxebizitzetako eraikineraren kokatutakoa, etxebizitzetako eremu erki-deetan zehar, eta bai bizitza barrutik ere sarbidea daukala.

b) Etxebizitzetako eraikineraren ezarritako erabilera, etxebizitzaz bestelako solairuan, bide publikotik daukala sarrera, zuzena, apartekoa eta etxebizitzetatotik berezia.

c) Erabilera desberdinetarako eraikina, etxebizitza erabilera izan ezik. Sarbide erkideak eta independenteak izan ditzake, hau da, eraikinerako lokaletatik aparte.

d) Eraikin bakartuan garatutakoa; eraikinak erabilera multzo bera dela eta alde horretako erabilerekin bat datorrena eta kaleetik edo espazio publikotik sarrera duena.

e) Hiriguneetatik baztertuta dagoen eraikineraren kokatutakoa.

f) Euskarri legez eraikinik ez duen erabilera, erabilera hori nagusia den alde batean kokatuta.

3. Jardueraren izaeraren edo bereizkunderen arabera, ondoko erabilera izan daitezke:

- 1) Lehen sektoreko jardueretako erabilera.
- 2) Komunikazioetako erabilera.
- 3) Azpiegiturako erabilera.
- 4) Ekipamenduetako erabilera.
- 5) Hiri eta administrazio zerbitzuetako erabilera.
- 6) Egoitza eta etxebizitzako erabilera.
- 7) Hirugarren sektoreko jardueretako erabilera.
- 8) Industriako edo produktzioeko jardueretako erabilera.
- 9) Espazio libre etako erabilera.

2. El mismo criterio se aplicará en los casos de desfases poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc., que puedan existir en las edificaciones.

TITULO SEXTO NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1.—*Objeto*

Las normas de este título sobre usos urbanísticos tienen por objeto ordenar y controlar el destino del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, de las instalaciones y edificaciones allí existentes y de las que se puedan implantar o modificar en el futuro, así como de las actividades de todo tipo que en ellas se desarrollen, cualquiera que sea la clase de suelo.

Artículo 6.1.2.—*Aplicación*

1. Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las Normas Generales de la Edificación y, en su caso, las Ordenanzas de Zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

2. En los edificios y conjuntos objeto de protección y conservación por el presente Plan, cuya regulación específica se contiene en el título undécimo de estas Normas, prevalece aquella sobre las determinaciones del presente título.

3. Además de los preceptos reguladores de los usos como las Normas Generales de la Edificación y las Ordenanzas de cada área, que son de obligado cumplimiento, se tendrá en cuenta el resto de la legislación vigente. En especial serán de aplicación para todas las edificaciones, los Decretos de 23 de marzo de 1981 («BOPV» número 19 y corrección de errores en el número 37) de supresión de barreras urbanísticas, y de 19 de diciembre de 1983 («BOPV» número 11 y corrección de errores en el número 18, de 27 de enero de 1984) de supresión de barreras arquitectónicas, así como la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, y aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.

CAPITULO SEGUNDO ESTRUCTURACION DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 6.2.1.—*Estructuración de los usos*

Se establecen las siguientes clases de usos:

1. Según su posibilidad o no de ubicación en el territorio:

a) Usos permitidos:

- Característicos.
- Programados.
- Tolerados.

b) Usos prohibidos.

2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno se establecen las siguientes situaciones:

a) Uso localizado en edificio de vivienda con acceso a través de espacios comunes de éstas, incluso dentro de la vivienda.

b) Uso establecido en edificio de viviendas, pero en planta distinta a la de vivienda, con acceso desde la vía pública directo, independiente y separado del de las viviendas.

c) Uso ubicado en edificio multiuso, salvo el de vivienda. Puede tener accesos comunes e independientes del resto de los locales del edificio.

d) Uso a desarrollar en edificio aislado que esté dedicado en su totalidad a una sola familia de usos que coinciden con el dominante de la zona y que tiene acceso desde la calle o espacio público.

e) Uso emplazado en edificio aislado de los núcleos urbanos.

f) Uso sin soporte de edificio alguno, emplazado en zona donde el uso es el predominante.

3. Según las características o naturaleza de la actividad, los siguientes usos:

- 1) Usos de actividades primarias.
- 2) Uso de comunicaciones.
- 3) Uso de infraestructuras.
- 4) Uso de equipamientos.
- 5) Uso de servicios urbanos y administrativos.
- 6) Uso residencial y de vivienda.
- 7) Uso terciario.
- 8) Uso de actividades industriales o productivas.
- 9) Uso de espacios libres.

Izan daitezkeen erabilera guztiak aurreko kategorietakoren batean jasok egon behar dira eta zenbait berariaz egongo ez balitz, haietako batera erantsi behar litzateke, haren funtsezko bereizgarriak aintzat hartuta, eta kategoriaren beraren zehaztapenak ezarriko litzaizkioke.

6.2.2. artikulua.—*Erabilera baimendua eta debekatua*

1. Erabilera baimendua

Erabilera baimendua da bere aldean edo azpialdean arauturik eta berariaz onartuta dagoena.

Erabilera baimenduen artean hiru kategoria bereizten dira:

a) *Erabilera nagusia*: Gainerako erabilera baimenduen artean nagusia denean eta aldeari izaera ematen dionean. Aprobetxamendu tipoa definitutako intentsitate izango du eta Planak Banaketa alde berdinerako baimendutako erabilera hari atxikiko zaizkio.

b) *Erabilera programatuak*: Beraien izaera, dimentsioa eta kokapena Hiri Diseinurako planoetan definituta daude erabilera finko batekin, gehienetan ekipamendukoak edo espazio libreak izan ohi dira, erabilera nagusiaren osagarri izaten dira eta ezin daitezke ordezkatu beste erabilera baten bidez.

c) *Erabilera onartuak*: Beren intentsitateak edo handitasunak alde bereizkunde nagusiei edo programatuei eragiten dienean. Aldeka zehaztutako arauetan mugak ezarriak daude tamaina eta portzentaje erabilera nagusiari dagokionez.

2. Erabilera debekatua

Alde edo bakoitzean berariaz debekatua dagoena da, bera bere kidekoekin batean.

HIRUGARREN KAPITULUA

ERABILEREN SAILKAPENA EUREN IZAEREN ARABERA

6.3.1. artikulua.—*Sarrera*

Argi eta garbi ulertzeko, erabilera numerazio ordinal bidez sailkatzen dira (1. erabilera), eta horren barruan erabilera izan daitezkeen kategoria desberdinak bereizten dira (1. kategoria) eta, hala badagokio, kasuan kasuko azpikategoriak.

LEHENENGO ATALA

LEHENENGO SEKTOREKO JARDUEREN ERABILERA (1. ERABILERA)

6.3.2. artikulua.—*Kategoriak*

1. Abelur erabilera.
2. Erauzketako erabilera.
3. Basozaintzako erabilera.

6.3.3. artikulua.—*Abelur erabilera*

Abelur erabilera izango dira landaketarako espazioak eta lurra-landaketa egiteko, baimentzeko edo sustatzeko eragiketak, abere hazkuntzari lotutako jarduerak, baita animaliak izateko instalazioak, animaliak zaintzeko zein kirol eta aisialdirako erabilera zuzendutakoak, nekazaritza eta abereentzako zerbitzuak, ziloak, bozaderak, nekazaritzako makineria, berotegiak, lorazaintza eta barazaintza.

Abeltegien edo borden erabilera intentsiboak edo kiroltakoak, jardueraren irekierako baimenen azpiko izango dira eta proiektuetan hartu beharreko neurri zuzentzaileak ziurtaturik egongo dira ingurugiroaren kontrako erasoak gutxitzeko.

6.3.4. artikulua.—*Erauzketako erabilera*

Erauzketako erabilera bildurik izango dira estalperik gabeko edo estalpeko meatze ustiaketak eta edozein motatako harrobiak.

6.3.5. artikulua.—*Erauzketako erabilera baldintza bereziak*

Erauzketako erabilera udal mugape guztian berariaz dago debekatua, Ereagako eta Arrigunagako hondartzetan egurasean edo zerupean egiten diren erauzketako erabilera izan ezik, itsas gorek hondarra ekartzen duten artean.

6.3.6. artikulua.—*Basozaintzako erabilera*

Basozaintzako erabilera bilduak daude, basoen zuzeneko ustiaketa gisa bideratutako jarduerak eta hortik lortutako produktuen lehenengo transformazioak.

Erabilera honen barruan ez da geroagoko transformaziorik sartuko, ezta zura tratatzeko beste industri-prozesurik ere, udal barruti osoan guztiz debekatua dago eta.

Todos los usos posibles deben estar comprendidos en alguna de las anteriores categorías. En el caso de que no lo estuviera expresamente, debe asimilarse a alguna de ellas, habida cuenta de sus características fundamentales, y se le aplicarán las determinaciones propias de ésta.

Artículo 6.2.2.—*Uso permitido y prohibido*

1. Uso permitido

Son usos permitidos los que en la regulación de las respectivas zonas o subzonas están expresamente admitidos.

Dentro de los usos permitidos se distinguen tres categorías:

a) *Uso característico*, cuando sea el que predomine sobre los demás autorizados y dé carácter a la zona. Su intensidad será la definida por el aprovechamiento tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por el Plan en la misma Área de Reparto.

b) *Usos programados*, son aquellos cuya entidad, dimensión y localización están definidos en los planos de «Diseño urbano» con un uso prefijado, generalmente de equipamiento o espacio libre, complementarios al uso característico, y no sustituibles por otro uso.

c) *Usos tolerados*, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

2. Uso prohibido

Son usos prohibidos aquellos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

CAPITULO TERCERO

CLASIFICACION DE LOS USOS SEGUN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1.—*Introducción*

Para una mayor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (uso 1), dentro de la cual se distinguen las distintas categorías en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (categoría 1), y, en su caso, las subcategorías correspondientes.

SECCIÓN PRIMERA

Uso DE ACTIVIDADES PRIMARIAS (Uso 1)

Artículo 6.3.2.—*Categorías*

1. Uso agropecuario.
2. Uso extractivo.
3. Uso forestal.

Artículo 6.3.3.—*Uso agropecuario*

Al uso agropecuario se destinarán los espacios dedicados a las plantaciones y edificaciones para albergar, permitir o fomentar operaciones de cultivo de la tierra, actividades relacionadas con la crianza de ganado, incluyendo también instalaciones para albergar animales, tanto para su cuidado como para usos deportivos o lúdicos, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos o deportivos de granjas de animales estarán sujetos a licencia de apertura de actividad, debiendo asegurar el proyecto las medidas correctoras a adoptar para minimizar los impactos medioambientales.

Artículo 6.3.4.—*Uso extractivo*

El uso extractivo comprende las instalaciones y edificaciones precisas para explotaciones mineras al aire libre o en galería, así como cante- ras de todo tipo.

Artículo 6.3.5.—*Condiciones particulares del uso extractivo*

El uso extractivo se prohíbe expresamente en todo el término municipal, con excepción de los usos extractivos a cielo abierto en las playas de Ereaga y Arrigunaga mientras se mantenga el aporte de arena por corrientes marinas.

Artículo 6.3.6.—*Uso forestal*

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento de esa clase como explotación directa de los montes, y aquellas primeras transformaciones de los productos así obtenidos.

No se comprenden en este uso ulteriores procesos de transformación y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que se prohíben expresamente en todo el término municipal.

BIGARREN ATALA

KOMUNIKAZIOETAKO ERABILERA (2. ERABILERA)

6.3.7. artikulua.—*Definizioa*

1. Hemen bildutako jarduerak komunikazioei eta garraioari dagozkie arloetan garatzen dira, baita pertsonen, merkadurien eta edozein mota-tako ibilgailuen, bai garraio publikoaren eta bai pribatuaren iragaitzarako eta egonaldiak erreserbatuak dauden espazioetan.

2. Hartuak dauzkan garraio-moduak dira errepidea, metroa, autobusa, itsasoa, ibaia eta elementu funtzionalak, eta horien burutzapen eta zerbitzuari lotutako elementu funtzionalak ere.

3. Eta beste usuario guztiak ere badauzka aldean, hau da, erabilera baimenduak eta erabilera nagusiaren osagarri direnak, esaterako, estabiezimendu publikoak, aparkatzeko aldeak, aparkaleku publikoak etab. Horiek guztiak zirkulazio hobea lortzeko helburua dute, baita garraioetako erabiltzaileen segurtasun eta erosotasuna bideratuko dutenak ere.

6.3.8. artikulua.—*Kategoriak*

1. Bidesarearen erabilera

Hemen bilduak pertsonen mugimendua errazten duten komunikazio-bide guztiak, esaterako, hirietako kaleetan, errepideetan, bidegorrietan, bidexketan edo basabideetan eta oinezkoentzako bideetan.

Erabilera publikoko bidezidorrak edo landabideak komunikazioetako sistema orokorrera edo komunikazioetarako toki sistemara bilduak daude eta lluzoru desberdina duten aldean eta bideen sare orokorra lotzen dute. Taxuketa dokumentazio grafikora biltzen ez den kasuetan ere, dauden bideak aurrenekoen antzera joko dira Plan Orokor hau behin betiko onartzen denean.

2. Trenbide metropolitanoaren erabilera

Trenbide metropolitanoaren lineak dira, lurpekoak eta lur gainekoak, hau da, pertsonen garraio kolektiboari zuzendutakoak, baita bidaiarien geltokiak, geralekuak eta garraio mota horren zerbitzu guneak ere.

Getxoko Plan Orokorrek taxuketa alternatiboa proposatzen du dagoenaren orde, agiri grafikoetan ikus daitekeenez. Euskadiko Trenbide sareko Lurralde Plan Sektorialean ezartzen den taxuketa izango da behin betikoa.

3. Portu eta ibai erabilera

Porturako espazioak, untziteriakoak, ibai-ibilguak eta abar hartzen ditu honek.

4. Erregai-hornitegiak erabilera

Hemen hartuta daude tokiak edo instalazioak, erregai likidoak eta lubrifikatzaileak gordeta ibilgailu beribilei txikizka hornitzen zaizkienak.

5. Ibilgailuen geltokiko eta aparkalekuko erabilera

«Geltoki» deritza ibilgailu beribilen geraleku edo terminal gisa bereziki erabiltzen den eremuari edo leku irekiari, galtzadatik kanpoan dagoena.

«Aparkaleku» edo «garaje-aparkaleku» deritze, alabaina, eraikin barruko espazioei, lurpean edo lurgainean, edo berarizko eraikuntzetan paratuta ibilgailu beribilak gordetzeko erabiliak direnei, beste erabilera nagusi bati lotuak daudela.

Aparkaleku barruan ez dauka sartzetik instalazio mekaniko berezirik batek ere, automobilaren mantenimendurako erabiltzen denek, industria jarduera legez sailkatuta dago eta.

6.3.9. artikulua.—*Bidesareko erabilerearen baldintza bereziak*

1. Bide hauen erabilerei buruzko araubidea finkatzen eta baldintzatzen dutenak dira ondokoak: Errepideei buruzko Foru Araua, eta azken horren arauzko garapenak; Bizkaiko Foru Aldundiaren xedapenak; jabari publikoari dagozkion erregelak berak eta honako arau hauek.

2. Eraikuntza berriak paratu behar diren bitartean obra publikoaren mugari buruz, sektoreko lege indarrean daudenek xehatu bezala, hauek izango dira:

— Hiri-lurzoruan eta urbanizakorrean, honako Plan Orokor honen arauak aldeka ezarritakoak.

— Lurzoru urbanizagaitzan, bada:

- Errepideetako Foru Arauetan definitutakoak, alegia, berrogeita hamar (50) metro galtzadaren kanpoaldeko ertzetik hara.
- Sistema Orokor gisa kalifikatutako gainerako komunikazio bideetan (Foru bideak ez direnak) hogeitabost (25) metro galtzadaren kanpoaldeko ertzetik.

3. Artean dagoen jabari publikoaren eremua ezingo dute hartu da jabe mugakideek.

SECCIÓN SEGUNDA

USO DE COMUNICACIONES (USO 2)

Artículo 6.3.7.—*Definición*

1. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

2. Incluye los modos de transporte por carretera, metro, autobús, marítimo, fluvial y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

3. Comprende así mismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Artículo 6.3.8.—*Categorías*

1. Uso de red viaria

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por calles urbanas, carretera, bidegorris (pistas de bicicletas), sendas o caminos rurales y trayectos peatonales.

Las sendas o caminos rurales de uso público se consideran integrados en el Sistema General o Local de comunicaciones, y sirven de conexión de las diferentes zonas de suelo entre sí y con la red general de vialidad. Aun en los casos en que su trazado no se recogiera en la documentación gráfica, tienen tal consideración todos los caminos existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

2. Uso de ferrocarril metropolitano

Comprende las líneas de ferrocarril metropolitano subterráneas y en superficie destinadas al transporte colectivo de personas, así como las estaciones de viajeros, apeaderos y zonas de servicio de este medio de transporte.

El Plan General de Getxo propone un trazado alternativo al existente según se recoge en la documentación gráfica. Se considerará como trazado definitivo aquel que como tal se haya establecido en el correspondiente Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria del País Vasco.

3. Uso portuario y fluvial

Comprende los espacios destinados al puerto, marinas, cauces, etc.

4. Uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes

Comprende los locales o instalaciones destinadas al almacenamiento y suministro de combustibles líquidos y lubricantes al por menor a vehículos automóviles.

5. Uso de estacionamiento y aparcamiento de vehículos

Se entiende por «estacionamiento» el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

Se designan con el nombre de «aparcamiento» o «garaje-aparcamiento» los espacios en edificio situados en el subsuelo, en el suelo o en edificaciones exclusivas tanto en edificio exclusivo como mixto.

Dentro del aparcamiento no tienen cabida las instalaciones mecánicas especiales destinadas al mantenimiento del automóvil, que se clasificarán como actividades industriales.

Artículo 6.3.9.—*Condiciones particulares del uso de red viaria*

1. El régimen de uso de estas vías vendrá determinado: por la Norma Foral de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones de la Diputación Foral de Bizkaia; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.

2. Las distancias a que habrán de situarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definido en la legislación sectorial vigente, serán las siguientes:

— En el suelo urbano y urbanizable, las establecidas por el presente Plan General en sus normas por áreas.

— En el suelo no urbanizable:

- Las definidas en la Norma Foral de Carreteras, esto es, de cincuenta (50) metros desde la arista exterior de calzada.
- En el resto de las vías de comunicación no forales, calificadas como Sistema General, veinticinco (25) metros desde la arista exterior de calzada.

3. La zona de dominio público existente no podrá ser invadida en ningún caso por los propietarios colindantes.

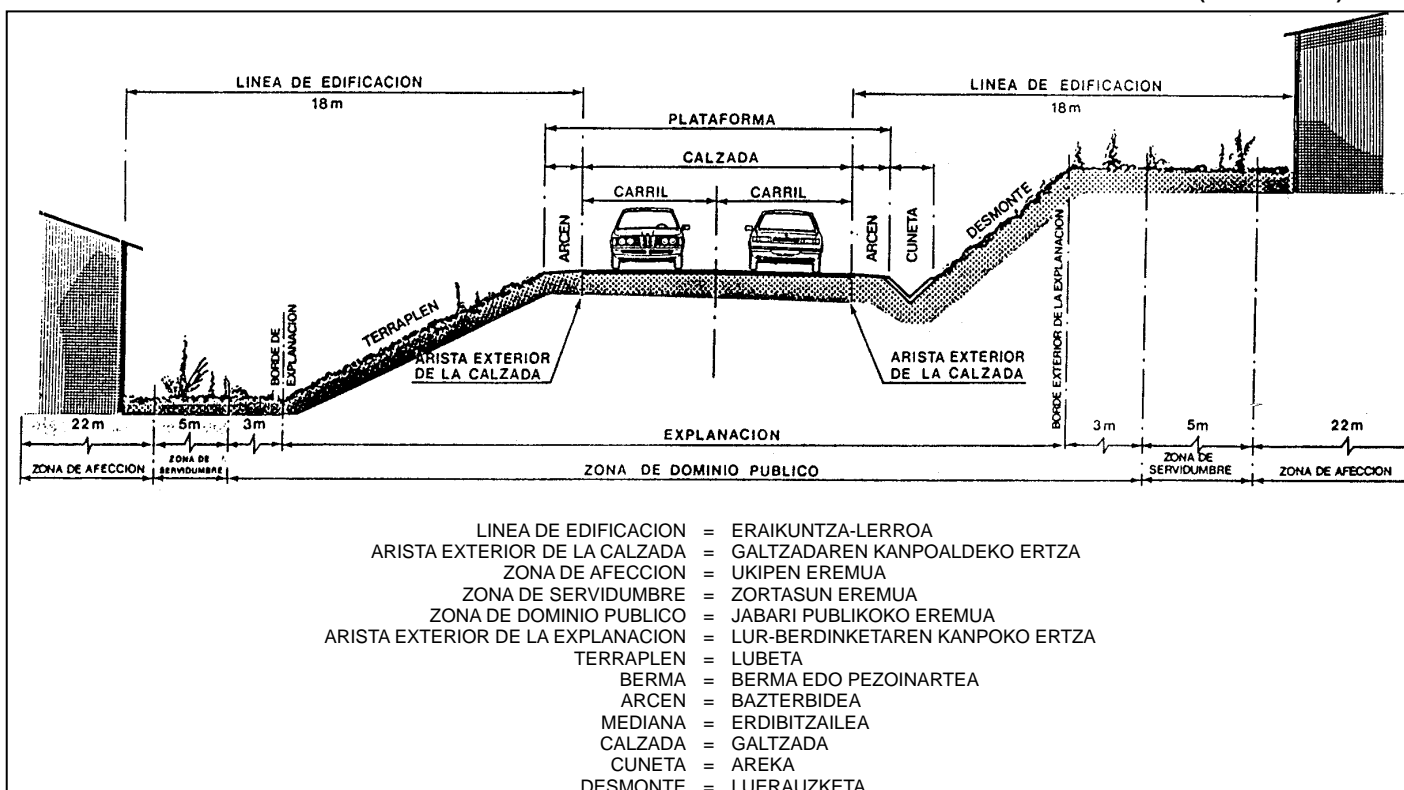
4. Bidesarearekiko ondasun mugakideen jabeek behar bezalako apaindurazko eta txukuntasunezko baldintzetan mantendu beharra daukate galtzadaren ertzetik eraikuntza-lerroa bitarteko lur-zirrindara, eta betebehari urratuz gero, euren konpondu beharko dute aurretiaz egon den moduan utziz.

4. Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponer el estado anterior en caso de vulneración de dicha obligación.

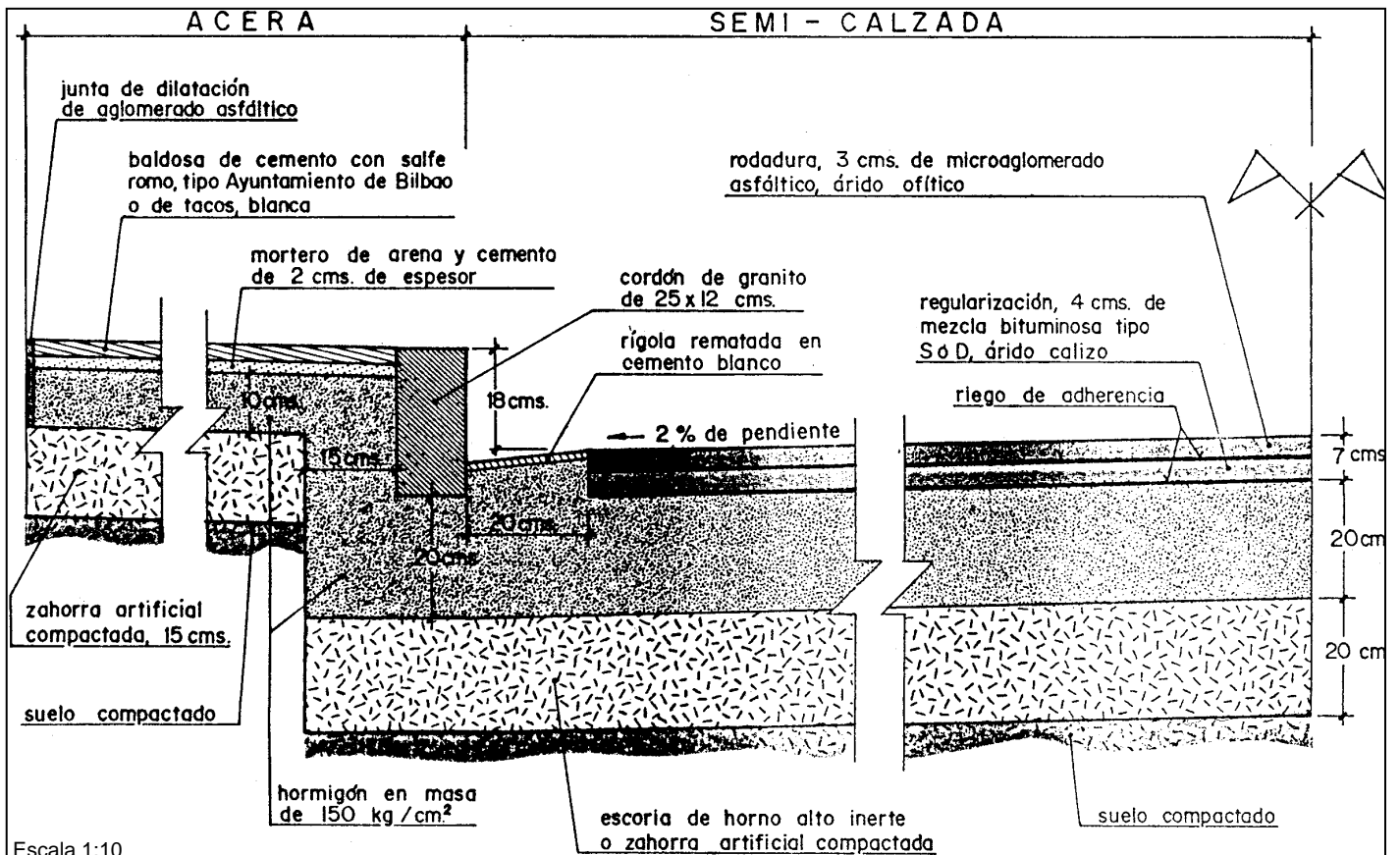
JABETZAREN MUGAK ETA HAREN EREMUAK AUTOPISTA-AUTOBIDEETAN (PROFIL TIPOA)
LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION EN AUTOPISTAS Y AUTOVIAS (PERFIL TIPO)



JABETZAREN MUGAK ETA HAREN EREMUAK NAZIO SARE OSAGARRI ERREGIOZKOAN (PROFIL TIPOA)
LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION EN RED NACIONAL COMPLEMENTARIA Y REGIONAL (PERFIL TIPO)



**BIDEAREN EBAKERA-EREDUA ZEHAZTAPENEKIN
SECCION TIPO DE VIABILIDAD EN DETALLE**



Escala 1:10

ESCALA 1:10	=	ESKALA: 1:10
ACERA	=	ESPALDIA
SEMI-CALZADA	=	GALTZADA ERDIA
JUNTA DE DILATACION DE AGLOMERADO ASFALTICO	=	ASFALTO-AGLOMERATUZKO DILATAZIO JUNTA
BALDOSA DE CEMENTO CON SALFERROMO,	=	ZEMENTU-SALFERROMOZKO BALDOSA,
TIPO AYUNTAMIENTO DE BILBAO, O DE TACOS, BLANCA	=	BILBAKO UDALAREN EREDUKOA, EDO TAKODUNA, ZURIA
RODADURA, 3 CM, DE MICROAGLOMERADO ASFALTICO,	=	GURPIL-GERUZA, 3 ZM-KOA, ASFALTO-MIKROAGLOMERATUZKOA,
ARIDO OFITICO	=	ERANSKINA OFITAZKOA
MORTERO DE ARENA Y CEMENTO DE 2 CMS. DE ESPESOR	=	HAREA-ZEMENTUZKO MORTEROA, 2 ZM. LODIERAZKOA
CORDON DE GRANITO DE 25 x 12 CM	=	GRANITAZKO ZINTARRIA, 25 x 12 ZM-KOA
REGULARIZACION, 4 CM, DE MEZCLA BITUMINOSA	=	ERREGULARIZAZIOKO GERUZA, 4 ZM., BETUNEZKO NAHASTEA,
TIPO S O D, ARIDO CALIZO	=	S EDO D MOTAKOA, ERANSKINA KAREHARRIZKOA
RIGOLA REMATADA EN CEMENTO BLANCO	=	ILDASKA EDO BIDE-ERRETEA, ZEMENTU ZURIZKOA
RIEGO DE ADHERENCIA	=	ITSASPENEN GARASTADURA
2% DE PENDIENTE	=	%2KO GAINBEHERA
ZAHORRA ARTIFICIAL COMPACTADA, 15 CM	=	TRINKATUTAKO ZAGOR ARTIFIZIALA, 15 ZM-KOA
SUELO COMPACTADO	=	LURZORU TRINKATUA
HORMIGON EN MASA DE 150 KG/CM2	=	ORMIGOIZKO MASA, 150 KG/ZM2-KOA
ESCORIA DE HORNO ALTO INERTE O ZAHORRA	=	LABE GARAICO SARRA EDO ZEPA, GELDOA, EDO ZAGOR
ARTIFICIAL COMPACTADA	=	ARTIFIZIALEZKO TRINKADURA

6.3.10. artikulua.—Bidesareko erabilerearen betearazpenari buruzko baldintza bereziak

Ibilgailuen eta oinezkoen komunikabideen sarea taxutuko da ondorengo ezaugarriei lotuz:

Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera, arrapala, etab., hauek guztiok hiri-lurzoruan izango dituzten neurriak, plan orokor honen antolamenduko planoetan agirian daudenak berak izango dira.

Alde publikoetan zoruak burutzapenerako gutxieneko ezaugarriak, ibilgailuetarako edo oinezkoentzako diren kontuan hartuz, ondokoak izan beharko dira:

a) Ibilgailuetarako galtzadetan:

— Bidezorua mota: zurruna.

— Zeharkako ebakera: erdialdea parabolantzekoa, gutxieneko gain-behera edo malda alboetara %1, bideaska %2-ko malda, gutxieneko zabalera 20 zm-koa, Gasteiz motako ormigoi zurizkoa, espaloi ondoko lotunea, zintarría granitazkoa, 12 zm-ko lodiera eta 17 zm-ko garaiera gutxiarik aglomeratutik hara; granitazko zintarría H-150 ormigoizko geruza gainean pausatuko da, 20 zm-ko lodiera izanik.

— Zoladura lurmendura profilatuaz osatuta egongo da, Proctor aldaraziko %95ean trinkatua. Azpia bikorrezkoa, labé garaiko sarrá edo zepa geldo edo zagor artifiziala, 20 zm-ko lodiera, Proctor aldaraziko % 98an trinkatua. Oinarria 20 zm-koa, ormigoi-masazkoa, 150 kg/cm² erresistentzia

Artículo 6.3.10.—Condiciones particulares de la ejecución del uso de Red Viaria

La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará con arreglo a las siguientes características:

Las dimensiones del conjunto calzada, aceras y aparcamientos o escaleras y rampas, etc. en suelo urbano serán las representadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, deberán ser:

a) En calzadas rodadas:

— Tipo de pavimento: Rígido.

— Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos, con una zona final de la rigola del 2% de anchura mínima 20 cm en hormigón blanco tipo Vitoria, rematado con la acera mediante bordillo granítico de 12 cm de espesor y 17 cm de altura mínima desde el aglomerado; el cordón de granito asentará sobre una capa de hormigón H-150 de 20 cm.

— El pavimento estará compuesto por explanada perfilada y compactada al 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial, de 20 cm de espesor compactada al 98% del Próctor modificado. Base de 20 cm de hormigón en masa de 150 kg/cm² de resistencia

bereizgarria, dilatazio-juntak 15 metrotik bana, erregularizazio-geruza, aglomeratu beroa, S edo D motakoa, eta kareharrizko eranskina, 4 zm-ko lodiera gutxienik. Gurpil-geruza, 3 zm-koa., mikroaglomeratua, eranskina ofitazkoa. Itsaspeneko garastadurak, bi gutzitara, emultsio kationikoaz egingo dira.

b) Espaloietan:

— Baldosa zuria salferromozkoa edo takoduna, 30 × 30, izango da zoladurako erabiliko dena, lekuan lekuko nagusia dena.

— Zeharkako ebakiduraren malda edo gainbehera %2 izango da gutxienik, galtzadarantz.

— Zoladura lurmendura izango da, garastadura profilatuaz prestatua eta Proctor aldaraziko %75ean trinkatua. Oinarria bikorrezkoa, labe garai-ko sarra edo zepa geldoa edo zagar artifiziala, 15 zm-ko lodieraz. Oinarria, 10 zm-koa, ormigoi-masazkoa, 150 kg/cm². Erresistentziatz.

c) Plazetan eta oinezkoen ibiltokietan, aldiz, aurreko atalean zehaztutakoei atxiki zaitzkie zoladurak, proiektuak arrazoi den bezala bestela ez badio. Luze-zabalari begira bere gisakoa bada, asfaltozko aglomeratua, 3 zm-ko lodiera, erabil daiteke makadamezko azpi gainean, kareharria trinkatua eta gutxienez 1,5 zm-ko lodiera duen zarpiatua.

Eskailera publikoetako neurriak izango dira, mailarte 15 zm-koa gehieze eta mailagaina 30 zm-koa gutxienez.

6.3.11. artikulua.—*Erregai-hornitegien baldintza bereziak*

1. Instalazio hauek, oro har, bateraezinak dira eraikin edo lurzati baten barruan beste edozein erabilerarekin, artikulua honetako 3 atalean adierazitakoein izan ezik.

Berariaz debekatua dago hornitzeko aparailuren bat lantegi, garaje eta aparkaleku estaliren barruan izatea.

2. Erregaiak hornitzeko hornitegiatarako ekarri behar den gutxieneko lurzatia, kontuan hartzearen ondoretarako, mila metro karratukoa izango da (1.000 m²).

Erabilera horretako eraikinek eta horri lotuta dauden eraikuntzako elementu guztiak zedarrietarainoko gutxieneko distantziaren araua beteko dute eta hori eraikinaren eraikuntza-altueraren erdia baino gehiago izango da, beti ere gutxienez 5 metrokoa izango dela.

3. Trafikoa ez eragozteko behar besteko aparkaleku kopurua izango da, hornitegiko gutxienez bi plaza izanik.

4. Lantegiak, kotxe-garbitegiak edo ibilgailuen zerbitzuko merkataritza txikiak, haiekin batean daudenak, ez dira izango 100 metro karratu baino gehiago azalerakoak eta aparkalekuko plaza bana edukiko dute 25 metro karratuko luze-zabalerakoak.

Merkataritza erabileretarako azalera ezin da izan 0,05 m²/m² baino handiagoa, ezta 100 m² baino gehiagokoa. Ostalaritza erabilera beren beregi debekatzen da haren berariazko erabileren barruan.

Debekatua daude bestelako instalazioak eta erabilerak, hornitegien eta azkenengo lerroaldean esandakoein inolako zerikusirik ez daukatena.

5. Hornitegietan ezin daiteke ibilgailuen mantenimendurekin, konponketarekin eta salmentarekin zerikusia duten jarduerarik burutu ahal izango.

6. Hornitegien kokalekua sistema orokorren garapenaren plangintzan ezarritakoa izango da. Azken horien ondoan ez da jende asko ibili ohi den eraikinik izango ezta eskolarik ere.

7. Hiri-lurzoruari eta urbanizagari dagokionez, hornitegi berriak bidejabari publikoaren barruan baino ez daude baimenduak, artikulua honetan adierazten diren baldintzen menpe izanik. Eta era berean, halakoetako baimenak eman daitezke garapenaren plangintza baliabideetan berariaz jasoak daudela bakarrik.

6.3.12. artikulua.—*Portu eta ibaien erabilerari buruzko baldintza bereziak*

Ibai-erreka ondoetako lurra jabari publikokoak izango dira eta bertan ibai bidezko komunikazioak baimenduko dira bakarrik eta azken horri datxezkiok, esate baterako, kargalekuak, atreka-kaiak eta antzekoak, eta azken horiek Administrazioak ustiatuko ditu edo administrazioaren emakida bidez ustiatuko dira.

Arauketa honek uren zirkulazio librea babestea eta ziurtatzeko egin beharra dauka, eta gainezkatzea ekiditea, eta bermatzea hirigintzako eta eraikuntzako prozesuak ez duela galaraziko berarizko legeriaren aginduak dagokionaren partez bete daitezela.

Erabilera honek bereizitako eremuetan ez da inondik inora baimenduko eraikuntzako edo instalazioko obrarik batere. Beste aldetik, bere hartan eduki beharra dago urei eta kostaldei buruzko legeriak hartarako ezarritako zortasun guztiak.

Guztiarekin ere, zilegi izango da zenbait obra edo instalaziorik egikaritzea lehenago aipatutakoein zerikusirik badu, hala nola zubi, presa, ur-hargune, eta abar; halaber, ubideratze-lanak eta hirigintzakoak bazterretan egitea ere, plan honek ezartzen duen arabera.

Horrako obra hoietan sartutakotzat joko dira lorazaintzakoak, arbolazaintzakoak eta saneamendukoak.

característica con juntas de dilatación cada 15 metros, capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido calizo y espesor mínimo de 4 cm. La capa de rodadura será de 3 cm de microaglomerado con árido ofítico. Los dos riegos de adherencia se ejecutarán con emulsión catiónica.

b) En aceras:

— El pavimento será de baldosa salferromo o de tacos blanca de 30 × 30, según el predominante en la zona.

— La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 2% hacia la calzada.

— El pavimento estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 75% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cm de espesor. Base de 10 cm de hormigón en masa de 150 kg/cm² de resistencia característica.

c) En plazas y paseos peatonales las zonas pavimentadas se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior salvo justificación razonada del proyecto. Cuando la extensión lo haga recomendable, podrá utilizarse el aglomerado asfáltico de 3 cm de espesor sobre base de macadam de piedra caliza compactada y raseado de 1,5 cm de espesor mínimo.

La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 15 cm para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

Artículo 6.3.11.—*Condiciones particulares de las estaciones de servicio de suministro de carburantes*

1. Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, con excepción de los señalados en el apartado 3 de este artículo

Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos ruidosos dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos.

2. La parcela mínima a considerar como aportado para las estaciones de servicio de suministro de carburantes será al menos mil metros cuadrados (1.000 m²).

Todas las construcciones y diferentes elementos edificables vinculados a este uso, deberán respetar una distancia a linderos no menor a la mitad de la altura edificable de la construcción, con un mínimo de 5 metros.

3. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

4. Los talleres, zonas de lavado o pequeño equipamiento comercial al servicio del automóvil anexas no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de local.

La superficie destinada a usos comerciales no será superior a 0,05 m²/m² y siempre menor o igual de 100 m², prohibiéndose expresamente el uso hostelero en cualquiera de sus grupos de usos específicos.

Quedan prohibidos otros tipos de instalación y usos distintos a los directamente relacionados con las estaciones de servicio y los indicados en el párrafo anterior.

5. En las estaciones de servicio no se pueden desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

6. La ubicación de las estaciones de servicio será la prevista en el planeamiento correspondiente al desarrollo de los Sistemas Generales. No podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública o centros docentes.

7. En el suelo urbano y urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en el dominio público viario, bajo las condiciones que se señalan en este artículo. Así mismo, podrán autorizarse cuando expresamente se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 6.3.12.—*Condiciones particulares del uso portuario y fluvial*

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales serán de dominio público y no se permitirán en los mismos usos diferentes al de comunicación fluvial y los que están vinculados al mismo, como zonas de carga, atraques o similares, que deberán ser explotados directamente por la Administración o a través de concesión administrativa.

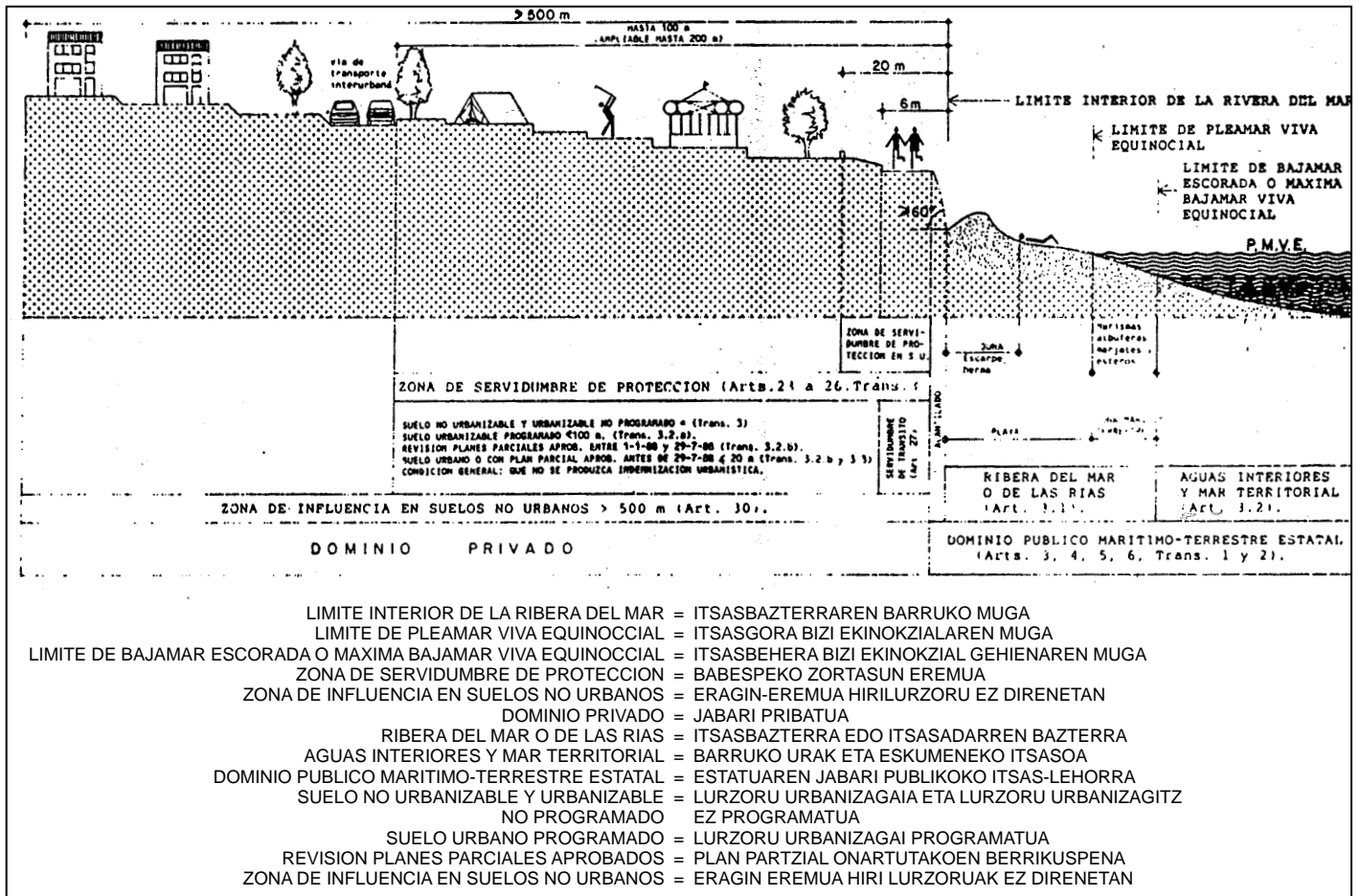
Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la legislación de aguas y costas.

Se permitirá, no obstante, realizar aquellas obras o instalaciones directamente relacionadas con los elementos antes enumerados, como puentes, presas, tomas de agua, etc., así como las obras de canalización y urbanización de las márgenes previstas en este Plan o en los que lo desarrollen y complementen.

Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.

KOSTEN LEGEA ERAGINDAKO EREMUAK ADIERAZTEKO GRAFIKOA
GRAFICO INTERPRETATIVO DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS



6.3.13. artikulua.—Aparkamenduko erabilera. Plazen gutxieneko kopurua erabilera nagusiaren arabera

Eraikuntza berriko eraikinek eta bai lehenagoko eraikinek ere, handituak izan badira edo beste erabilera orokor batzuk ezarri badira bertan, aparkalekuak eduki beharko dituzte erabilera behinenaren osagarritzakoak, ondoren finkatuko den moduan:

1. Etxebizitzakoa.

Gutxienekoa: plaza bat etxebizitzako. Etxebizitzen luze-zabalera erabilgarria laurogeita hamar (90) metro karratu baino gehiagokoa bada, aparkaleku bat izango da berrogeita hamar (50) metro karratu erabilgarriko edo zatiki bakoitzeko; laurogeita hamar (90) metro karratu baino gehiagoko etxebizitzaren gairikoa batuta ateratzen da azken hori.

2. Hirugarren sektorekoa; categoria, 1 (bulegoak).

Gutxienekoa: aparkaleku bat laurogei (80) metro karratu erabilgarriko, bulegoetarako erabilera izango duela.

3. Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa, 2 eta 3.1 kategorietan.

Gutxienekoa: aparkaleku bat hirurogei (60) metro karratu erabilgarriko, merkataritzako erabilera izanik.

4. Hirugarren mailakoa, merkataritzakoa, 3.3 kategoriakoa.

Gutxienez: Plaza bat merkataritza erabilerarako hogeita bost (25) metro karratuko.

5. Industria ekoizpenekoak eta biltegikoa; categoria guztiak.

Gutxienekoa: aparkaleku bat ehun eta berrogei (140) metro karratu erabilgarriko, industriako erabilera bada; biltegiko erabilera bada, ordea, berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratu erabilgarriko.

6. Ekipamenduak, categoria 7, ostalaritzakoa.

Gutxienekoa: aparkaleku bat ostalaritzako lau (4) plazako.

7. Ekipamenduak, categoria 3, osasun-zerbitzua

Gutxienekoa: aparkaleku bat lau (4) oheko edo eta aparkaleku bat laurogei (80) metro karratu erabilgarriko, kontsultarako eta administrazioarako bada.

8. Ekipamendu-erabilera eta gorago zehaztatutak ez dauden beste erabilerak.

Artículo 6.3.13.—Uso de aparcamiento. Número mínimo de plazas en función del uso principal

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Residencial.

Mínimo: Una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

2. Terciario categoría 1 (oficinas).

Mínimo: Una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

3. Terciario, comercial en categorías 2 y 3.1.

Mínimo: Una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

4. Terciario, comercial en categoría 3.3.

Mínimo: Una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

5. Productivo industrial y almacén, en todas las categorías.

Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial, o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.

6. Equipamiento, categoría 7, hotelero.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) hoteleras.

7. Equipamiento, categoría 3, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

8. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.

Gutxienekoa: aparkaleku bat berrehun (200) metro karratu erabilgarriko.

9. Baldin eraikinari erabilera bat baino gehiago ematen bazaio, aurreko artikuluan adierazitakoetatik aparte, aparkalekuen gutxieneko kopurua izango da, erabilera diferentei dagozkion plazak batzearen ondoriozkoa.

Gutxieneko aparkaleku aurrikuspenari buruz ezarritakoa aplikatu ahal zaie eraikitako azaleraren zabalkuntza burutzen dutenei. Aurrikuspena izango da zabalkuntzarako ezarritako guztiari dagokiona.

Aurrikusitako aparkalekuei doazkien erregelak ere aplikatuko dira eraikuntzak edo instalazioak aldarazten direnean, erabilera aldaketak badaude horrekin batera.

6.3.14. artikulua.—*Salbuespenak gutxieneko zuzkiduretan*

1. Ezarritako gutxieneko zuzkidurak ez dituzte bete behar hiri lurzoruko eraikinek ondoko inguruabarrak ematen baldin badira:

— Eraikinak (400) metro karratu baino gutxiagoko lurzatian eraikita izatea.

— Fatxada-aurrealdea hamar (10) metro baino gutxiagokoa izatea.

— Edifizioak erabileraren aldaeratik transformatuak edo birgaituak izatea, edo eduki behar hori beteko ez dutenak ezinaren ezinaz, justifikatuta.

2. Erromoko eremuan eraikitako edificzioak ere badaude salbuesiak, hala nola katalogatuak edo babestuak daudenak. Bestalde, hirigintzako fixetan banan-banan eta era horretara zehaztuta dauden eraikinek ere ez dute bete behar hori gauzatu behar.

6.3.15. artikulua.—*Ibilgailuen sarbideen baldintzak*

1. Sarbideak: Garajeak, aparkaleku bakarrekoeak aparte utzita, lau metro zabalera sarbidea eduki behar dute gutxienez.

Aparkamenduko eta garajeko tokiek, laurogei (80) plazatik beherakoak direla, zentzu bateko sarbide bakarra eduki dezakete ibilgailuetarako, zentzuarreko tarteunearen luzera hogeita bost (25) metrotik gorakoa ez bada.

Baldin aparkamenduko tokiek laurogei (80) plaza baino gehiago badaukate, sarbidea edukiko dute zentzubikoa, horien zabalera bost (5) metrokoa edo gehiagokoa izango da, ezpa bi sarbide zentzuarrekoak eta bereziak (sarrera-irteerak) izango ditu.

2. Eta garajeak 10 ibilgailu baino gehiago eduki ez dezakeenean edo bere luze-zabala 250 m² erabilgarritik gora ez duenean, sarbidea igogailua edo jasogailua izan daiteke.

Aparailu hoienez ezaugarri teknikoak hurrengoak izango dira:

— Barrunbea itxia izango da, fabrikazko obra trinkoa, oinbete erdikoa behinik behin, edo erregeiak ez diren antzeko materiala dutenak.

— Barrunbeak bi ate izango ditu gehienez, geraleku bakoitzeko bana, suaren iragazkaitzak berak, eta beharreko mekanismoak izango dituzte ate bietatik bat gutxienez itxita egon dadin beti.

— Igogailuaren kaxaren gutxieneko neurriak izango dira 5,00 metro luzeerakoa, 2,50 metro zabalera eta 2,10 metro garaierakoa.

— Arrapalako sarbidean bezala, sapalda bat ere izango da horrako horrek bezalako bereizkunderak dituenak.

— Itxarrote-espazio horizontalak sei (6) metroko luzera eta hiru (3) metroko zabalera izango ditu gutxienez.

6.3.16. artikulua.—*Oinezkoen sarbideen baldintzak*

1. Oinezkoen sarbideak indarrean dagoen suteen aurkako oinarritzko arauak ezarritakoari atxiki behar zaizkie.

2. Elbarrientzako plazak izatekotan, garajeetako eta aparkalekueetako sarbideetako batek behinik behin arauak bete behar ditu eraikuntzako eta hirigintzako oztzopoen inguruan.

6.3.17. artikulua.—*Itxarroteko sapaldak*

1. Garaje guztiek sapalda izango dute arauzko sarbidearen zabalera izango duena eta hondoa, arrapala aurretik, bost metro, erabilera publiko azalera hartu gabe, esaterako, oinezkoen espaloiak eta abar. Bebarruaren edo eskepeareen sestra-lerroak %3 baino gutxiagoko aldapa izango du eta bertan eta bai sarbide guztietan ere ez dago ibilgailurik aparkatzerik, debekatua dago eta.

Sapaldako zorutik sabaierainoko garaiera libre 2,30 metrokoa izango da gutxienez eta habe azpiko brinbelean, beheerako puntuen artean, 2,10 metro izango dira, ordea.

2. Zentzuarreko arrapalako sapalden zabalera hiru (3) metrokoa izango da gutxienez eta zentzubikoak izatekotan, bost koma berrogeita hamar (5,50) metrokoa

6.3.18. artikulua.—*Sarrerako arrapalak*

1. Haien bereizkundera begira, arrapalaren gutxieneko zabalera gutxienez ondokoa izango da:

Mínimo: Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.

9. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos.

Lo dispuesto sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la correspondiente al total previsto para la ampliación.

También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

Artículo 6.3.14.—*Excepciones a las dotaciones mínimas*

1. Quedan eximidos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas los edificios en suelo urbano en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

— Que estén contruidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

— Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros.

— Que sean edificios transformados, rehabilitados, por cambio de uso, o en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

2. Quedan también eximidos los edificios que se levanten en el área de Romo, así como aquellos edificios que están catalogados o protegidos. Tampoco será exigible este cumplimiento en los edificios así señalados en las fichas urbanísticas de forma individualizada.

Artículo 6.3.15.—*Condiciones de los accesos rodados*

1. Accesos: Los garajes con excepción de los individuales deberán tener un acceso con anchura mínima de cuatro metros.

Los locales de aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a ochenta (80) plazas podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehículos, siempre que la longitud del tramo de una sola dirección no supere los veinticinco (25) metros.

Los aparcamientos con capacidad superior a ochenta (80) plazas contarán con un acceso bidireccional de anchura no inferior a cinco metros (5 metros) o dos accesos unidireccionales independientes (entrada y salida).

2. En aquellos casos en que la capacidad del garaje no supere los 10 vehículos o 250 m² útiles, podrá establecerse el acceso mediante elevador o montacargas.

Las características técnicas de dichos aparatos serán las siguientes:

— El recinto será cerrado de fábrica de al menos medio pie macizo o equivalente en otros materiales resistentes al fuego.

— Dicho recinto tendrá acceso mediante dos puertas como máximo, una en cada parada. Dichas puertas serán estancas al fuego. Dispondrán de los mecanismos necesarios para garantizar que en todo momento al menos una de ambas puertas permanezca cerrada.

— Las dimensiones mínimas de la batea serán de 5,00 metros de longitud y 2,50 metros de ancho, librándose sobre ella una altura de 2,10 metros.

— Al igual que en el acceso mediante rampa, se dispondrá de una meseta de iguales características que en aquel caso.

— El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de seis (6) metros y su ancho no será inferior a tres (3) metros.

Artículo 6.3.16.—*Condiciones de los accesos peatonales*

1. Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en la Norma Básica contra Incendios vigente.

2. En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 6.3.17.—*Mesetas de espera*

1. Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán tendrá una pendiente inferior al 3%, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta será como mínimo de 2,30 metros y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 metros.

2. La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de tres (3) metros y cinco metros cincuenta (5,50 metros) en el caso de rampas bidireccionales.

Artículo 6.3.18.—*Rampas de acceso*

1. La anchura mínima de las rampas, en función de sus características, será la siguiente:

— Zentzubakarreakoa, arteza	3,00 metro.
— Zentzubakarreakoa, kurbatua	3,50 metro.
— Zentzubikoa, arteza	5,00 metro.
— Zentzubikoa, kurbatua	6,00 metro.

2. Arrapala artezetako aldapa ez da ehuneko hamaseitik (%16) gorakoa izango eta arrapala kurbatuetakoa, aldiz, ez da ehuneko hamabitik (12) gorakoa izango, kanpoaldeko erreieren ardatz gainean neurtuta.

3. Kurbatuetakoa erradioa sei (6) metrokoa izango da gutxienik, barrualdeko erreieren ardatz gainean neurtua.

4. Artikulu honetako eta aurreko hiru artikuluetako zehaztapenetako salbuespen izarea onartzen da, lur-zati eraikigarriaren egoera fisikoarengatik bideraezina denean, eta udal teknikariek kasu berezia aztertu eta gero egoera hori baimentzeko aukera kontuan hartzen badute.

6.3.19. artikulua.—Zirkulazioko kaleak

1. Ilarako eta 45°ko bateriako aparkalekuetarako ibilgailuen sarbideak hiru (3) metroko zabalera izango du eta 90°ko bateriako aparkamenduko plazetara, berriz, lau eta berrogeita hamar (4,50) metro.

2. Aparkamenduko plaza aurrerainoko sarbidea biraketazkoa izango da, hiru (3) metro zabalekoa izanik, eta errei-ardatzarainoko erradioa, lau eta berrogeita hamar (4,50) metro baino gehiagokoa.

3. Gutxieneko garaiera librea bi eta hogeitaz (2,20) metrokoa izango da eta plaza-hondoetan baino ez da urrituko, metro bat eta berrogeita hamarren (1,50) gutxienez bada ere, eta hirurogei (60) zentimetroarainoko sakoneran gehienez.

4. Aparkamenduko plaza guztiak marraz mugatuak egongo dira eta errotulu identifikagarri bana edukitu dute aldean, proiektu dokumentuen arabera.

6.3.20. artikulua.—Plazen baldintzak

Automobilak: 4,50 × 2,20 metro.

Zabalerari hogeita bosna (25) zentimetro gaineratuko zaizkio paretarekin muga duen alde bakoitzeko.

Elbarrientzako plazak: 4,50 × 3,20 metro.

Elbarrientzako plazak, alderen bat libre ez edukita: 4,50 × 3,60 metro.

Garaje barruan dauden ibilgailu kopurua plazako hogeitabost (25) metro karraturi dagozkiona izango da eta ezingo da izan kopuru horretatik gorakoa.

Garajearen erabilera eta sarbidea indibiduala bada, sarbide horrek, eta izatekotan arrapalak, bi metro eta hirurogeita hamar (2,70) gutxieneko zabalera eduki beharko du. Itzarote- edo arrapalako sapoladak bi eta hirurogeita hamar metro bider hiru eta berrogeita hamar metrokoak (2,70 × 3,50) izango dirak gutxienik, eta %6-ko aldapa gehienez. Arrapalaren gehiengo aldapa, %20koa izango da. Banako plazaren gutxieneko neurriak bi metro eta hirurogei, eta lau metro eta laurogei (2,60 × 4,80) izango dira.

6.3.21. artikulua.—Eraikuntzen eta instalazioen baldintza teknikoak

1. Eraikuntzen baldintza teknikoak eta batez ere, egurasteko eta suaren kontrako instalazioenak, indarrean dagoen suteen aurkako oinarritzko arauak ezarritakoari atxikiko zaizkio.

2. Egurastea eta argiteria.—Eguraste naturala zein eragindakoa behar bezala zabaldu beharko da lurrunik eta gasik meta ez dadin. Egurasteko bideak barlak edo patioak eta tximiniak izango dira, horretarako bakarrik paratuak, eta barla eta tximinia horietara aterata ez da irekiko zulorik ez hutsunerik garajeak izan ezik. Tximiniak estalkitik gora metro bana izango dute.

3. Isurbideak.—Isurketa-sistema naturala izango da ura xurrutetan barruna hustu eragiteko modukoa. Ur-xurrutak edo urzuloak bat berrehunaka (200) metro edo zatiki bakoitzeko jarriko dira. Baldin solairua saneamenduko sare orokorraren azpian badago, uhaga-sistema automatikoa paratu behar da isurketa-sistema behar bezala ari dadin.

Koipeak bereizteko sistema eraginkorra izan beharko da saneamenduko sarearekiko lotunean.

4. Planoak.—Aparkamenduko plaza guztiak edo ibilgailuen egontokiak marraztuak egon behar dira proiektuak aldean dauzkan planoetan, hala nola sarbideetako korridoreak edo pasaguneak eta arrapalak, eta behar izatekotan, zirkulazioko zentzua adierazita. Eta egurasbideen, barlen eta tximinien kokapena ere adierazita egon beharko da.

Aparteko lauki batean guztizko azalera erabilgarria agirikoa da. Horra-ko seinalez tapen horiek egikarrituko dira obra amaitu ostean.

HIRUGARREN ATALA

AZPIEGITUREN ERABILERA (3. ERABILERA)

6.3.22. artikulua.—Definizioa

Azpiegiturarako erabilera barrura oinarritzko azpiegiturekin zerikusia duten espazioak eta jarduerak bilduak daude.

— Unidireccional recta	3,00 metros.
— Unidireccional curva	3,50 metros.
— Bidireccional recta	5,00 metros.
— Bidireccional curva	6,00 metros.

2. La pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) y en rampas curvas el doce por ciento (12%), medida sobre el eje del carril exterior.

3. El radio mínimo en las curvas será de seis (6) metros, medido en el eje del carril interior.

4. Se admite la excepcionalidad en las determinaciones de este mismo artículo y los tres anteriores, cuando por las condiciones físicas de la parcela edificable resulte inviable, y tras ser estudiado el caso particular por parte de los técnicos municipales éstos considerasen la posibilidad de permitir dicha situación.

Artículo 6.3.19.—Calles de circulación

1. Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45° serán de tres (3) metros; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de cuatro metros con cincuenta (4,50 metros).

2. El acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura tres (3) metros y radios al eje mayores de cuatro metros cincuenta (4,5 metros).

3. La altura mínima libre será de dos metros veinte (2,20 metros) y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas hasta un mínimo de un metro cincuenta (1,50 metros) en una profundidad máxima de sesenta centímetros (60 cm).

4. Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

Artículo 6.3.20.—Condiciones de las plazas

Automóviles: 4,50 × 2,20 metros.

Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco (25) centímetros por cada lado que lind con una pared.

Plaza minusválidos: 4,50 × 3,20 metros.

Plaza minusválidos cuando no estén libres en uno de sus lados: 4,50 × 3,60 metros.

El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza.

En los garajes cuyo uso y acceso sea individual, deberá garantizarse un ancho mínimo del acceso y la rampa, si la hubiese, de dos metros setenta (2,70 metros), la espera o meseta de la rampa será como mínimo de dos metros setenta por tres metros cincuenta (2,70 × 3,50 metros) con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. La dimensión mínima de la plaza independiente será de dos metros sesenta por cuatro metros ochenta (2,60 × 4,80 metros)

Artículo 6.3.21.—Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

1. Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica contra Incendios vigente.

2. *Ventilación e iluminación.*—La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

3. *Desagües.*—Dispondrán de un sistema natural para la evacuación de aguas mediante sumideros, disponiendo de al menos uno cada 200 m² o fracción. Si la planta se encuentra por debajo del saneamiento general, se dispondrá de un sistema de bombeo automático que garantice su correcto funcionamiento.

Dispondrán de acometida a la red de saneamiento de un sistema eficaz de separación de grasas.

4. *Planos.*—En los planos que deben figurar entre los del proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento o situación de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de la circulación cuando fuera necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

SECCIÓN TERCERA

USO DE INFRAESTRUCTURAS (Uso 3)

Artículo 6.3.22.—Definición

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

6.3.23. artikulua.—Kategoriak

1. Energia elektrikoaren sarea.
 - Sarea edo hariteria.
 - Azpiestazio elektrikoak.
 - Transformazio elektrikorako zentroak.

Energia elektrikoaren produkzio estazioak berariaz debekatuak daude udal barruti osoan.

2. Ur-horniketaren sarea.
 - Sarea.
 - Horniketako biltegiak.
 - Arazkegiak.

3. Saneamendu sarea.
 - Sarea.

Saneamenduko araztegiak berariaz debekatuak daude udal barruti osoan.

4. Telekomunikazioen sarea.
 - Sarea.
 - Telekomunikazioen estazioak eta zentralak.

5. Gas sarea.
 - Gasbideak.
 - Aruaketarako estazioak.

Energiaren produkzio estazioak berariaz debekatuak daude udal barruti osoan.

6. Hondakin solidoen tratamendua eta desegitea.

6.3.24. artikulua.—Azpiegiturako usuarioaren baldintza orokorrak

1. Plan Orokorraren garapenerako plangintza eta haren beraren beteazpenerako prestatuko den edozein proiektu, azpiegituratan eragina izango badu, koordinatuta garatu beharko dute proiektua idatziko duen taldeak eta erakunde kudeatzaileak edo konpainia emakidadunak, hala bada-gokio. Lankidetzara hori proiektua garatzen hasten den unean gauzatu da eta prozesu osoan zehar lankidetzara hori oso osoa izango da. Dokumentuen artean agertu beharko da erakunde guztiek egindako lankidetzara akordioa.

2. Sareei lotutako osagai eraikigarri guztiak (kontrol eta aginte zentroak, biltegiak, transformazio zentroak, etab) hornitzailearen titulartasuneko lur-zatietan, antolamenduak ahalbidetzen baditu, zutarrietara distantzia bat gorde behar dute, eraikuntzaren altuera eraikigarriaren erdia edo gehiagokoa; gutxienez 5 metro.

6.3.25.1. artikulua.—Energia elektriko eta telekomunikazio sarearen baldintza bereziak

1. Energia elektrikoaren horniketari eta telekomunikazioen sareari doakienek, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanikorrean ez dago lur gaineko instalaziorik batera egiterik.

2. Hiri-lurzoruan eta urbanizakorrean lurpekoak izango dira energia elektrikoaren horniketako eta telekomunikazioen instalazio guztiak. Horretarako beharrezko obrak egiteko betebeharra ezarri ahal izango du Udalak, nahiz eta orduko hirigintzako obrak eginda egon, lerrokapenak eta sestrerokak xedatzeko beharrezkoak direnak, edo eta behingoaz egin ahal badaitezke. Dena den, hirigintzako proiektu berriei dagokienez, lurpeko sarea ezarri beharra egongo da.

3. Transformazioko estazioak eta azpiestazioak horretarako beren beregi utzitako lurretan jarriko dira.

6.3.25.2.—Ur hornikuntza eta hondakin uren saneamenduetako sarearen baldintza bereziak

Saneamendu eta Hornikuntzaren Sistema Orokorrari dagokionez, Ur Partzuergoak udal zerbitzuetara igorritako agiria hartuko da kontuan eta agiri horrek ondokoak finkatuko ditu:

- Saneamendu Sistema Orokor bezala kalifikatutako guneen gaineko ukipenak.
- HAPOk sarearekiko zortasunarekin emandako kalifikazioei buruzko loturak.
- HAPOk sarerako mugapenekin emandako kalifikazioei buruzko loturak.
- HAPOk erabilera mugapenik gabe emandako kalifikazioei buruzko loturak.

LAUGARREN ATALA

EKIPAMENDUETAKO ERABILERA (4. ERABILERA)**6.3.26. artikulua.—Definizioa**

Ekipamenduetako erabilera jardura guztiak batzen ditu, hiritarrari behar dituen zerbitzuak eratu eta zuzkitzen dizkietenak, esaterako, aisial-

Artículo 6.3.23.—Categorías

1. Red de energía eléctrica:
 - Red o tendido.
 - Subestaciones eléctricas.
 - Centros de transformación eléctrica.

Los centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal.

2. Red de abastecimiento:
 - Red.
 - Depósitos de abastecimiento.
 - Depuradoras.

3. Red de saneamiento:
 - Red.

Las depuradoras de saneamiento se prohíben expresamente en todo el término municipal.

4. Red de telecomunicaciones:
 - Red.
 - Centros y centrales de telecomunicaciones.

5. Red de gas:
 - Gaseoductos.
 - Centros de regulación.

Los centros de producción de energía se prohíben expresamente en todo el término municipal.

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Artículo 6.3.24.—Condiciones generales del uso de infraestructuras

1. Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. Todos los diferentes elementos edificables vinculados a las redes (centros de control y mando, depósitos, centros de transformación, etc.) en parcelas de titularidad del suministrador y que el planeamiento posible, deberán respetar una distancia a linderos no menor a la mitad de la altura edificable de la construcción, con un mínimo de 5 metros.

Artículo 6.3.25.1.—Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones

1. En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y urbanizable no se podrá hacer instalación aérea alguna.

2. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aun cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.

3. Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados en exclusiva a tal fin.

Artículo 6.3.25.2.—Condiciones particulares de la red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas residuales

En lo que respecta al Sistema General de saneamiento y abastecimiento se considerará el documento remitido a los servicios municipales por parte del Consorcio de Aguas en el que se fijan:

- Afecciones sobre zonas calificadas como Sistema General de saneamiento.
- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. con servidumbre sobre la red.
- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. con limitación para la red.
- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. sin limitación de uso.

SECCIÓN CUARTA

Uso de Equipamiento (Uso 4)**Artículo 6.3.26.—Definición**

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación,

dia, hezkuntza, kultura, osasuna, laguntza, ongizatea eta bizitzeko kalitatea.

Ekipamenduen araubide pribatu edo publikoa Lur Hiritar eta Hiritar-garriaren Antolamenduaren planoetan definitu da.

Ekipamendu publikoak dagozkien sistema orokorrean edo lokaletan sartuak daudela joko da.

6.3.27. artikulua.—*Kategoriak*

1. Hiri zerbitzuak orokorrean

Hiri zerbitzu publikoen zerbitzugintza zuzena edo zeharkoetara bideratutako jarduera eta instalazioak dira eta ez dira horretara biltzen auzotarrentzako azpiegitura edo oinarritzko hornikuntzak.

2. Administrazio-zerbitzuak

Hemen bilduak dauden jarduerak, Toki Administrazioaren, eta Autonomi Erkidegoko eta Estatuko Administrazioen ordezkapenaren erabilera publikoak dira, burokratikoak zein teknikoak, hala nola horien azpiko diren organismo autonomoenak eta haien funtzionamenduekin zerikusia duten beste guztiak ere.

3. Kiroletakoak

Atal honetako jarduerak dira, osterantzeko kirol motak nahiz heziketa fisikoarenak egitea, irakastea edo erakustea helburu dutenak, baita jarduera behinenaren osagarritzakoak ere. Bestelako erabilerei (kasurako, unibertsitatekoak, irakaskuntzakoak eta abar), beren izatez edo beren funtzioen alde-rik lotuak dauden jarduerak, aldiz, ez daude horretara bildurik.

4. Irakaskuntzakoak

Hemen sartuak dauden jarduerak, pertsonen hezkuntza gizatiarra eta intelektuala helburutzat dutenak dira; baita osagarritzko jarduerak, kasurako, ikerketakoak, zaintzakoak eta administrazioak ere. Halaber, jangelak eta kafetegiak sartuta daude eta jagolaritza eta artapenaren ardura daukaten enplegatuen etxebizitzak, baina betiere erabilera behinenari eranskina gisa lotuak badaude hoiek.

5. Osasunekoak

Arlo honetako jarduerak dira zerbitzu medikoen, kirurgikoen eta ospitalarioen gidamendua, prebentzioa, informazioa, administrazioa eta zerbitzugintza helburutzat daukatenak eta orobat, jarduera behinenaren osagarritzakoak.

Hauetatik kanpo daude, langela profesioletan osasuneko zentroetatik kanpoan ematen zerbitzu medikoak, beste zerbitzu profesioletan atxikiak daude eta.

6. Erliziozkoak

Honek aldean dauzkanak dira erlijiozko ofizioan erabilitako espazioak eta eraikuntzak, hala nola horri berari eta erlijiozko biziera elkartuari doazkionak, esaterako, komunitateak, komentak, monasterioak, baselizak, elizak eta parrokiak, basilikak, katedralak, kaperak, abadetxeak, erlijioosen egoitzak, edozein sinesmenen otoitzegiak eta abar.

7. Laguntzakoak

Honek hartutako jarduerak dira, zenbait arazoren gainean informatzea, bideratzea eta beharreko zerbitzuak edo laguntzak ematea helburutzat dutenak, adibidez, toxikomaniak, gaixotasun kronikoak, elbarritasunak, marjinalitatea, behar gorria eta legearen aldetik pertsonen babesgabetasuna.

Eta kategoria honen barruan ere sartuko dira, oro har, erregistro ofizialetan inskribatutako giza-ongintzako jarduera guztiak.

8. Jolas, aisialdia eta ikuskizunetakoak

Hona bilduta dauden jarduerak dira aisiarekin, gizarteko harremanekin, astiarekin eta denetarik jostaketarekin zerikusia daukatenak eta haien antzekoak, osterantzeko erabileretan sartu gabe daudenak, hartarako moldatutako eraikin, toki eta instalazioetan egiten direnak, esate baterako, zinetokiak, teatroak, kontzertu-gelak, batzartegiak, auditoria, kasinoak, irabazpidezko kirol erakusketako instalazioak, eta abar.

9. Sozio-kulturalak

Honek batzen dituen jarduerak dira, ezagutzak zaintzea, besteganatzea eta transmititzeko helburua daukatenak, eta halaber artegintzaren eta ikerlanaren erakusketak, jarduera sozio-kulturalak, harremanetakoak edo elkar-tasunekoak, eta azkenik, jarduera behinenaren osagarritzakoak direnak.

Kategoria honek edukitakoak dira, eredu gisa, ondokoak: kultur etxeak, kongresu-etxeak, erakustetxeak, liburutegiak, artxiiboak, museoak, erakusketak, elkarte-etxeak, hots, auzoenak, kulturakoak, kiroltakoak eta herritarrenak, klubak, erakundeak, eta abar.

Osterantzeko erakundeak, kasurako, alderdi politikoak, sindikatuak, elkargo profesionalak, enpresarien balderrak, ermandateak, eskulangile-en baltsak eta abar, egikaritutako erabilera kolektiboko jarduerak, alabaina, ez daude sartuak ekipamenduen erabileraren artekoetara eta arauzketotan, bulegoen taldearekin bat eginda eraenduko dira.

enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

El régimen del uso privado o público de los equipamientos viene definido en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.

Los equipamientos públicos se consideran integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

Artículo 6.3.27.—*Categorías*

1. Servicios urbanos en general

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios públicos urbanos no de infraestructuras o de suministros básicos para el conjunto de la población.

2. Servicios administrativos

Comprende las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.

3. Deportivo

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

4. Docente

Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.

5. Sanitario

Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.

6. Religioso

Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basilicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

7. Asistencial

Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Se incluyen en esta categoría, en general, cuantas actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

8. Recreativo, ocio y espectáculo

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, etc.

9. Socio-cultural

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubs, etc.

Las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., no se consideran incluidas en el uso de equipamiento y se regularán asimilándolas al grupo de oficinas.

6.3.28. artikulua.—Erabilera aldaketa

Plan Orokorra behin-betiko onartzerakoan, haren planoetan ekipamendutzat kalifikatuak leudekeen lurzoruak eta eraikuntzak, nahiz eta kokatuak dauden zonako edo eremuko erabilerei buruzko araudiaren arabera, bestelako erabileren bat baimendua egon, modu orokorrean bada ere, ezin go dira ordezkatu edo trukatu, aurrerago adierazitako ekipamenduen erabileren kategorietako besteren bat ez bada.

6.3.29. artikulua.—Ekipamendu erabileraren eremua

1. Usarioen planoan zehaztuta daude Planak hartarako xedatutako lurzoruak, sistema orokor edo lokal legez jo diren arren. Ekipamenduen erabilerek halako izaera zabala daukate, non ezarritako erabileraren instalazioa gauzatzeko dauden hirigintzako baldintzengatik hura bera aldaraztea komenigarri izango balitz ere, ez baita Plan Orokorren aldaketatzat joko, erabilera bera ekipamenduen edo hiri-zerbitzuen erabileren barruan edukitzen bada. Bestalde, eraikin berean erabilera edo kategoria hauetako bat baino gehiago bildu ahal dira.

2. Ekipamenduen batzuk eraikin berean elkarrekin biltzekotan, derrigorrezko izango da aparteko sarrera bana bereizita izatea ezarritako jardueretako bakoitzetarako. Plan Orokorra behin-betiko onartu baino lehenagoko eraikietarako, baina, ez da derrigorrezkoa izango azken hori eduki beharra, azken baldintza hori ezin dutela bete egiaztatuz gero.

3. Ekipamendua erabiltzeko lur-zatiei dagozkien eraikuntzako baldintzak honako hauek izango dira:

— Hiri-lurzoruan dauden eta ordenantza aldean barruan dauden ekipamenduetarako, dagoen antolamendu aldean dauden gainerako eraikuntzentzako berak izango dira. Baldintza hauek eraikitzen diren eraikinei eta daudenei aplikatu behar zaizkie.

— Hiri-lurzoruan bai baina ordenantza aldeetan ez dauden ekipamenduetzat, ekipamendu horien eraikortasun inguruko aldean ordenantzek hartu dituzte barruan, eta modu honetan antolatu:

- Ereaga aldean dauden ekipamenduak Basagoiti aldeko ordenantzak araupetuko ditu.
- Santa Klara jauregia Neguri aldeko ordenantzen arabera arautuko da.
- Igeritegi zaharren gaineko betelaneko orubea, Portu Zaharrean, Usategi aldearekin araupetuko da.
- Fadurako kirol instalazioetan Jolaseta aldeko ordenantza aplikatuko da.

— Lurzoru urbanizaezineko ekipamenduetarako, azpiegitura horiei egotzitako eraikikortasuna jarduera garatzeko behar bezain bestekoa izango da.

6.3.30. artikulua.—Txikizkako merkataritza erabileraren onarpena

1. Txikizkako merkataritza erabilerak, ekipamenduen eraikinetan daudenak, bere hartan egon ahal izango dira, eta jardueraz aldatu ahal izango dituzte inongo mugarik gabe, beraien azalera neurketa aldaketarik ematen ez bada.

2. Aurretiaz dagoen eraikina ordezkatzekotan, bertako ekipamendua eraberritua edo ekipamenduaren erabilera aldaturik, eraikin berriak beheko solairuen merkataritza lokaletarako eduki dezakeen azalera lehenagokoarekin adinakoa izango da, baimena eskuratu aurretik behar bezala egiaztatuta baldin badago.

3. Ekipamendu eraikin berrietan txikizkako merkataritzaren erabilera baimenduko da, hau da, beheko solairuetan kokatutako lokaletan, beti ere ondorengo baldintzak betetzen baldin badira:

— Tokiaren jabetasuna eta ekipamenduarena bat eta bera izango dira, orubearen erabilera eta jabetasuna pertsona berak izan dezan bermatzeko.

— Merkataritza lokaletan eraikita daukaten azalera hamar (10) metro sakoneraren barruan egon behar da, betiere fatxadaren lerrokapenetik paralelora neurtuta.

— Lokaletako fatxadaren garapen lerrokatua ez da izango fatxada-lerrokapeneko luzeratik ehuneko hirurogei (%60) baino gehiagokoa, kaleko tarteune bakoitzean neurtuta.

Horrako baldintza hoiak harako eraikin edo fatxadako tarteune haiei lotuko zaizkie, Planak markatutako kale-lerrokapenarekin batera badatoz bakarrik; hiri-lurzoruan eta urbanizakorrean egon behar dira, hala ere. Inondik inora ez zaizkio ezarriko eraikinari ez lurzatien barruan kokatutako fatxadako tarteunei ere.

6.3.31. artikulua.—Lehenagotik dauden ekipamenduen araubidea

1. Bai erabilera honetarako bereizitako eraikinetan dauden ekipamendu guztiak eta bai planoetan irudikatutako orubeak, hala nola lurzoruak, ekipamenduen erabilerako baizik ez diren eraikinak dauzkatenak, ekipamenduen erabilerari lotuak daude.

2. Plan honek baimentzen ez dituen erabilerak burutzen badira eraikinetako ekipamenduetan, antolamenduaren barruan daudela joko da era-

Artículo 6.3.28.—Cambios de uso

Los suelos y edificaciones que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General tuviesen la calificación de equipamiento en los planos del Plan General, aun cuando en el régimen de usos de la zona o área en la que se encontraran enclavados estuviese autorizado con carácter general otro uso diferente, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse más que en otra de las categorías de uso de equipamiento descritas.

Artículo 6.3.29.—Alcance del uso de equipamiento y condiciones edificatorias

1. En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración como Sistema General o Local. Los usos de equipamiento tienen un carácter abierto, de manera que si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaron su alteración, no será considerado modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los de equipamiento o de los de servicios urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

2. En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con acceso independiente para cada una de las actividades implantadas. Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Las condiciones de la edificación correspondiente a las parcelas de uso de equipamiento, serán las siguientes:

— Para equipamientos situados en suelo urbano e incluidos en áreas de ordenanza serán las mismas que se fijen para el resto de las edificaciones incluidas en el área de ordenación en la que se encuentre. Estas condiciones serán de aplicación tanto para los edificios de nueva construcción como para los ya existentes.

— Para equipamientos situados en suelo urbano pero no incluidos en áreas de ordenanza, la edificabilidad de dichos equipamientos se asimilarán a las ordenanzas de áreas próximas, ordenándose del siguiente modo:

- Los equipamientos situados en la zona de Ereaga se regularán con la ordenanza del área de Basagoiti.
- El palacio de Santa Clara se regulará con la ordenanza del área de Neguri.
- El solar sobre el relleno en el Puerto Viejo sobre las antiguas piscinas se regulará con el área de Usategi.
- A las instalaciones deportivas de Fadura se aplicará la ordenanza prevista para el área de Jolaseta.

— Para equipamientos situados en suelo no urbanizable, la edificabilidad asignada a estas infraestructuras será la necesaria para el desarrollo de la actividad de la que se trate.

Artículo 6.3.30.—Tolerancia del uso de comercio al por menor

1. Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna, siempre que esto no suponga incremento de su superficie.

2. En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia.

3. En los nuevos edificios equipamentales se tolerará el uso de comercio al por menor, en locales situados en plantas bajas, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

— Su propiedad deberá mantenerse bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.

— La superficie construida de los locales comerciales deberá quedar comprendida dentro de los diez (10) metros de profundidad, medidos siempre de forma paralela a la alineación de fachada.

— El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.

Las tres condiciones señaladas únicamente son de aplicación para aquellos edificios o para los tramos de fachada que coincidan con la alineación de calle señalada por el Plan y que, por supuesto, se localicen en el suelo urbano y urbanizable. En ningún caso podrán aplicarse a edificios o tramos de fachada situados en el interior de parcelas.

Artículo 6.3.31.—Régimen de los equipamientos existentes

1. Todos los equipamientos existentes, en los edificios destinados a tal uso, así como los solares señalados gráficamente en los planos y los suelos que sustentan edificios cuyo último uso corresponde al uso equipamental, quedan vinculados al uso de equipamiento.

2. Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por este Plan, se consideran den-

bilera aldaketarik izan arte edo eraikina ordezkatu arte. Edozein modutan, jadanik dauden erabilerek iraun dezaten edozein obra egin ahal izango da, obra horiekin batera ez bada baimenik gabeko erabilera burutzeko azalera gehitzen.

3. Getxoko Kirol Porturako araubide berezia:

Ekipamendu horretan aplikatu ahal diren erabilera eta intentsitateak jarraian azaltzen dira:

a) Kapitania	600 m ²
b) Merkataritzakoa-Hirugarren mailakoa	7.600 m ²
c) Painolak	800 m ²
d) Tailerrak-marina sikua	3.900 m ²
e) Bela arina eta arraunlaritza	1.000 m ²
f) Ertzaintza	1.000 m ²

4. Ertzaien etxearen araubide berezia:

Egon dagoen eraikinaren zabalkuntza egin daiteke baldin eta parametro hauek betetzen badira:

- Gutxieneko lurzatia: Egon dagoen lurzatia.
- Eraikinaren gehieneko altuera: 3 solairu + gainaldepekoa.
- Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
- Atzematea solairuan: %20.
- Sestra gaineko sabaiaren koefizientea: 0,44 m²/m².

Halaber, agiri grafikodunetan islatzen dira (6-3 plano) gehieneko lerrokadurak edo zabalkuntza aldearen eraikintzaren ingurua.

tro de ordenación hasta tanto se produzca un cambio de uso o se proceda a la sustitución del edificio. En cualquier caso, podrán ser objeto de todo tipo de obras de perpetuación de los usos existentes en tanto que con ellas no se incremente la superficie destinada a los usos no autorizables.

3. Régimen particular para el Puerto Deportivo de Getxo:

Los usos y sus intensidades aplicables en este equipamiento serán los siguientes:

a) Capitanía	600 m ²
b) Comercial-Terciario	7.600 m ²
c) Pañosoles	800 m ²
d) Talleres-Marina seca	3.900 m ²
e) Vela ligera y remo	1.000 m ²
f) Ertzaintza	1.000 m ²

4. Régimen particular para la comisaría de la Ertzaintza:

Se considera la ampliación del edificio existente con los siguientes parámetros:

- Solar mínimo: Parcela existente.
- Altura máxima de la edificación: 3 plantas + ático.
- Separación a colindantes y viales: 4 metros.
- Ocupación en planta: 20%.
- Coeficiente de techo sobre rasante: 0,44 m²/m².

Así mismo, se reflejan en la documentación gráfica (plano 6-3) las alineaciones máximas o entorno edificatorio de la zona de ampliación.

BOSGARREN ÁTALA

EGOITZAZKO ERABILERA (5. ERABILERA)

6.3.32. artikulua.—Definizioa

Pertsonak bizi diren eraikinetan garatzen den erabilera da.

6.3.33. artikulua.—Kategoriak

1. a) Etxebizitza adosatua.
- b) Familia bakarreko etxebizitza (bakanki dagoena).

Eraikin osoan famili bakarra bizi da eta eraikina bakanki kokatua, adosatua edo beste eraikin batzuen artean izan daiteke. Eraikinaren lurzatiarekin batera unitate bakarra osatzen du erregistroan eta bidetik sarbide independentea du, sarbidea etxebizitzetan bizi direnentzako da baina publikoa da.

2. Etxebizitza kolektiboa:

Beste batzuen ondoan bildua egon eta eraikuntzako atal erkideak behin-goaz erabiltzen dituen da, kanpoaldekoak batez ere.

3. Babes ofizialeko etxebizitza:

Babes Ofizialeko araubideari lotuta dagoen etxebizitza da, Hirigintza Arau hauen 6.3.4. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4. Erkidego-egoitza:

Erkidego egoitzaren erabilera hartzen dituen jarduerak dira, egotzan iraunkortasun batekin erkidego ostatu eskaintzen duten jarduerak, jantokiko zerbitzu erkidegorik gabe, etxebizitza unitaterik osatu gabe. Ez dira erabilera horietara bilduko etxebizitzak edo apartamentuak zerbitzu batzuk zentralizaturik izan arren.

Erkidego egoitzetarako erabilera izango duten eraikinek zerbitzu erkideak izateko modua dute, esaterako, batzargelak, ur bero sendagarrietarako bainugelak, kaperak, jatetxeak, kafetegia, ikuztegia, garbikuntza etab.

5. Ostalaritza:

Hemen batuta dauden jarduerak dira aldi baterako ostatu ematen dutenak.

Erabilera hau duten eraikinetan jarduera osagarriak baimenduko dira, erabilera nagusiaren erabilera menpeko gisa: txikizkako dendak, ileapaindegiak, batzar eta kongresu aretoak, igeritegiak, jatetxe irekiak (ikuskitzunekin edo gabe), atezainaren etxebizitza, etab. Horiek baimentzeko, ezin dute eraikitako azalera osoaren %40 baino gehiago hartu, aipatutako azalera biotan haurtzaindegi_aparkalekurako azalera sartu gabe.

Erabilera bat ostalaritza dela esateko, egoki diren ziurtagiriak aurkeztu beharko dira.

Hotel egoitza erabilerearen barruan hauek daude:

- Hotalak.
- Ostetetxeak.
- Apupilo-etxeak.
- Ostatu-etxeak.
- Hotel-apartamentuak.
- Hotel-egoitzak.
- Ostetetxe-egoitzak.
- Apopilo-etxeak.

SECCIÓN QUINTA

Uso RESIDENCIAL (Uso 5)

Artículo 6.3.32.—Definición

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

Artículo 6.3.33.—Categorías

1. a) Vivienda adosada.
- b) Vivienda unifamiliar (aislada).

Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.

2. Vivienda colectiva:

Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

3. Vivienda de Protección Oficial:

Es la vivienda que está sometida al régimen de Protección Oficial de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

4. Residencia comunitaria:

El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.

5. Hotelero:

Comprende el uso hotelero las actividades que facilitan el servicio al público de alojamiento temporal.

En los edificios destinados a este uso se admitirán actividades complementarias como usos servidores del principal. Tiendas al por menor, peluquerías, salas de reuniones y congresos, piscinas restaurantes abiertos al público con o sin espectáculos, vivienda del conserje, etc., se admiten siempre que estos usos no superen el 40% de la superficie total construida, sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la mínima obligatoria destinada a guardería-aparcamiento.

Para calificar un uso como hotelero, se deberá justificar dicha condición aportando la documentación correspondiente.

Dentro del uso de residencia hotelera se comprenden:

- Hoteles.
- Hostales.
- Pensiones.
- Fondas.
- Hoteles-apartamentos.
- Hoteles-residencias.
- Hostales-residencias.
- Casas de huéspedes.

- Egoitza-apartamentuak.
- Motelak.

- Residencias-apartamentos.
- Moteles.

6.3.34. artikulua.—*Babespen ofizialeko etxebizitzaren erabilera*

Aurreko erabilera eta kategoriez aparte, etxebizitza babestua bera-
risko erabileratzen joko da, azken hori Babes Ofizialeko araubidearen mep-
pe dagoenean eta araubide hori Estatuko legeriak zein Autonomi Erkide-
goko legeriak arau dezake. Hala eta guztiz ere, Arau hauetan agindutakoa
indarrean izango da. Aurrekoaren antzera, familibakarreko etxebizitza baka-
na edo adosatua, kolektiboa edo atxikitakoa izan daiteke.

6.3.35. artikulua.—*Egoitzako erabileraren baldintza bereziak*

1. Egoitzako eraikuntza berrietan beren beregi debekatzen ez dene-
an, Hirugarren sektoreko erabilera (6. Erabilera), 1.1. kategoria baimentzen
da, hau da, etxebizitzekin batera bulegoak izan daitezke baina etxebizitzako
erabilera nagusia izango da erabilera nagusia eta, beraz, baldintza horiek
betez, gutxienezko etxebizitzari dagozkionak batik bat, eta ez du sarbide inde-
pendienterik izango.

2. Beheko solairuetan eta egoitzako eraikinetako lehenengo solai-
ruan merkataritza lokalak edo bulego lokalak jar daitezke, beti ere etxebi-
zitzetatik eskailera independentea dutenean.

3. Egoitzako eraikinetan, merkataritzako diren lehenengo solairuak
beheko solairuko lokalari atxikituta egongo dira eta solairu bien arteko lotu-
ria izango dute, goiko edo lehenengo solairuetako azaleraren %15ari dago-
kiona.

6.3.36. artikulua.—*Kanpoaldeko etxebizitza*

Etxebizitza guztiak kanpoaldera jo behar dute eta hargatik bada, hurre-
ngo baldintzetatik bat bete, behintzat.

- a) Hutsune bi edo gehiago edukitzea, kalera edo plazara edo espazio
libre publikora daudenak.
- b) Hutsune bi edo gehiago edukitzea, bide publikora irekitako espazio
libre pribatua daudenak, hala non 8 metro diametroko zirkulua marka
baitaiteke solairu barruan.

Lehenagoko espazio horietako batera bi gela bizigarri gutxienez edu-
ki behar dute honelako etxebizitzek eta fatxadako frontea edo aurrealdea,
sei metrokoa izango da.

6.3.37. artikulua.—*Bizigelak*

Bizigai den gela oro kanpoko espazioarekin komunikazio zuzena
izan behar du, gutxienez m²ko hutsunea duen azaleraren bidez eta,
edozein modutan, ez da izango lokaleko solairuak duen azaleraren 1/8tik
beherakoa, beti ere hutsunetik zenbatutako hondoa 10 metrotik gorakoa
ez denean.

Bainugelek eta garbigelek kanpoaldera zuzeneko komunikabiderik ez
edukitzekotan, premiazko egurasbideak eta sistemak ezarri behar dira
eta baldin kanpoalderako hutsunerik balego, azalera 0,25 m² gutxienez izan-
go luke hutsune horrek.

Beste hutsunerik edo irekiunerik ez da inola ere onartuko; inongo tokik,
argirik ez zuzeneko egurasbiderik gabe, trasteleku edo armairutako era-
biliko denek, ezin izan dezake bere oin-planoan alderik batere, metro bat
eta hirurogeita hamar zentimetro baino gehiagorik.

6.3.38. artikulua.—*Egurasbideak*

Eraikuntza berriko eraikinek egurasbideak eduki behar dituzte, goiko
solairuetatik bereiz daudela, ataripetik estalkiraino datozenak. Egurasbide
bat izango da behinik behin, sekzioak 20 × 20 zm-ko bidea izango du lon-
jaren 200 m²-ko.

6.3.39. artikulua.—*Gutxienezko etxebizitza*

Etxebizitza erabileraren barruan dauden jarduerak dira, famili unita-
teari eten gabe edo behin-behinean ostatu ematen diotenak; hargatik bada,
jarduera hauetarako zuzendutako eraikietako tokiek ondoko gutxienezko egi-
taraua bete beharra daukate, hots:

Osaketa eta egitaraua

Etxebizitzak gutxienez izango dituenak dira egongela bat, jateko eta
janariak egiteko gauza izango dena, logela bat, garbigela osoa, bainuon-
tzia, konketa eta komunontzia dauzkana, eta azkenik, eskekitagatoko
lekua.

Hiru edo lau logelatako etxebizitzetan bi garbigela izango dira gutxienez,
bata bainugela osoa dena eta bestea gainerakoa, dutxa, konketa eta komu-
nontzia dauzkana.

Gelen gutxienezko azalera eta neurriak

1. Etxebizitza guztian izan behar diren gutxienezko azalera erabilgarriak
(egotekoa, E, jatekoa, J, eta kuzinatzekoa, K) zehazteko, logelen kon-
tuaren heinean ezarriko dira eta gela bakoitzak erabilera bat edo batzuk
izango ditu hurrengo koadroaren arabera:

Artículo 6.3.34.—*Uso de vivienda de Protección Oficial*

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como
uso específico el de vivienda de Protección Oficial cuando la misma se
encuentre sometida al régimen de Protección Oficial, tanto si se encuen-
tra éste regulado por la legislación estatal como por la autonómica. Sin per-
juicio de lo preceptuado en estas Normas. Podrá ser como la anterior, uni-
familiar aislada o adosada, colectiva o aneja.

Artículo 6.3.35.—*Condiciones particulares del uso residencial*

1. En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se
prohiba expresamente, se autoriza el uso terciario (uso 6), categoría 1.1,
oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso princi-
pal de vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpli-
endo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que
pueda contar con acceso independiente de la misma.

2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales
se autorizan locales comerciales o de oficinas, siempre que cuenten con
escalera independiente de las viviendas.

3. En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al
comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo
tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equi-
valente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o
primera.

Artículo 6.3.36.—*Viviendas exteriores*

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una
de las condiciones siguientes:

- a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de
uso público.
- b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la
vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente cita-
dos al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de facha-
da de seis metros.

Artículo 6.3.37.—*Piezas habitables*

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio
exterior por medio de un hueco de 1 m² de superficie mínima y, en cual-
quier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que
el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa
con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos
y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior,
su superficie mínima será de 0,25 m².

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz
y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta
lados mayores a un metro y setenta centímetros.

Artículo 6.3.38.—*Conductos de ventilación*

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para
ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lle-
guen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de
20 × 20 cm de sección por cada 200 m² de lonja.

Artículo 6.3.39.—*Vivienda mínima*

El uso de vivienda comprende las actividades destinadas a propor-
cionar alojamiento permanente o temporal a unidades familiares por lo que
los locales de los edificios que se destinen a estas actividades habrán de
cumplir el programa mínimo siguiente:

Composición y programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar,
comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo, compuesto
de bañera lavabo e inodoro y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuar-
tos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lava-
bo e inodoro.

Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

1. En toda vivienda las superficies útiles mínimas del estar (E), come-
dor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormito-
rios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al
siguiente cuadro:

	EJS	EJ	S	E	SJ
Logela 1	18	14	5	12	7
2 logela	20	16	6	14	8
3 logela	22	18	7	16	9
4 logela	24	20	8	18	10

2. Logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da bakanetan eta 8 m². bikoitzetan. Halaber, 10 m²-tik beherakoa ez den logela bat izango da bederen etxebizitzaz guztitan.

3. Egongela, sukalde eta logeletako azalera (E, EJ eta EJK) zirkulu bat inskribatu ahal izango da ondoko gutxieneko diametroarekin:

- Egongela: 2,80 metro.
- Sukaldea: 1,60 metro.
- Logela nagusia: 2,50 metro.
- Beste logelak: 1,90 metro.

4. Korridoreen gutxieneko zabalera 0,85 metrokoa. izango da; eta pasabideetako zabalera ez da izango 0,80 metrotik beherakoa.

5. Etxebizitzetako sarrerako hutsuneak halaber, 0,80 metroko zabalera izango dute gutxienez.

6.3.40. artikulua.—Esekitegiak

1. Debekatua dago arropa bide publikoaren edo sarrera publikoko etxarteko patioen aldera esekitzea, ezta espazio hoiengaineko balkoietan ez terrazetan ere.

2. Etxebizitzarik bada barrualdeko argi-patioen aldera ez dagoenik, derrigorrezkoa izango da esekitegitako tokia egotea; etxebizitzaren azalera erabilgarriaren %40koaren parekoa den azalera izango du, 4 metro karratu izanik gehienez eta 1,20 metroko zabalera gutxienez. Halaber, kanpotik arropak ikus ez daitezkeen behar bezalako estalkia izango du. Lokal horiek eguraspena izango dute eta azken horietan ikuzgailuak eta lehorgailuak jarri ahal izango dira.

3. Esekitegiak fatxada aldean izanez gero, itxitura edo saretaren bat edukiko du arropa kaleetik ez ikusteko moduan. Hutsune edo leihoaren %20a betiere irekita egongo da ixterik eduki gabe, esekitegi barrua behar den moduan egurastearren.

4. Esekitegien itxiturak aldatzeko proiektua aurkezten denean, arkitekto batek idatzitako eta dagokion elkargo ofizialak ikusitako proiektua ere aurkeztu behar da.

— Proiektuan eraikineko esekitoki guztiak sartu behar dira, eta berrikuntza proiektua sartu behar da (lizentzia eskuratzuz gero) guzti-guztietan; fasekako buruztapena ez dago baimenduta.

— Esekitekiaren fatxadako %15a beti zabalik egon behar da, eskegita dagoen arropa airezta dadin.

6.3.41. artikulua.—Apartamentuak

Etxebizitzako unitateari apartamentu iritziko zaio etxebizitzarako gutxieneko programa bete eta 60 m² erabilgarri baino gehiago ez dituenean.

Ez du edukiko bi logela baino gehiago, ezta lau gela bizigai baino gehiago guztira, alegia, egongela eta sukaldea eta bi logelak, alde batera utzita banaketaren osagarrizko gelak, bainugela edo eta garbigela, hauek ez dira gela bizigaiak edukiko eta.

Apartamentuak etxebizitzaz legez joko dira hirigintzako standarden konuari dagokionez.

Berariaz osterantzekorik esan ezik, apartamentuak etxe berean etxebizitzekin bil daitezkeenak dira eta bere buruz bakarrik edo etxebizitzekin batean sortu ahal dute etxebizitzaz-multzotik edozein.

Artikulu honek eragintza ditzakeen ondorioen aldera izan ezik, arau hauek etxebizitzaren edo etxebizitzako unitateen gainean egingo duten aipamen guztiak apartamentuei ere eutsiko die.

6.3.42. artikulua.—Banaketa

Etxebizitzako unitatearen barruko banaketa edo konpartimentuen banaketa aukerakoa da; muga bakarra da eta, logelak eta garbigelak aparte bereziak izango dira. Ez da zuzeneko sarrerarik egongo sukaldetik garbigelatarara ez logelatarara ere.

Logela guztiak pasabideko espazioetatik edo egongelatik izango du sarbidea; hala ere, inondik inora ez du sartzerik edukiko beste logela batek bakarrik. Ezein espazio, atarrea edo korridorea edo banatze-tokiren bat ez bada, ez da nahitaezko pasabidetan usatuko beste tokietara sartu ahal izateko, hari berari erantsitako bainu edo garbigelara ez bada. Honelakotan, etxebizitzako unitateak beste bainugela bat gehiago eduki behar du aldean, behinik behin, sarrera lehen esandako modura izanik.

Armaru enpotratuen luze-zabalera irekita dauden gelen azalera barruan kontatuko da, baldin eta aurrealdeko luzera eta garaiera bi metro gutxienez badute. Korridoreak, eskailerak, etxebizitzako unitatearen

	ECK	EC	K	E	KC
1 dormitorio	18	14	5	12	7
2 dormitorios	20	16	6	14	8
3 dormitorios	22	18	7	16	9
4 dormitorios	24	20	8	18	10

2. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m² en los individuales y de 8 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m².

3. En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

- Estar: 2,80 metros.
- Cocina: 1,60 metros.
- Dormitorio principal: 2,50 metros.
- Resto de dormitorios: 1,90 metros.

4. Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros, no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 metros.

5. La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 metros.

Artículo 6.3.40.—Tendederos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

2. Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual al cuatro (4) por ciento de la superficie útil de la vivienda, hasta un máximo exigible de cuatro (4) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 metros), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios públicos. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadora y secadora.

3. El tendedero, en caso de situarse en fachada, dispondrá de un elemento de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle. Un 20% del hueco o ventana estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tendedero.

4. Cuando se presente una solicitud de modificación de cierres de tendederos, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por arquitecto y visado por el colegio oficial correspondiente.

— El proyecto deberá acoger a todos los tendederos del edificio, debiéndose realizar las obras de reforma, caso de obtenerse la licencia, en la totalidad de aquéllas, no autorizándose la ejecución por fases.

— El 15% del total de la superficie de la fachada del tendedero deberá estar abierto permanentemente, a fin de lograr una aireación de la ropa colgada.

Artículo 6.3.41.—Apartamentos

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando, cumpliendo el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m² útiles.

No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.

Los apartamentos contabilizarán como una vivienda a efectos de cómputo de estándares urbanísticos.

Los apartamentos, salvo indicación expresa en contra, son agrupables a las viviendas, en un mismo edificio, pudiendo originar individualmente o con las viviendas cualquiera de las agrupaciones admitidas para éstas.

Salvo a los efectos del presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, será extensiva a los apartamentos.

Artículo 6.3.42.—Distribución

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso único a través de otro dormitorio. Ningún espacio que no sea el vestíbulo, el pasillo o un distribuidor, debe servir de paso obligado para acceder a otro local, salvo a un cuarto de baño o aseo incorporado. En estos casos deberá contar la unidad de vivienda con otro cuarto de baño, por lo menos, dotado de acceso en la forma antes señalada.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de frente y altura. Los pasillos, las escaleras interiores de las uni-

barruan baleude, eta era batean, pasaguneak, hoiek guztiok bada, 90 zm-ko zabalera izango dira gutxienik.

6.3.43. artikulua.—*Altuerak*

1. Etxebizitzako unitate osoko gutxieneko altuera librea 2,60 metrokoa izango da.

2. Gela mantzardatuek edo txapitulek, pertsonak egoteko modukoak badira, beren azaleraren ehuneko hirurogeita hamarrekoa (%70) behintzat eduki behar dute, sabaierainoko gutxieneko altuera agindutakoa bera edo gehiagokoa izanik; gainerako azaleran altuera gutxitu daiteke teitatuaren igoeraren arabera, hau da, 1,50 metrotara gutxienez.

1,50 metro baino gehiagoko altuera duen gelaren azalera erabilgarria kubikatuta ateratako bolumena, batetik, eta lehenagoko artikuluetan zehaztutako azaleraren eta garaieraren baldintzak erabilita sortutakoa, bestetik, hainbatekoak izan behar dira.

6.3.44. artikulua.—*Sukaldeak eta komunak egurasteko baldintzak*

1. Sukaldeak edukiko dituzten egurasbideak eta husbideak, estalkirainoak berak, hurrengoak izango dira:

a) Bata, ingurugiroa egurastekoa, kolektore orokorrean 400 zm²-ko gutxieneko sekzioa izango du eta hodi banakoak, 150 zm²-koa.

b) Bigarrena, etxebizitza bakoitzeko bana bereiz jarritakoa, sukaldetiko ke-gasak hustu eragitekoa. Sukaldea egongelari lotua dagoenean, husbide horrek haizagailu zentrifugoa izan beharko du, 300 m³/orduko ateratzeko gauza dena.

c) Hirugarrena, errekuntzako gasak ur-berogailutik edo ur beroaren eta berokuntzako galdararik ateratzekoak, hoiek berak sukalde barruan ezarrita egotekotan.

2. Komunak eta jakitoki edo despentsa barruan ere egongo da egurasbidea, etxeko estalkirainoak bera, aurreko ataleko a) lerroaldean esandako modukoa.

3. Haizabide guztiak estalki gainean aspiradore estatikoa jarrita akabatuko dira, errekuntza-gasak hustutzekoak izan ezik, kapela gaineanduko zaie eta.

6.3.45. artikulua.—*Zarama-gelak*

Eraikitzeo diren edifizio berriek zarama-gela bat eduki behar dute Udalak normalizatutako ontziak gordetzeko. Toki honek behar dituen neurriak ondokoak dira: luze-zabalera, bi (2) m²-koa hamabi (12) etxebizitzako eta gutxieneko zabalera-garaierak, laurogei zentimetro (0,80 metro) eta bi eta laurogei metro (2,80 metro). Gelak zorua zoladura edo pabadura leuna eta iragazkaitza izango da, zeharo ikuz daitekeena eta malda txikia, %1 edo 2koa, eraikuntzaren estolderiako isurbide aldera makurtuxea. Ur-hartunea halaber kontu izango du gela barrua garastatzeko eta ur-garbitu bat emateko; bi giltza boladun eta mangera, hain luzea non tokiaren azalera guztiko edonora hel dadin. Paretak bada, sabairaino azuleiuz estalduek.

Eguraste edo aireztapen ona izango dute egarbe gainetik 2 metrorainoko airebidea daukatela; baita ere elektrikako argia, etenari eta guzti, denborazko saka-botoiarekin. Zarama-toki hauek higiezinaren azpian egongo dira, zarama biltzeko ibilgailu etorri beharreko bide publikoko espaloirean sestra-lerroan kokaturik, eraikineko kotxetegiko irtenbidearen ondoan, bertako ibi iraunkorra aprobetxatuta zarama batzerakoan.

6.3.46. artikulua.—*Barrualdeko etxebizitzak*

Barrualdeko etxebizitzarik ez dago onartzerik. Barrualdeko etxebizitzatan edukiko dira, lehenago eguraste eta eguzkitzatzeren inguruan zehaztutakoak betetzen ez dituztenak edo espazio libre pribatu eta itxien aurrez aurre daudenak. Salbuetsirik daude, berriz, Oinarrizko Artapeneko eraikinetako berregokitzapen kasuak edo Babes Berezikoak; azken horiek barruko etxebizitzak izateko moduan daude beraien arauketa bereziarekin bat etorritik.

SEIGARREN ATALA

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (6. ERABILERA)

6.3.47. artikulua.—*Definizioa*

Erabilera honek hartzen dituen jarduerak dira hurrengoak egikaritzeko xedea dutenak, hots, merkataritzako eragiketak, zerbitzu personalak, administrazioak, teknikoak, diruzkoak eta merkatugaiei buruzkoak. Hemendik kanpo daude ekipamenduetako, hiri-zerbitzuetako eta administraziozko erabileretara bildutakoak.

6.3.48. artikulua.—*Kategoriak*

1. Bulegoak:

Bulegoetako erabileratzen hartzen dira honako jarduerak, alegia, enpresako egitekoak, administrazioak, burokratikoak, teknikoak, sormenekoa, diruzkoak, eta finantza-zerbitzuak eta informazioak errendatzekoak, baita bitarteko profesionalen zerbitzuak eta antzekoak ere.

dades de vivienda si las hubiera y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 90 cm.

Artículo 6.3.43.—*Alturas*

1. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,60 metros.

2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas deben disponer de al menos un setenta por ciento (70%) de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 metros.

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Artículo 6.3.44.—*Condiciones de ventilación de las cocinas y aseos*

1. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

a) Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm² en el colector general y de 150 cm² en los conductos individuales.

b) Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

c) Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

2. Los aseos y despensas dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.

3. Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.

Artículo 6.3.45.—*Cuartos de basuras*

Las nuevas edificaciones que se construyan deberán disponer de un cuarto para el alojamiento de las basuras en los recipientes normalizados por el Ayuntamiento —este habitáculo deberá tener una superficie de dos (2) m² por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de cero ochenta (0,80) de ancho y dos ochenta (2,80) de altura—. Dicho cuarto deberá tener el suelo de pavimento pulido e impermeable, totalmente lavable y con pendiente entre el 1 y 2% hacia un sumidero que conecte con el alcantarillado de la edificación. Dispondrá así mismo de una toma de agua para riego y baldeo del recinto con dos llaves de canica o bola y manguera que cubra toda la superficie del local. Las paredes serán alicatadas hasta el techo.

Dispondrá de una buena ventilación con conducto hasta 2 metros por encima del alero, así como iluminación artificial, con interruptor de pulsador temporizado. Dichos locales se situarán en los bajos del inmueble, a la rasante de la acera de la calle pública por la que circule el vehículo de recogida y junto a la salida del garaje del inmueble para aprovechar el vado permanente de dicha entrada para la carga de la basura.

Artículo 6.3.46.—*Viviendas interiores*

No se permitirán viviendas interiores. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y aislamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados. Se exceptúan solamente los casos de readaptación de edificios de conservación básica o con protección especial que sí podrán disponer de viviendas interiores de acuerdo con su regulación específica.

SECCIÓN SEXTA

Uso Terciario (Uso 6)

Artículo 6.3.47.—*Definición*

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, de mercancías, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios urbanos y administrativos.

Artículo 6.3.48.—*Categorías*

1. Oficinas:

El uso de oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Egoera horretara bildurik daudenetakoak dira, esate baterako, ban-ku-egoitzak eta bulegoak, kudeatzailetzak, ajentziak, enpresen egoitzak edo bulego teknikoak, estudio eta langela eta kontsultagela profesionalak, aseguruen konpainiak eta bulegoak, errentamenduko zerbitzuak, denetario bulegoak eta abar.

Beren handitasunari edo neurriari begira azpisailkatuak daude:

1.1. Langela profesionalak, 100 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria dutenak eta etxebizitzari erantsiak daudenak; horixe da bada, erabilera behinena edo nagusia eta horregatik, beraren baldintzak bete beharra dago, batik bat, gutxieneko etxebizitzari dagozkion baldintzak. Ez daukate aparteko sarbide berezirik.

1.2. Denetario langela profesionalak eta bulego administratiboak eta teknikoak, edifizio berezitan edo beste erabilera bat duen eraikinean izanik; hala ere, sarrera berezia daukala.

2. Txikizkako merkataritzakoak, kontzentratu gabeak:

2.1. Merkataritzako erabilera. Erabilera honetara bildutako jarduerak dira merkadugaiak aurretik erakutsita txikizka erosi, saldu edo trukatu egiten direnak eta zerbitzu pertsonalekikoak; berehalako biltegiatzea ere sartua dago. Harreman kualifikatu gabea ezarria dago elkartrukatzean eta ondoko jardueretan, alegia, ondasunen eta produktuen merkaturatzean, makina txikien konponketan, zerbitzu pertsonaletan eta guztitariko zerbitzuzintzan

Ondasunen eta produktuen merkaturatze jardueretara bildurik daude, adibide gisara, janari, edari, tabako, ehun eta jantzizintzako dendak, lurrindegiak, drogeriak, etxeko tresneriak eta abar.

2.2. Ostalaritzako erabilera. Honako erabilera multzo zehatzak daude bildurik:

— Lehen multzoa: Zarata txikien ondorioz kalteak eragin ditzaketen establezimenduak; irrati, telebista edo hari musikalaren ondorioz gehiezin jota 70 db(A)-tako soinu iturriak daudenean kaltegarritzat hartuko dira. Inola ere musika ekipoak eragindako zarata. Multzo honetara bildurik daude txokolategiak, josteta aretoak, billarrak eta abar.

— Bigarren multzoa: Alkoholdun edariak saltzeko edo jabetxe jarduerarako establezimenduak, usain eta zarata txikien ondorioz kalteak eragin ditzaketen establezimenduak; irrati, telebista edo hari musikalaren ondorioz gehiezin jota 75 db(A)-tako soinu iturriak daudenean kaltegarritzat hartuko dira. Inola ere musika ekipoak eragindako zarata. Multzo honetara bildurik daude jabetxeak, erretegiak, txokoak, tabernak, kafetegiak, otartekote-giak eta abar.

— Hirugarren multzoa: Alkoholdun edarien kontsumorako eta dantzalekurik gabe musika entzuteko establezimenduak; musika ekipoen ondorioz gehiezin jota 90 db(A)-tako soinu iturriak daudenean kaltegarritzat hartuko dira. Multzo honetara bildurik daude taberna bereziak, whiskeriak, klubak, taberna amerikarrak, pubak eta abar.

— Laugarren multzoa: Dantzalekuak, alkoholdun edariak kontsumitzeko lokalak eta gehiezin jota 100 db(A)-tako zaratarekin musika ekipoak tarteko dauden ikuskizunak kalteak eragin ditzaketen. Multzo honetara bildurik daude ikuskizunarekin edo ikuskizunik gabeko dantzalekuak, diskotekak, karaokeak, kafe-antzekoak eta abar.

— Bosgarren multzoa: Hotel, hotel-apartamentu, ostatu, kirol instalazio estaliak, zinema eta antzoki, bingo, merkatal gune eta galeria eta abarretako jarduerara nagusiaren osagarri bezala aurreko edozein multzoetako establezimenduak sartzen dira multzo honetan. Horiek horrela, Udal Agintaritzari dagokio, Zerbitzu Teknikoen arazoitutako txostena aztertu ondoren, establezimendu zehatz bat arestian aipatu multzoetako batetara biltzea; horretarako, norbanakoak aurkeztutako proiektura bildutako aurrikuspenak ere kontuan hartuko dira.

Nolanahi ere, establezimenduren bat gorago aipatutako multzoetako batean kokatzea erraza izango ez balitz Udalaren Zerbitzu Teknikoen arazoitutako txostena aztertu ondoren, jardueraren arabera, antzekotasunak ikusirik, multzo batera edo bestera bilduko litzateke.

Ostalaritzako lokaletarako, jabetxeak salbu, horrelako bi lokal bereziten dituen gutxieneko distantzia, ondorio honetarako, 80 metro izan behar da planoaren gainean eta zuzen, jarduerak pilatzea ekiditeko. Baldintza hori ez da Kirol Portuan aplikatu beharrik, kasu honetan lokalak pilatzeak ez dituelako ukitzen egoitzako aldeak.

3. Txikizkako merkataritzakoak, kontzentratuak.

Hauk ere azpisailkatuak daude; ikus ditzagun:

3.1. Merkatal gunea edo merkatal galeria.

Aurreko egoeran esandako jarduerak berdina hartzen ditu, baina kasu honetan kontzentratuak egiten dira, sarrerak eta atalak erkideak izanik. Kategoria hau beste erabilera batzuen osagarrikoa izango da baina ez erai-kin esklusiboetan.

Hiru merkatal unitate edo jarduerak bereziki baino gehiagok sarrera eta atal erkideak erabiliz gero, merkatal gunetzat edo merkatal galeriatzat hartzen dira.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.

En función de su tamaño se subclasifican en:

1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m² de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente, como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.

2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado:

2.1. Uso comercial. Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.

2.2. Uso hostelero. Comprende los siguientes grupos de usos específicos:

— Grupo 1: Establecimientos susceptibles de ocasionar molestias por ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con emisión máxima limitada a 70 db(A), pudiendo ser generadas por radios, televisión e hilo musical. En ningún caso por equipo de música. A título enunciativo comprende: degustaciones, chocolaterías, salas de juegos recreativos, billares, etc.

— Grupo 2: Establecimientos destinados fundamentalmente a expendir bebidas con alcohol o ejercer actividades de restauración, que pueden ocasionar molestias por olores y ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con emisión máxima limitada a 75 db(A), pudiendo ser generadas por radios, televisión e hilo musical. En ningún caso por equipo de música. A título enunciativo comprende: restaurantes, asadores, txokos, bares, tabernas, cafeterías, bocaterías, etc.

— Grupo 3: Establecimientos destinados fundamentalmente al consumo de bebidas alcohólicas y audición de música, sin pista de baile, que pueden ocasionar molestias por ruidos originados por equipos de reproducción sonora con nivel máximo de emisión limitada a 90 db(A). A título enunciativo comprende: bares especiales, whiskerías, clubs, bares americanos, pubs, etc.

— Grupo 4: Locales destinados fundamentalmente a bailar y consumir bebidas alcohólicas, así como aquellos donde se prevea la realización de espectáculos y que pueden ocasionar molestias por ruidos con nivel máximo de emisión limitada a 100 db(A). A título enunciativo comprende: salas de fiesta con o sin espectáculos, discotecas, karaokes, cafés-teatro, etc.

— Grupo 5: Comprende establecimientos de cualquiera de los grupos anteriores que se desarrollen como complementarios de la actividad principal en hoteles, hoteles-apartamento, moteles, instalaciones deportivas cerradas, cines y teatros, bingos, centros y galerías comerciales, etc. Corresponde a la Autoridad municipal, previo juicio razonado de sus Servicios Técnicos, la adscripción de un establecimiento determinado a alguno de los grupos, con sujeción a las previsiones contenidas en el proyecto presentado por el particular o, en su caso, a la realidad de la actividad que se pretenda legalizar.

En el caso de que algún establecimiento no sea claramente encuadrable en ninguno de los grupos se incluirá, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales, en aquel que más se asemeje en función de la actividad de que se trate.

Para los locales de hostelería, exceptuando los restaurantes, la distancia mínima que debe separar dos locales de este tipo, a estos efectos, deberá ser una distancia de 80 metros medida sobre plano y en línea recta, al objeto de evitar la concentración de estas actividades. Esta condición no es de aplicación en el Puerto Deportivo ya que la concentración de locales en este caso no afecta a áreas residenciales.

3. Comercial al por menor de carácter concentrado.

Se subclasifican en:

3.1. Centro comercial o galerías comerciales.

Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes. Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

La condición de centro comercial o galería comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y acceso comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes.

3.2. Salmenta toki handiak, aparkaleku gabeak.

Aurreko ataletan jasotako jarduera berdinak hartzen ditu honek, baina bere berezitasuna du, alegia, erabilera nagusia bihurtua dela edifizio bakarraren barruan beste erabilera osagarri batzuk ezar daitezkeen arren. Salmenta toki handiaren kontzeptuarekin batera doa horretarako erabiliko den espazio guztiaren kudeaketa bakarra ere.

3.3. Hipermerkatua.

Honek hartzen dituen jarduerak gorago azalduko txikizkako merkataritzakoak dira, baina luze-zabal handiko azalera gainean garatutakoak, bostehun (1.000) metro karratu baino gehiagokoetan alegia; hedadura hoiak bada, horizontalak dira gehienbat eta bertan halako sektore edo sail berezitu bati datxizkiola antolatutik daude jarduera horiek.

6.3.49. artikulua.—Bulegoaren erabileraren baldintza bereziak

Bulego gisa erabiliko diren lokalak arau hauetako zazpigarren titulua kalitateari eta higieneari buruz agindutako baldintzak bete beharko dituzte. Inondik inora ez da tokirik edo lokalik izango bulegotarako, bere egitimu edo banaketaren barruan erakusmahia, salmentako aldea ezta jendearen egonlekua ere, herri bidera kontaktu zuzen-zuzena daukanik.

6.3.50. artikulua.—Merkataritza erabileraren baldintza bereziak

1. Merkataritzako jardueraren zamañak Udalak ordenantzaz agindutakoari atxiki beharko zaizkio.

2. Zentro edo galeria gisa antolatutako merkataritzako lokalak beheko eta lehenengo solairuetan ezarri ahal izango dira baina horretarako, baimena beharko da. Horiek horrela, galeriak bi sarbide gutxienez izango ditu jendearentzat, gutxienez launa (4) metro zabalerakoak eta bata bestea-erengandik berezituak.

3. Hipermerkatuak beren gehieneko salmentako azalera bostehun (500) metro karratu dutela onartuko dira, baldin eta merkatal zentro nahiz merkatal gunee edo salmenta toki handiren baten parte badira, horien azalera ehuneko berrogei (%40) baino gehiago atzeman ezik.

ZAZPIGARREN ATALA

INDUSTRI ETA EKOIZPEN JARDUEREN ERABILERA (7. ERABILERA)

6.3.51. artikulua.—Definizioa

Ekoizpen erabilera, gai eta produktu landuen fabrikazio, eraldapen eta biltegiatzeari dagokiona izango da.

6.3.52. artikulua.—Kategoriak

1. Industria.

Kategoria honetako jarduerak lau azpikategoriatan edo alorretan sailkatuak daude eragiten dituzten ondoreen arabera.

Ildo beretik, haien kokalekuei dagokienez, sei egoera daude, izaera orokorrekin Hirigintzako Arau hauetara bildutako erabilera guztietarako zehaztutakoak hain zuzen ere.

Ondorengo mugak aplikatzeko honako erregelak hauek kontuan edukiko dira:

a) Kalkulatutako potentzia barruan ez dago sartzerik igogailuei, jaso-gailuei, aire-girogailuei, berogailu sistemari eta besteri eragiteko eta lokala egokitze edo mantentzeko beharrezkoa den potentzia, ezta ezarriko diren elementu zuzentzaileek behar dutena ere.

b) Potentziaren dentsitatea finkatzekotan kalkulatutako azalaren barruan ez dago industri-jardueren erabiliko dena baizik sartzerik; industria jarduerarekin zerikusirik ez duten langelen azalera, bulegoena eta beste erantsiko gelena kanpoan geratuko dira.

c) Haren kokalekuan baimen daitezkeen gehieneko kategoriarik dagozkionak izango dira gehieneko mugak.

1.1. Etxebizitza barruan onartutako jarduera. Hemen jasoak daude bizitzarako gogaikarri ez diren jarduerak; izaera indibidualakoak edo familiarrekoak dira horiek eta eskuz edo motorez, 1 kW baino gutxiagoko potentzia dutela, eragindako makinak edo aparatuak erabiltzen dira. Horrelako erabilerak 100 m² baino txikiagoko azalera eraikitan gauzatu dira.

Kategoria honetan sartzekotan, ezarritako potentzia ez da izan behar 0,03 kW/m² baino goragokoa, ezta ezarritako guztizko potentzia 3 kW/m² baino goragokoa ere.

1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera. Hona bildurik daude lantegiak eta industria txikiak, gasik ez hautsik ez usainik eragiten ez dutenak, zaratarik ez dardararik, ez aldameneko etxebizitzetarako gogaikarri izan daitezkeen lantegi edo industria txikiak. Multzo honetako industriak eta lantegiak zortzi enplegu baino gutxiago dituztenak dira, motoreak 3 kW-etik beherako potentziadunak eta eraikitako azalera guztitara 500 m²-tik gorakoa ez denean.

Kategoria honetan sartzekotan, ezarritako potentzia ez da izan behar 0,045 kW/m² baino goragokoa, ezta ezarritako guztizko potentzia 15 kW/m² baino goragokoa ere.

3.2. Grandes almacenes sin aparcamiento.

Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de gran almacén lleva aparejado la gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

3.3. Hipermercado.

Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado.

Artículo 6.3.49.—Condiciones particulares del uso de oficinas

Los locales destinados a oficinas se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el título séptimo de estas Normas. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Artículo 6.3.50.—Condiciones particulares del uso comercial

1. Las operaciones de carga y descarga de la actividad comercial se ajustarán a lo que determine la correspondiente Ordenanza municipal.

2. Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería se pueden establecer, cuando así se autorice, exclusivamente en planta baja y primera. Para ello la galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

3. Se admiten hipermercados con superficie máxima de venta de quinientos (500) metros cuadrados, cuando formen parte de un centro comercial, galería comercial o gran almacén, siempre que no ocupe más del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de aquellos.

SECCIÓN SÉPTIMA

USO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES O PRODUCTIVAS (Uso 7)

Artículo 6.3.51.—Definición

El uso productivo es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

Artículo 6.3.52.—Categorías

1. Industrial.

Atendiendo a los efectos que producen se clasifican estas actividades en cuatro subcategorías.

En razón a su emplazamiento se establecen las seis situaciones que con carácter general se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas.

Para la aplicación de los límites que siguen se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

b) La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

c) Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1. Actividad admitida dentro de la vivienda.—Abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno y se destinen a tal uso no más de 100 m² construidos.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kW/m², ni la potencia instalada total superior a 3 kW.

1.2. Actividad compatible con la vivienda.—Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kW cada uno y la superficie total construida no exceda de 500 m².

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kW/m², ni la potencia instalada total superior a 15 kW.

1.3. Egoitzazko eremuetan ez, baina bai industriako eta zerbitzuen eremuetan onartutako jardura. Jardura hauek neurri zuzentzaileak jarrita ere, etxebizitzarako gogaikarri izan daitezkeen jarduerak dira; beraz, egoitzazko eremuetan ez dira onartuko; industriako edo zerbitzuen eremuetan, ordea, bai. Eraikitako gehieneko azalera, industria bakoitzarena, ez da izango 1.000 m². baino handiagoa, ezta ezarritako potentzia 48 kW-etik gorakoa ere.

Kategoria honetan sartzekotan, instalazioko potentzia ez da izan behar 0,06 kW/m². baino goragokoa.

1.4. Osterantzeko industri-jarduerak, aurrekoetan beren handitasunagatik edo potentzia ezarriagatik edo gogaikarri izateagatik sar ezin daitezkeenak. Ez dago inolatan ere baimenduta honelako industriarik batere udal barruti guztian.

2. Etxebizitzarekin bateragarria den bildegia.

Handizkako merkatarizari ez duen bildegia da eta hartzen dituen jardueren artean gaiak edo ondasunak edo produktuak gordetzea izango dira nagusienak, udal erabakiaz hala kalifikatuta kaltegabeak edo gogaikarriak ez direnean baina, beti ere, behar dituzten neurri zuzentzaileak betetzen dituztenean. Toki hauetan bigarren mailako eragiketak egin ahal izango dira, besteak beste, gordetakoan banaketarako beharrezkoak diren eragiketak, esaterako, paketetan biltzea, etiketa jartzea eta abar.

3. Etxebizitzarekin bateraezina den bildegia eta handizkako salmenta egiten duena edo handizkako salmenatrik gabekoa.

Ondasunak edo produktuak gorde eta handizka saldu egiten diren jarduerak dira hona bildutakoak eta horregatik beragatik bada, osasungaitz, kaltegarri edo arriskugarri kalifikatutako jarduerak izango dira.

6.3.53. artikulua.—*Ekoizpen erabileraren baldintza orokorrak*

1. Ekoizpen-jardueraren bat baimentzekotan, alde batetik, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskugarrien Arautegiaren aginduak bete beharra dago eta bestetik, sektoreko legeek garatzeko den jardura horren gainean agindutakoak; horrez gain, kasuan kasuko Udal Ordenantzetan agindutakoa ere bete egin beharko da.

2. Argiztapena eta eguraspena era naturalean egiten ez bada, argiztapen, eguraspenei aire girotuaren instalazioak ezartzeko beharrezkoak diren proiektuak aurkeztea ezinbestekoa izango da; proiektuok zehaztasun handikoak izan beharko dute Udalaren onespina jaso ahal izateko. Instalazioak aldir, lokala ireki baino lehen eta harrezkero ere, funtzionatzen ari direla aldirian aldirian ikuskatu beharrezkoak lirateke.

3. Laneko Higiene eta Segurtasuneko Ordenantza edo aplikakorra izan daitezkeen beste batean agindutakoaren arabera araupetuko dira garbitasuneko zerbitzuak. Hala eta guztiz ere, lantegi-bildegietako industri-erabilerara guztietan gutxienez garbigela bat aginduz ezarri beharra egongo da, lehenagokoetan esandakoak gorabehera. Bertako lurzoru-paretak material iragazkaitzez eta garbitzen errazez jantzita estalduko dira.

4. Industri eraikin orok honako baldintzak bete beharko ditu:

a) Barruan ez du atezainarentzako edo jagolearentzako etxebizitza bat baizik edukiko.

b) Merkatu gaien sarbidea eskusiboa izango da pertsonentzako sarbidearekiko independentea, fatxadako lerroraino badaere.

c) Merkatugaien zamalanetarako eremua izan behar du, bertara biltzei edo industriarako diren toki guztietatik sarrera dagoela eta autokamioi bat edukitzeko moduko lekua, luze-zabaleko 500 m².-ko bana. Karga-deskarga edo zamalanetako eremu honetarako sarrera halako modukoa izango da ibilgailuak bide publikotik hara maniobrarik egin gabe sartzeko aukera eskainiz.

d) 10 metro zabalera baino gutxiagokoa ez den kalean kokatu behar dira.

5. Goragoko kategoriako jardura bat ezin bihur daiteke beste behegarri kategoriako bat.

6.3.54. artikulua.—*Industri-erabileraren ingurugiroari buruzko baldintzak*

1. Ez da inola ere eguratserra errautsik, ez hautsik, ez lurrunik, ezta gasik ere botatzen utziko, ezta airea, ura edo lurzorua kutsa dezakeenik ere, ez eta osasunarentzat, ez animalientzat, ez landareentzat edo beste jabetza mota batzuentzat, ez beste edozeinentzat egiaz arriskutsua denik ere, edo prozesuaz besteko pertsonarik zikin dezakeenik ere.

2. Erakunde Eskudunaren eta Udalaren aurretiazko baimenik gabe ezin izango da inolako isuriketarik egin, isurketako lizentziaren bitartez, betiere jarioaren konposizioaren mugak arauzko betebeharrak moldatzen badira.

3. Ingurunera zein estolderiara egindako isurketen egoztearen mugak, kasuan kasuko udal ordenantzek eta sektoreko legeek agindutako araberakoak izango dira.

6.3.55. artikulua.—*Industri-erabileraren baldintza bereziak*

1. Industri erabilerari eta industri gaien erautzari edo ingurugiroaren babesari eta zarata, dardara, ke, usain edo edozein kutsadura motari buruz oraindik orain indarrean dauden ordenantzak edo gerora aldarrika daitezkeenak industri-erabileraren arautegi guztiaren atal izango

1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales y de servicios. Son aquellas que, aun con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero sí en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m² ni la potencia instalada superior a 48 kW.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kW/m².

1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias. No se autoriza bajo ningún concepto industria de esta clase en la totalidad del término municipal.

2. Almacén compatible con la vivienda.

Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos ino- cuos así calificados por acuerdo municipal o calificados como molestos, siempre que cumplan con las medidas correctoras correspondientes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

3. Almacén incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor.

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 6.3.53.—*Condiciones generales del uso productivo*

1. Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle así como las ordenanzas municipales correspondientes.

2. Si la iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

3. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

4. Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.

b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.

c) Deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de vehículo camión por cada 500 m² de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

5. Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 6.3.54.—*Condiciones ambientales del uso industrial*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del organismo competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

3. Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo que establezcan las correspondientes ordenanzas municipales y a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.55.—*Condiciones particulares del uso industrial*

1. Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y el régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación, se

lirateke eta nahitaez eta zorrotz bete beharrekoak dira, aurretiko egintzarik ez inor haien menperatzeko manurik edo errekerimendurik izan beharrik gabe.

2. Industri-jardueraren bat abian jartzekotan instalazioko teknikariaren ziurtapen berezia ezinbestekoa izango da eta horrek honakoa egiaztatuko du: industri jarduera proiektuaren arabera zehatz-mehatz egin izan dela, ez dela agindutako soinu-mugarik batere gaudituko eta proposatutako sistema zuzentzaileen ondorioz, eragin gogaikarriak edo onartu ezinekoak eta, azken finean, proiektura eta kasuan kasuko baimenera bildutako mugen arabera onartezinak diren beste ondore batzuk murriztu egin direla.

3. Industri erabilerarako edozein lokal ezin izango da soto barruan ezarr.

4. Bigarren kategoriako industri-erabilerak dauzkaten lokal guztiek etxebizitzatako edifizio barruan egonda, sarrera independentea izango dute.

5. Argiztapen eta eguraspen instalazioen proiektu xehatuak aurkeztea nahitaezkoa izango da eta, indarrean dauden lege-aginduak bete beharko dituzte; instalazio horiek lokala ireki aurretik ikuskatu beharrekoak dira, baita noiznahi ere, lokala bera irekita edo erabileran diharduela dagoen bitartean.

Egin-eginean ere, instalazio horiek asebetegarriak ez balira edo behar den bezala ez funtzionatuko ez balute, Udalak lokala erabat edo behin-behinean ixtea agindu lezake premiazko neurri zuzentzaileak hartu artean.

6. Auzotarrei eta bidazteiei kalte, usain, ke, zarata eta dardara eragin gabe, horiek guztiak ebitatzeko behar besteko instalazioak derrigorrezkoak izango dira.

7. Industri-lokalek beren bulegoekin batean guztira duten azalera 500 m²-tik gora dituztenean, partzela barruan nahitaezko aparkalekuek beste, zamalanetarako berariazko tokiak edo espazioak izango dituzte horniketako eta banaketako ibilgailuetarako; ibilgailu-toki hoi gutxieneko plaza kopurua nahitaezko aparkalekuen kopurutik ehuneko hamar (%10) izango da.

6.3.56. artikulua.—*Ibilgailuak konpontzeko tailerren erabilerari buruzko baldintza bereziak*

1. Konponketetarako tailerrak, automobilena eta garbiketa automatikokoak, batik bat, bigarren kategoriakoak izango dira hurrengo mugak gaintzen ez badituzte, alegia, zortzi enplegu, motoreen potentzia gehien jota hiruna (3) kW, potentziaren dentsitatea 0,045 kW metro karratuko, aire zarata 60 db (A) gehienez jota isolamenduari begira eta mugakide dituen lokal eta etxebizitzetara zarataren maila gorena 35 db egunaz eta 25 db gauaz. Egoitzazko lurzoruan kokatutako mota horretako bi tailerren artean 100 metroko tartea izango da, lauan eta zuzenetara neurtuta, antzeko jarduerak konzentratu ez daitez.

Era berean, ez da zilegi udal barruti osoan ibilgailuen hilerririk bate-
re jartzea.

2. Ibilgailuen konponketetarako tailerrek itxarongune bat eduki beharko dute, lantegiko jarduerarako baizik erabiltzen ez den azalera bestekoa, ibilgailuak bertan aparkatzeko.

3. Motoreak frogatzeko guneetan keak erazteko sistema berezia ezarri beharra dago.

6.3.57. artikulua.—*Biltegi-erabileraren baldintza bereziak*

1. Biltegirako eraikinek, pabilioiek edo estalpeek, eraikuntza industrialetarako agindutako bereizgarriak izan beharko dituzte.

2. Jarduera osagarriak dituztenean, jarduera bakoitzari dagozkion, kasuan kasuko, baldintza zehatzak bete beharko dituzte.

3. Ezin izango da suterako arrisku handia duten materialik pilatu, kaltegarri edo osasungaitz edo arriskutsu legez kalifikatua dagoen gairik, alegia.

4. Zamalanak eta biltegi materialen ekarri-eramanak lokal barruan egingo dira, horretarako nahikoa den espazioa bereizi behar delarik eta zaratarako finkatutako mugak gaintu gabe; horrela egitea ezinezkoa balitz, ezinbestekoa litzateke isolamendu akustikorako beharreko neurriak hartzea.

ZORTZIGARREN ATALA

GUNE LIBREEN ETA LANDAREGUNEEN ERABILERA (8. ERABILERA)

6.3.58. artikulua.—*Definizioa*

Eraikuntzarik gabeko gune libreak, lorategiak izan edo izan ez; hiritarren asti, aisia, jolas eta atsedenerako, biztanlegoaren zabalaldi eta atsedenerako, eta hiriko estetikaren eta ingurugiroaren baldintzak hobetzeko zuzendutakoak, hain zuzen ere.

Edozein ere, erabileraren honetara bildurik daude, gune libre gisa eta oinezkoentzako pasealeku gisa zehaztutako toki sistemei buruzko espazioak.

Horren harira, erabilera honek izaera publikoa du eta eraiki gabeko espazioen edo eraikin txikiak dauden espazioen eta erabilpena ahalbidertzeko zeregina duten instalazioen erabilpenean oinarritzen da.

consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

2. Para la puesta en marcha de una actividad industrial se precisará una certificación expedida por el técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado, de que no se superan los límites sonoros establecidos y de que los sistemas correctores propuestos reducen las molestias u otros efectos inadmisibles a los límites fijados en el proyecto y en la licencia correspondiente.

3. Ningún local que se destina a uso industrial puede instalarse en sótano.

4. Todos los locales que alberguen usos industriales de segunda categoría y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener acceso independiente de aquéllas.

5. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

7. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m², dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

Artículo 6.3.56.—*Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos*

1. Los talleres de reparación, en especial los de automóviles y los túneles de lavado, se consideran industrias de segunda categoría si no rebasan los límites de ocho empleos, motores con potencia máxima de 3 kW cada uno, una densidad de potencia de 0,045 kW por metro cuadrado y deberán tener un aislamiento mínimo a ruido aéreo de 60 db(A) y una emisión máxima de potencia sonora a los locales y viviendas colindantes de 35 db(A) en horario diurno y 25 db(A) en horario nocturno. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de 100 metros medida sobre plano y en línea recta, al objeto de evitar la concentración de actividades.

No se permite la instalación de cementerios de coches en todo el término municipal.

2. Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera destinada a aparcamiento de vehículos igual a la superficie realmente destinada a taller.

3. En zonas de prueba de motores se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos.

Artículo 6.3.57.—*Condiciones particulares del uso de almacén*

1. Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.

2. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.

3. No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.

4. Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos, debiendo, en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.

SECCIÓN OCTAVA

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (Uso 8)

Artículo 6.3.58.—*Definición*

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Quedan incluidos en este uso los espacios de sistemas locales definidos como áreas para espacios libres y paseos peatonales.

Este uso tiene carácter público y se basa en la utilización de espacios sin edificar o con pequeñas edificaciones o instalaciones exclusivamente destinadas a facilitar su utilización.

6.3.59. artikulua.—Gune librean eta berdeguneen baldintza bereziak

1. Espazio librean eta berdegunean beren izaera gordeko dute, ahal izanez gero zuhaitzak eta lorategiak dituztela. Hala ere, umeentzako instalazioak eta estali eta itxi gabeko lur azaleko kirol jarduerak onarturik daude.

2. Baimendutako instalazioak eta eraikinak inguruaren arabera eratu dira eta horregatik bada, lurzoru hauen ezaugarri den eraiki gabeko espazio librean egoera kalte edo alda dezaketen erak, bolumenak, gainazalak, materialak edo instalaziorik ekinin egingo dira bertan.

3. Kultura, jolas edo ikuskizunetako erabilerei buruzko behin-behineko instalazioak baimendu ahal izango dira.

4. Baimena jasoko duten instalazio eta eraikuntzek, izaera orokorrekin inguru dute administrazioaren behin-behineko emakidaren erantzapean eta, beti ere, lurzoruaren jabetasuna udalarena izango da.

5. Toleratuko diren eraikuntzak, espazio librean ekipamenduetarako eta instalazioetarako (erabat osagarriak) baino ez dira izango; era berean, atal honetara bil daitezke emakida eraentzapeko ostalaritza motakoak.

6. Beste erabilera bati lotuta ez dauden aparkaleku autonomoak lurpean egitea baimendu ahal izango da, dokumentazio grafikoak horrela zehazten duenean. Hala eta guztiz ere, era horretako aparkalekuak egin ahal izateko beharrezkoa izango da Xehekapenezko Azterketa.

7. Etxatoak, saltokiak, mahaitxoak edo beladoreak, terrazak eta behin-behineko (urtaroko) instalazioak, edari, izozki- eta besteren saltokiak jartzeko baimena ere litekeena izango da Udalak horrelako emakidetakoa ezarritako eraentza orokorraren arabera.

8. Aurreko puntuetan baimendutako erabileretarako, 0,02 m²/m²ko eraikikortasuna egongo da erabilera honetakoak diren eta 10.000 m²ko edo gutxiagoko azalera dutenentzat. Ernaitzerako gehieneko altuera 3,50 metrokoa izango da. 0,01 m²/m²ko eraikikortasuna izango dute 10.000 m² gainditzen duten eremuentzat, eta erlaitza ezin da 6,50 metro baino altuago izan.

6.3.60. artikulua.—Erabilera publikoko eta jabetza pribatuko gune libreak

Plan Orokorrak dokumentazio grafikoan adierazitako zenbait tokitan erabilera publikoko gune librean erabilerarako zuzendutako lurzoru batzuk jasoak ditu, jabetza pribatuko errejimenaren arabera badira ere.

Gauzak horrela, aipatu lurzoru horien erabilerako baldintzak aurreko artikulua ezarritakoaren menpean jarriko dira; dena den, gainazaleko baimendutako okupazio bakarrak etxatoak, salmentako postuak, mahaitxoak, beladoreak eta horrelakoak (guztiak deseraiki daitezkeen egiturakoak) izango dira. Baimenak urte betekoak izan arren ere, Laugarren Tituluan arau-petutako behin-behineko erabileretarako adierazitako izapidetza baldintza berdinak izango dituzte:

1. Gune librean eta berdegunean beren izaera gordeko dute, ahal izanez gero zuhaitzak eta lorategiak dituztela. Hala ere, umeentzako instalazioak eta estali eta itxi gabeko lur azaleko kirol jarduerak onarturik daude.

2. Baimendutako instalazioak eta eraikinak inguruaren arabera eratu dira eta horregatik bada, lurzoru hauen ezaugarri den eraiki gabeko espazio librean egoera kalte edo alda dezaketen erak, bolumenak, gainazalak, materialak edo instalaziorik ekinin egingo dira bertan.

6.3.61. artikulua.—Erabilera eta jabetza pribatuetako gune libreak

Plan Orokorrak dokumentazio grafikoan adierazitako zenbait tokitan edo gehieneko okupazioaren ondorioz eta eruz, erabilera eta jabetza pribatuetako gune libreetarako diren lurzoru batzuk jasoak ditu, eraikuntzak okupatu gabeko orubetik ondorioztatutakoak hain zuzen ere.

Aipatu gune libre eta lorategi horiek beren izaera gordeko dute, batez ere, zuhaitz eta lorategiekin; horrez gain, haren azalaren % 30etik gorako zoru gogorrik ez da baimenduko.

Hori dela bide, baimendutako instalazioak eta eraikinak inguruaren arabera eratu dira eta horregatik bada, lurzoru hauen ezaugarri den eraiki gabeko espazio librean egoera kalte edo alda dezaketen erak, bolumenak, gainazalak, materialak edo instalaziorik ekinin egingo dira bertan.

Ezin izango da luraren berezko profilen funtsezko aldaketarik egin.

LAUGARREN KAPITULUA
ERABILEREN LABURPENA

Jarraian Titulu honetan deskribatutako erabilera mota guztiak eman-gorri dira zerrendatan.

1. Lehen sektoreko jardueretako erabilera
 - 1.1 Nekazaritza-abeltzaintzako erabilera
 - 1.2 Erauzketako erabilera
 - 1.3 Basozaintzako erabilera

Artículo 6.3.59.—Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes

1. Los espacios libres y zonas verdes mantendrán su carácter prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.

2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

3. Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.

4. Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal.

5. Las únicas edificaciones toleradas serán las estrictamente complementarias destinadas al equipamiento e instalaciones de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.

6. Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos no vinculados a otro uso, si la documentación gráfica así lo especifica. En todo caso, la instalación de un aparcamiento de este tipo requerirá la redacción previa de un Estudio de Detalle.

7. Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

8. Para los usos permitidos en los puntos anteriores se considerará una edificabilidad de 0,02 m²/m² para aquellas superficies de este uso inferiores o iguales a 10.000 m² y nunca superarán una altura máxima a la cornisa de 3,50 m.l. Se aplicará una edificabilidad de 0,01 m²/m² para ámbitos que superan los 10.000 m², y la altura máxima permitida a la cornisa será inferior a 6,50 m.l.

Artículo 6.3.60.—Espacios libres de uso público y propiedad privada

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica, la existencia de suelos destinados al uso de espacio libre de uso público, pero con la titularidad de suelo en régimen de propiedad privada.

Las condiciones de utilización de estos suelos se sujetarán a lo establecido en el artículo anterior, si bien las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aun cuando las autorizaciones se extiendan por períodos anuales completos, con las mismas condiciones de tramitación que las señaladas para los usos provisionales regulados en el título cuarto:

1. Los espacios libres y zonas verdes mantendrán su carácter prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.

2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

Artículo 6.3.61.—Espacios libres de uso y propiedad privada

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica o como consecuencia de las condiciones de ocupación máxima, la existencia de suelos destinados al uso de espacio libre de uso y propiedad privados, resultantes del solar no ocupado por la edificación.

Estos espacios libres y jardines mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, no autorizándose pavimentos duros en más de un treinta por ciento (30%) de su superficie.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

No se permite alterar de forma sustancial los perfiles naturales del terreno.

CAPITULO CUARTO
RESUMEN DE LOS USOS

A continuación se relacionan todos los tipos de usos descritos en el presente título.

1. Uso de actividades primarias
 - 1.1. Uso agropecuario
 - 1.2. Uso extractivo
 - 1.3. Uso forestal

- | | |
|---|---|
| <p>2. Komunikabideetako erabilera</p> <p>2.1 Bidesareko erabilera</p> <p>2.2 Trenbide metropolitarrako erabilera</p> <p>2.3 Portu-ibailetako erabilera</p> <p>2.4 Hornitegi-tako erabilera</p> <p>2.5 Aparkalekue-tako erabilera</p> <p>3. Azpiegituretako erabilera</p> <p>3.1 Energia elektrikoaren sarea</p> <p>3.2 Horniketako sarea</p> <p>3.3 Estolderiako sarea</p> <p>3.4 Telekomunikabideetako sarea</p> <p>3.5 Gas sarea</p> <p>3.6 Hodakin solidoak tratatzea</p> <p>4. Ekipamenduetako erabilera</p> <p>4.1 Orotariko hiri-zerbitzuak</p> <p>4.2 Administrazio-zerbitzuak</p> <p>4.3 Kirola</p> <p>4.4 Irakaskuntza</p> <p>4.5 Osasuna</p> <p>4.6 Erljioa</p> <p>4.7 Laguntza</p> <p>4.8 Jolasa, aisia eta ikuskizunak</p> <p>4.9 Gizarte eta kultura</p> <p>4.10 Hirugarren mailakoa</p> <p>5. Egoitzazko erabilerak</p> <p>5.1 a) Adosatutako etxebizitza</p> <p>5.1 b) Familia bakarreko etxebizitza eta isolatutako familia biko etxebizitza</p> <p>5.2 Etxebizitza kolektiboa</p> <p>5.3 Babes ofizialeko etxebizitza</p> <p>5.4 Komunitate-egoitza</p> <p>5.5 Hotela</p> <p>6. Hirugarren sektoreko erabilera</p> <p>6.1 Bulegoak</p> <p>6.1.1 Langelak, 100 m² azalera baino gutxiagokoak, bizitzarekin elkarbiduak</p> <p>6.1.2 Gainontzeko bulegoak</p> <p>6.2 Txikizkako merkataritza</p> <p>6.2.1 Merkataritzako erabilera bera</p> <p>6.2.2 Ostalaritzako erabilera</p> <p>6.3 Merkataritzako erabilera kontzentratua</p> <p>6.3.1 Merkatal zentro edo galeriak</p> <p>6.3.2 Salmenta toki handiak</p> <p>6.3.3 Hipermerkatua</p> <p>7. Industri edo ekoizpen-jardueretako erabilera</p> <p>7.1 Industria</p> <p>7.1.1 Etxebizitza barruan onartutako industria</p> <p>7.1.2 Etxezitzarekin bateragarria den industria</p> <p>7.1.3 Bizitzarekin bateragarria ez den industria</p> <p>7.1.4 Gainontzeko industriak</p> <p>7.2 Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia</p> <p>7.3 Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia</p> <p>8. Espazio libreetako erabilera</p> <p>8.1 Espazio libreak, berdeguneak eta erabilera eta herri jaba-riko oinezkoentzako guneak</p> <p>8.2 Espazio libreak: erabilera publikoa eta jabetasun pribatua</p> <p>8.3 Espazio libreak: erabilera eta jabetasun pribatuak</p> | <p>2. Uso de comunicaciones</p> <p>2.1. Uso de red viaria.</p> <p>2.2. Uso de ferrocarril metropolitano</p> <p>2.3. Uso portuario y fluvial</p> <p>2.4. Uso de estaciones de servicio</p> <p>2.5. Uso de estacionamiento y aparcamiento</p> <p>3. Uso de infraestructuras</p> <p>3.1. Red de energía eléctrica</p> <p>3.2. Red de abastecimiento</p> <p>3.3. Red de saneamiento</p> <p>3.4. Red de telecomunicaciones</p> <p>3.5. Red de gas</p> <p>3.6. Tratamiento de residuos sólidos</p> <p>4. Uso de equipamientos</p> <p>4.1. Servicios urbanos en general</p> <p>4.2. Servicios administrativos</p> <p>4.3. Deportivo</p> <p>4.4. Docente</p> <p>4.5. Sanitario</p> <p>4.6. Religioso</p> <p>4.7. Asistencial</p> <p>4.8. Recreativo, ocio y espectáculo</p> <p>4.9. Socio-cultural</p> <p>4.10. Terciario</p> <p>5. Usos residenciales y de vivienda.</p> <p>5.1. a) Vivienda adosada</p> <p>5.1. b) Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada</p> <p>5.2. Vivienda colectiva</p> <p>5.3. Vivienda de protección oficial</p> <p>5.4. Residencia comunitaria</p> <p>5.5. Hotelero</p> <p>6. Usos terciarios</p> <p>6.1. Oficinas</p> <p>6.1.1. Despachos con menos de 100 m² compartida con la vivienda</p> <p>6.1.2. Resto de oficinas</p> <p>6.2. Comercial al por menor</p> <p>6.2.1. Uso comercial propiamente dicho</p> <p>6.2.2. Uso hostelero</p> <p>6.3. Comercial de carácter concentrado</p> <p>6.3.1. Centro o galerías comerciales</p> <p>6.3.2. Grandes almacenes</p> <p>6.3.3. Hipermercado</p> <p>7. Usos de actividades industriales o productivas</p> <p>7.1. Industrial</p> <p>7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda</p> <p>7.1.2. Industria compatible con la vivienda</p> <p>7.1.3. Industria no compatible con la vivienda</p> <p>7.1.4. Otras industrias</p> <p>7.2. Almacén compatible con la vivienda</p> <p>7.3. Almacén incompatible con la vivienda</p> <p>8. Uso de espacios libres</p> <p>8.1. Espacios libres, zonas verdes y áreas peatonales de uso y dominio público</p> <p>8.2. Espacios libres de uso público y propiedad privada</p> <p>8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada</p> |
|---|---|

ZAZPIGARREN TITULUA
ERAIKUNTZEN ETA URBANIZAZIOEN
ARAU OROKORRAK

LEHENENGO KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

LEHENENGO ATALA
ERAIKUNTZARAKO XEDAPEN ERKIDEAK

7.1.1. artikulua.—Aplikazio-eremua

1. Eraikuntzari buruzko Arau Orokor hauek udal barruti guztian nahitaez bete beharrekoak dira, lurzorua-ren sailkapena edozein izanik ere.

Plan partzialei buruzko Ordenantzak aipatu Arau Orokor horiek kontuan hartu beharko ditu eta berari berari-az doazkionak baizik ez ditu xedatu.

TITULO SEPTIMO
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
Y DE LAS URBANIZACIONES

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.1.—Ambito de aplicación

1. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se referirán siempre a estas Normas Generales sin articular más que las propias o específicas de su ámbito o contenido.

2. Eraikuntzari buruzko arau orokorrak eraikuntza berriak egiteko obrei ezarriko zaizkie, baita lehenagotik dauden eraikinetan egindako obrei ere, berez duten garrantziagatik ordezkapenarekiko parekorrek direnen obrei ere.

3. Babestu edo kontserbatu nahi diren eraikinak hamaikagarren tituluan ezarri bezala eraenduko dira eta beraz, titulu honetako arauak izae-ra osagarria baino ez dute izango.

7.1.2. artikulua.—*Planuen sinbologia*

Plan orokorraren dokumentu grafikoek hiri-lurzoruari dagokionez zehazten dituzte lerrokapenak eta sakonera eraikigarriak kalearte ezberdinen barrualdeko, sotoko eta behe-solairuko eraikuntzetan eta, era berean, espazio horiek sestran jartzea, ibilgailuen bideko sestra-lerroak eta solairuen kopurua azalduta.

Horretarako, hiri-lurzoruaren antolaketa bi motatan banatzen da, hots:

— «Ezarritako eraikuntza». Honelakotan eraikuntzak oinplanuan duen era, eitea zehaztua dago.

— «Diseinatu gabeko eraikuntza». Honelakoan aldiz, eraikuntzaren eitea ez dago zehaztua, baina kanpoaldeko gehieneko lerrokapena bai, lerro etenaz edo bertatik bideetara eta mugakideetara dagoen bitartez xehatua bera, behar den fitxan markatuta; horren beraren barruan gara daiteke eraikuntza eraren askatasun osoz. Horiek horrela, lerro edo bitarte horrek mugatutako barrualdeari bada, «eraikuntza-ingurua» esaten zaio.

Goragoko bi lerroaldeetan esandako zehaztapen hori lurzoru hutsari baizik ez doakio, zeren lehendik ere dauden eraikinak, tolerantakotzat edo antolaketa barruan egondakotzat izanik, ondoren adieraziko diren baldintzek eraenduko dituztelako.

7.1.3. artikulua.—*Ordezkapenak*

Egon dagoen eraikinen baten ordezkapena oinplano berriko beste batekin honako baldintzen menpean geratuko da:

1. Udalak xehekapenezko azterketa bat egitea eta behin-betiko onartzea eskatuko du, eraikin berria kokatuko den kalearte edo hiri-multzoa aztergai hartuta, eraikin berriaren integrazioa zehazteko. Xehekapenezko azterketan ukituko den azalera mugatzekotan, Udalak berak egingo du interesatuak proposatu edo eskatuta.

2. Arau hauek eraikina kokatuko den arearako ezarritako eraikuntzako arauak eta ustiaketakoa koefizientea begiratu beharko ditu eraikuntza berriak eta, aurretiaz ezarritako lerrokadurak eta espazio publikoak ezin izango dira aldarazi. Mehelinen erremate kasuetan, Areeta-erdialdeko arean, Erromokoan eta Algorta-hirigunekoan, planuetan eta/edo hirigintza-fitxetan seinalatutako profilarren gehieneko garaieran eta gehieneko sakoneren arabera ezarriko da aprobetxamendua.

3. Eraikuntzaren gehieneko garaiera ez da handiagoa izango, bera finkatua dagoen eremuan eraiki daitezkeen eraikuntza berrietarako, izae-ra orokorrenekin, ezarritakoa baino.

4. Xehekapenezko azterketarekin batera ingurualdeko urbanizazioari jarraipena emateko egin beharreko urbanizazio lanak aurkeztu beharko dira eta, hala denean, mugakide dituzten garajeetara bide zortasuna ere.

5. Xehekapenezko azterketaren behin-betiko onespenak zehaztuko du kaltetutako azaleraren «hiri-diseinu grafiko osoa» xedatuko du eta, hortik aurrera azterketa horren zehaztapenek eta honako Ordenantza hauek era batean eraenduko dute azalera bera.

7.1.4. artikulua.—*Parametro aplikakorrek*

Arauen zehaztutako oinarriko hirigintza parametroak aplikatuko dira lurzoru eta orubeen eraikigarritasuna kalkulatzeko, era horretara, Arau hauek biltutako hiri-lurzoruaren kudeaketa mekanismoak aplikatuko dira.

Hirigintza-parametroen araupeketara areaz area egingo da eta hirigintza-fitxetan azaldutakoarekin bat etorri (Arau hauek zortzigarren titulua).

7.1.5. artikulua.—*Lerrokadurak*

1. Seinalatutako lerrokadurei atxikiko zaizkie edifikazioak beheko solairuetan. Sotoan, berriz, beheko solairuan atzemandakoaz gain, planuetan marratuta dagoen gunea atzematea ere litekeena izango da, alde batetik, diseinatutako eraikuntza denean eta, bestetik, fitxetan gehieneko atzemate gisa zehaztutakoa baino handiagoa izango ez den eremuan; hori guztia, 7.4.2. artikulua baldintzak ontuan hartuz. Goragoko solairuetan hegaldurak edo eta atzera-emanguneak jartzea posible izango da arau hauek agindutakoarekin bat etorri.

2. Solairuen kopurua, azalera osoa eta teilatu-hegalaren kota edo garaiera aldi berean aplikatu eta nahitaez betetzekoak dira; horiek guztiek gainera gehienekoak izango dira. Datuok bestalde, arau hauek lurzoruaren antolaketa planuetan eta koadroetan ageri dira.

3. Lerrokadurak, berdinketak, sestran jartzeak eta Hiri Lurzoruaren Antolaketari buruzko planetan zehaztutako erlaizak, nahitaez betetzekoak izango dira eraikin pribatuetan, publikoetan eta Urbanizazio Proiektuetan. Hala eta guztiz ere, azken kasu horretan urbanizazio lanen gauzazko bete-

2. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas otras que se realicen en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.

3. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el título undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente título tienen carácter supletorio.

Artículo 7.1.2.—*Simbología de planos*

Los documentos gráficos del Plan concretan en el suelo urbano las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

Para ello, la ordenación del suelo urbano se divide en dos tipos:

— «Edificación impuesta». En este caso se precisa la forma en planta de la edificación.

— «Edificación no diseñada». En este caso no se precisa la forma de la edificación, sino la alineación exterior máxima definida por una línea discontinua o por la separación a viales y colindantes señalada en la ficha correspondiente; dentro de la misma puede desarrollarse la edificación con libertad de forma. Al espacio interior delimitado por esta línea o separación de ordenanza se le denomina «entorno edificatorio».

La concreción a que se refieren los párrafos anteriores alcanza solamente al suelo vacante, puesto que los edificios ya existentes que se incluyen como tolerados o dentro de ordenación se regulan por las condiciones que se indican a continuación.

Artículo 7.1.3.—*Sustituciones*

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento exigirá la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.

2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, áreas de Las Arenas Centro, Romo y Algorta Casco, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

4. Junto al Estudio de Detalle deberán presentarse las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante, así como las servidumbres de paso a los garajes colindantes, en su caso.

5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará el «diseño urbano integral gráfico» de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

Artículo 7.1.4.—*Parámetros aplicables*

Los parámetros urbanísticos básicos definidos en la Norma serán de aplicación para calcular la edificabilidad de los terrenos y solares a efectos de la aplicación de los mecanismos de gestión del suelo urbano que se recogen en estas Normas.

La regulación de los parámetros urbanísticos se realiza área por área y de conformidad con lo señalado en las fichas urbanísticas (título octavo de estas Normas).

Artículo 7.1.5.—*Alineaciones*

1. Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima y en las condiciones del artículo 7.4.2. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

2. El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.

3. Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar

arazpenean lurzoruaren eta lurpearen ezaugarriek eskatutako xehekape-nezko egokitzapenak egin ahal izango dira.

7.1.6. artikulua.—*Eraikuntza ezarria*

Lurzoruaren Legean eta bere Arautegietan agindutakoarekin bat etorritik, «hiri-diseinu grafiko osoa» aldarazi ahal izango da Xehekape-nezko Azterketak behin betiko prestatu, izapidetu eta onartu ondoren. Gainontzeko hiri-lurzoruaren hirigintza figura horretara jo beharko dugu baldin eta antolaketa planuetan nahiz, kasuan kasuko, fitxatan seinalatutako lurzoru-eraketa berriaz adierazia badago.

7.1.7. artikulua.—*Garaieraren ezarpena*

1. Eraikuntza bakoitzaren proiektuak koordinazio perfektua bermatu beharko du bere solairu ezberdinetako soliruen artean, era horretara, fatxada guztiaren luzeran lerro horizontalean edukitzeko eta erlaizaren garaiera eta atalondoko galerietako garaiera orobatekoa izateko.

2. Baimendutako gehieneko garaiera neurtzerakoan hiru dira abiapuntu gisa hartzen diren oinarriko kontzeptuak, hau da:

- Sestra-lerroa*.—Dauden bideen luzetarako profilak dira eta/edo behin betiko urbanizazioarekin.
- Lerrokadura edo perimetro araupetzaila*.—Oinplanoan eraikuntzak atzemandako azalerak mugatuko dituen lerro poligonala da Plan Orokorren zein Plan Partzialen edo hoiiek gara ditzaketen xehekape-nezko azterketetako planuen arabera.
- Eraikuntzaren garaiera*.—Espaloiaren sestra-lerrotik edo lurzorutik azken solairuaren sabaia den solairuaren beheko alderainoko distantzia bertikala.

Baldin espaloiak ez balitza, fatxadaren eta %2ko malda duen lerroaren arteko gurutzagune puntua abiapuntu legez harturik, kalearen ardatzetik marratutako lerroarekin neurtuko litzateke garaiera.

7.1.8. artikulua.—*Garaierak neurtzeko modua*

Eraikuntzaren garaiera sestra-lerroaren puntu gorena abiapuntu bezala harturik neurtuko litzateke, baldin eta puntu horretatik bertatik lonja eta beheko solairu bizigaietako garaierak neurtzen direnean; hori guztia, Hirigintza Arau hauek agindutakoaren ondoretarako.

Horren ildotik, area bakoitzaren ordenantzetan adieraziko dira aplikatu daitezkeen.

Eraikuntza profila zehaztuko den areak honakoak dira:

1. Areeta-Erdialdea.
2. Areeta-Zugazarte.
7. Erromo.
19. Algorta-Hirigunea.
28. Andikoetxe.

Eraikuntza profilak araututako alde horietan, eta izkina egiten duen eraikin batek kale ezberdinen profilak dituztenean, perfliek handienak izkinaren inguruan buelta emango du 12 metrotan altuera txikieneko perfilean.

Gainontzeko areatan, gehieneko garaiera osa solairuen kopuruaren arabera izango da eta, honelakotan, hegalduraren kota ondoko neurrien arabera finkatuko da, hots:

— Solairu 1	3,60 metro.
— 2 solairua	6,45 metro.
— 3 solairua	9,35 metro.
— 4 solairua	12,25 metro.
— Gehiagoko bakoitzak	2,85 metro.

Eraizaren gehieneko garaiera guztizkoa ez dago inola ere gainditzerik. Solairuen lodiera handiagogatiko konpentsazioak edifizioaren azpialdeko zolan irentsi beharko dira eta inondik inora ere hegalduraren kota eta espazio bizigaiaren garaiera libreak gaindituz.

Nolanahi ere, artikulua honetan agindutakoa ez dute bete beharko erlaizea mugakideekin berdindu behar duten eraikuntzek, baldin eta hirigintzako fitxetan horrela ageri bada.

Guztiarekin ere, eraikuntzak bere puntu batean ere ezin izango du goiko solairu baterako baimendutako gehieneko garaiera gainditu. Gainditzekotan, sekzioan egingo litzateke eraikina eta puntu horretatik hasita garaieraren neurketari ekin behar litzaiotxe.

Irizpide hau elkarren ondoan dauden eraikinei ere aplikatuko litzaiotxe eta garaieraren bateraketa ondoretarako eraikinak elkarbiltzea posible izango litzateke.

BIGARREN ATALA
ORUBEEN BALDINTZAK

7.1.9. artikulua.—*Orubea*

Honako arau hauen ondore gutzietarako, orubetat hartuko dir hiri-lurzoru eraikikorra, lurrerauzketa, lubeta eta lurren sendoketa, espaloiaren xingolaketa, galtzada eta espaloiaren zolaketa, lorategi eta zuhaitzen tratamendua,

las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 7.1.6.—*Edificación impuesta*

El «diseño urbano integral gráfico», podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, conforme a lo previsto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indica expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

Artículo 7.1.7.—*Disposición de las alturas*

1. El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporricadas uniforme.

2. Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:

- Rasante*.—Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.
- Alineación o perímetro regulador*.—Es la línea poligonal que delimita las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrollan.
- Altura de la edificación*.—Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Artículo 7.1.8.—*Forma de medir las alturas*

La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto de la rasante, siempre que desde este mismo punto se midan las alturas de las lonjas y plantas bajas habitables, a los efectos de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

En las ordenanzas de área se señalan las alturas máximas aplicables en cada una de ellas.

Las áreas donde se define un perfil de edificación son las siguientes:

1. Las Arenas Centro.
2. Las Arenas-Zugazarte.
7. Romo.
19. Algorta Casco.
28. Andikoetxe.

Dentro de estas áreas reguladas por el perfil edificatorio y en los casos en los que un edificio en esquina cuente con perfiles de calle diferentes, el perfil mayor dará la vuelta a la esquina en 12 metros sobre el perfil de menor altura.

En el resto de las áreas la altura total máxima se define en número de plantas, y en este caso la cota del alero se fija de acuerdo con las siguientes medidas:

— 1 planta	3,60 metros.
— 2 plantas	6,45 metros.
— 3 plantas	9,35 metros.
— 4 plantas	12,25 metros.
— Por cada planta de más	2,85 metros.

La altura total máxima de cornisa no debe en ningún caso ser superada. Las compensaciones por mayor espesor en los forjados deben absorberse en el zócalo del edificio y nunca sobrepasando la cota del alero ni las alturas libres de los espacios habitables.

Se exceptúan del cumplimiento de este artículo los edificios que deban igualar cornisa con los colindantes, si así figuran en las fichas urbanísticas.

Sin embargo, en ningún caso podrá la edificación, en cualquiera de sus puntos, sobrepasar la altura máxima autorizada en la equivalente a una planta alta. Si ello se produjere, deberá seccionarse el edificio y reiniciarse el cómputo de alturas en ese punto.

Este criterio será también de aplicación para los casos de edificaciones contiguas, que podrán agruparse a los efectos de unificación de sus alturas.

SECCIÓN SEGUNDA
CONDICIONES DE LOS SOLARES

Artículo 7.1.9.—*Solar*

A todos los efectos de las presentes Normas, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano, apta para la edificación, que tenga efectuados los trabajos de desmonte, terraplén y consolidación de tierras,

ur, ureztatze eta sute zerbitzuak, tentsio gutxiko sare elektrikoa, herriko argiak eta euri-ur eta hondakin-uren saneamendu sarea eginda dituztenak. Hiri lurzoruari buruzko jardunetara edo poligonoetara bildutako lurzoruei begira beharrezkoa izango lurra berriro zatitzeko proiektua gauzaturik izatea.

7.1.10. artikulua.—*Gutxieneko orubea*

Jarduketa isolatueterako edo zuzeneko baimenekoetarako gutxieneko orubeak, area bakoitzaren hirigintza arauetan finkatutako zehaztapenak bete beharko ditu Lehen Eraskinak agintzen duen bezala.

Horiek horrela, Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiaren 93. artikuluan adierazitako tolerantziak aplikatzea posible izango da.

Era berean, eraiki ezinkeko lehendik dauden orubeetan eraikitzea posible izango da baldin eta finka edo lurra berriro zatitzeko normalizazio prozeduren bitartez zuzenketak egiteko aukerarik ez badago.

Kalearteko gainontzeko orubeek gorago adierazitakoa bete beharko dute. Horretarako, baimena eskatu baino lehen Udalar 1:200 gutxieneko eskalako plano topografikoa aurkeztu beharko zaio eta kaleartearen azterketa zehatza arestian aipatu baldintzak betez.

HIRUGARREN ATALA

HIRIGINTZA PARAMETROAK

7.1.11. artikulua.—*Aplikazioa*

Oinarrizko hirigintza-parametroak erabileren intentsitateak eta lurzoruen eraikuntza aprobetxamendua xedatzen eta finkatzen dituztenak dira. Haien balioak gehienekoak eta gutxienekoak dira eta inondik inora ere ezin izango dira gaintitu edo murriztu salbu eta katalogatutako edo babestutako eraikuntzetan.

Hirigintzako parametro hauek eraikuntzaren batean inoiz urritzekotan, Udalak berariaz emandako baimenaz baino ez da egingo eta eremuaren estetika eta hirigintza egoerari edo baldintzei kalte eragingo ez balitzaie bakarrik emango du baimen hori. Nolanahi ere, lurzoruen nahitaezko lagapenak eta bidezkoak diren urbanizazio-kuotak Arau hauetan finkatutako hirigintza-parametroetatik ondorioztatzen denaren arabera egingo dira; dena den, baimena jaso daitekeen kasuetan ez da murrizketarik izango.

Parametro hauen balioaren bitartez zehaztuko dira erabilera intentsitateak eta arrikusitako gune, sektore eta plangintza unitate ezberdinetako eraikigarritasunak.

7.1.12. artikulua.—*Parametro aplikakorak*

Legeak berak agindu eta, jabeak ondare bihurtarazi dezakeen hirigintza-ustiaketa orokorraz landa, area bakoitzaren aprobetxamendu tasaren arabera, egingo diren eraikuntza honako baldintzak bete beharrean egongo dira:

1. Eraikigarritasuneko koefizientea edo modulua, sabaiaren koefizientea ere deritzana, ekarritako lurzoruen metro karratu bakoitzeko eraikitako metro karratutan finkatua. Area bakoitzean azpigune bat edo gehiago adierazita daude eta bata bestearengandik bereizteko kolorearen intentsitatea edo grafikoaren bilbearen mota erabiliko dira; horrez gain, area bakoitzari koefiziente ezberdina aplikatuko zaio.

Era berean, Arau horien eraskinean adierazten da area bakoitzaren esangura grafikoa.

2. Eraikuntzek izan ditzaketen solairuen gehieneko kopurua, beheko solairua ere barne.

3. Gehieneko atzematea, ekarritako lurzoruen gaineko ehunekoetan finkatua.

4. Gutxieneko tarteak edo banandurak. Lerrokadura diseinuko planuetan adierazita ez dagoenean bideetarako tarteak ezarri beharrezkoak izango da. Mugakideekiko tarteak, ordea, ageriko mehelinek ondoko jarduketak ez direnean.

5. Eraikuntzako profila, Areeta-Erdialdeko, Areeta – Zugazarteko, Erromoko, Algorta-Hiriguneko eta Andikoetxe areatan.

6. «Ezarritako eraikuntzak» ondorioztatu ditzakeen aprobetxamenduak, horrela tipifikatutako lurzoru guztietan.

7.1.13. artikulua.—*Zoruaren koefizientea konputatzeko modua*

1. Zoruaren koefizientearen parametroen zehaztapenerako lurzoruen azalazterak hartuko da hirigintza jarduketaren sustatzaileak egiaz ekarritakoa kalifikazio mota bakoitzaren indize aplikakorarekin biderkatua.

2. Eraikinen solairuetako bakoitzaren azalera gordin eraikiak batu-ata terako da eraikigarritasuna; parametro xedatzaileak eraikin bakoitzaren kanpoaldeko lerrokadura eraikiak hartu behar dira. Gainontzeko azalera ere sartuko dira, hau da, eskaileretako oinplanuena, egonlekuarena edo pasagunearena, eta hegaldura itxiena eta, baita itxiturako ormena, bai- barrualdeko patioena kanpo, halere.

encintado de aceras, pavimentación de calzadas y aceras, tratamiento de jardinería y arbolado, servicios de agua riego e incendio, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público y red de saneamiento para aguas pluviales y residuales. Para aquellos terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación de suelo urbano, será necesario para estos efectos el haberse consumado además el proyecto de reparcelación.

Artículo 7.1.10.—*Solar mínimo*

El solar mínimo para actuaciones aisladas o de licencia directa tendrá que cumplir las determinaciones fijadas en las normas urbanísticas de cada área según se recoge en el anexo 1.

Podrán aplicarse las tolerancias señaladas en el artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se podrá edificar en aquellos solares ya existentes cuyas características los hagan inedificables, y que no puedan ser objeto de corrección mediante procedimientos de normalización de fincas o reparcelación.

Los solares resultantes en el resto de la manzana deberán poder cumplir lo especificado anteriormente. Para constatar esto, se presentará al Ayuntamiento, antes de la solicitud de licencia, un estudio de la manzana acompañado de plano topográfico a escala mínima 1: 200, en el que se demuestren las condiciones anteriores.

SECCIÓN TERCERA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.11.—*Aplicación*

Los parámetros urbanísticos básicos definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento, que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente, mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

Artículo 7.1.12.—*Parámetros aplicables*

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.

En anexo a estas Normas se señala el significado gráfico de cada una de ellas.

2. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.

3. La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.

4. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.

5. El perfil edificatorio en las áreas de Las Arenas Centro, Las Arenas-Zugazarte, Romo, Algorta Casco y Andikoetxe.

6. Los aprovechamientos derivados de la «edificación impuesta», para el conjunto de suelos así tipificados.

Artículo 7.1.13.—*Modo de computar el coeficiente de techo*

1. Para la determinación de los parámetros coeficiente de techo, se tomará como superficie de suelo el realmente aportado por el promotor de la actuación urbanística multiplicado por el índice aplicable de cada tipo de calificación.

2. La edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con exclusión de los patios interiores.

3. Pisuetako terraza eta hegaldura irekietan azaleraren %100, osoz osorik kontatu beharra dago. Sabairik gabeko balkoi eta estali gabeko terraza eta beheko solairuan zabalduetako arkupe eta ataripeetako azalera ez dira zenbatzen, oinplanuko atzematearen %15eraino, gehienez.

4. Ondore horietarako ez dira zenbatuko igogailuen gelatako edo instalaziotako diren azalera baldin eta haien neurria eraikinaren oinplanoren hamarreneko zatia baino handiagoa ez bada. Sotoetako edo estalki azpiko trastelekuen azalera ere ez dira zenbatzen, 7na m² bizitzako edo eraikitako azalera osoaren 100 m² baino gehiagokoak ez badira. Trasteleku hauek ezin izango dute sarbiderik izan etxebizitza barrutik trastelekuak kolektiboak izanda.

Teilatondo gisako gelen kasuan, eraikitako azalera hartuko da garaiera librean 1,5 metro baino gehiago duena.

5. Sestra gaineko garajeak eraikiz gero, partzela unitateko 30 m²tik gorako neurria dutenean zenabtu dira. Osterantzean, garajeak lurpekoa izan beharko du.

BIGARREN KAPITULUA

ERAIKINETAKO KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

LEHENENGO ATALA

BALDINTZA OROKORRAK

7.2.1. artikulua.—*Aplikazioa*

Honako kapitulu honetan ezarritako baldintzek 7.1.1. artikuluan izatera orokorrekin agindutako aplikazio eremua dute.

7.2.2. artikulua.—*Lokalen baldintzak (etxebizitzak ez direnak)*

Zerbitzuetako erabilerak izan eta etxebizitzetako eraikinetan egon dauden lokal guztiek sarrera independenteak izango dituzte. Dena den, agindu horretatik kanpo geratuko dira 100 m² baino gutxiagoko azalera erabiltzarria duten, eta bizitzara erantsiak dauden langela profesionalak.

7.2.3. artikulua.—*Argiztapen eta eguraspenaren baldintzak*

Lokaletako argiztapena eta eguraspena naturala zein artifiziala izan daiteke.

Lokalak argiztapen eta eguraspen naturala bakarrik izanez gero, argiztapen eta eguraspen-zuloen azalera guztira ez da lokalaren beraren azalaren zortzirenetik beherakoa izango.

Argiztapen eta eguraspen instalazioei buruzko proiektu xehatuak aurkeztea nahitaezkoa izango da eta indarreko legezko xedapenak bete beharko dituzte; edozelan ere, instalazio horiek ikuskatzea ezinbestekoa izango da lokala ireki aurretik; horrez gain, lokala bera irekita edo erabileran diharduela ere ikuskapeneak egingo dira. Edozein modutan ere, instalazio horiek egokiak izango ez balira edo behar den bezala funtzionatuko ez balute, Udalak lokala erabat edo behin-behinean ixtea agindu lezake premiazko neurri zuzentzaileak hartu artean.

Horren harira, jabetzetan eta orokorrean sukaldea, frijitzeko makina, erretzeko arranbarrila, plaka, labe edo antzekorik duen lokal orotan eguraspen bide independentea edukitzea nahitaezkoa izango da eta bide-tutuak gutxienez izango duen sekzioa 200 cm²-koa izan beharko da.

7.2.4. artikulua.—*Beste baldintza batzuk*

1. Eraikuntzako materialak erregaitzak izango dira eta egitura, ordea, suteen kontrakoa eta kanpora zarata eta dardararik ez ateratzeko ezaugarriak dituen.

2. Auzotarrei eta bidazteiei edozein kalte, usain, ke, zarata eta dardaren ezaabaketa bermatzeko beharrezko instalazioak derrigorrezkoak izango dira.

3. Lokalen garaiera libre gutxienez bi metro eta laurogei zentimetro-trotakoa iznago da (2,80 metro)

HIRUGARREN KAPITULUA

PATIOETAKO BALDINTZAK

7.3.1. artikulua.—*Patio motak*

Patioen ezaugarrien arabera honako mota hauek bereiziak daude:

— Fatxadara irekitako patioa.

— Kalearteko patioa, sarbide publikoa duena, sarbide pribatua duena eta baimendutako atzematea duena.

— Partzelako patioa.

7.3.2. artikulua.—*Fatxadara zabalik dagoen patioa*

Fatxadara zabalduetako patioa da kalearen lerrokadura ofizialari dagokionez, eraikuntzaren atzera-emanguneaz sortutakoa.

Horren hildotik, baldin eta atzera-emanguneak fatxadako planurainoko bere sakonera metro bat eta berrogeita hamar metro (1,50 metro) baino gehiagokoa ez bada, halakoa ez da fatxadara irekitako patioa izango.

3. Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta.

4. No serán computables a estos efectos las superficies destinadas a cuartos de ascensores o instalaciones siempre que no superen sus dimensiones la décima parte de la planta del edificio. Tampoco computan la superficie de trasteros en sótano o bajo cubierta que no superen los 7 m² por vivienda o 100 m² de superficie construida total. Estos trasteros no pueden tener acceso desde el interior de las viviendas cuando éstas sean colectivas.

En los casos de habitaciones abuhardilladas se contabiliza como superficie construida toda aquella que tenga más de 1,5 metros de altura libre.

5. Si los garajes se construyen sobre rasante, éstos computan siempre que pasen de 30 m² por unidad de parcela. En otro caso, el garaje deberá ser subterráneo.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.1.—*Aplicación*

Las condiciones establecidas en el presente capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

Artículo 7.2.2.—*Condiciones de los locales no de vivienda*

Todos los locales que alberguen usos de servicios y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquéllas. Se exceptúan los despachos profesionales con menos de 100 m² de superficie útil e incorporados a la vivienda.

Artículo 7.2.3.—*Condiciones de luz y ventilación*

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente, siendo la sección mínima de este conducto de 200 cm².

Artículo 7.2.4.—*Otras condiciones*

1. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.

2. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

3. La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 metros)

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 7.3.1.—*Tipos de patios*

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

— Patio abierto a fachada.

— Patio de manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.

— Patio de parcela.

Artículo 7.3.2.—*Patio abierto a fachada*

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

Tipologia trinkoa duten eraikinetan debekatuak daude fatxadara irekitako patioak.

7.3.3. artikulua.—*Kalearteko patioa*

Etxarteko edo kalearteko patioen era eta kokalekua ezarritako barneko lerrokaduren bitarteko plangintzak zehaztuko du.

7.3.4. artikulua.—*Beheko solairua atzemateko baimena duten kalearteko patioak*

1. Hiri-diseinuko planuetan berariaz zehazten den kalearteetan, plan orokorrak beheko solairuan patioaren atzematea onartuko du.

2. Kasu hauetan, patioaren azaleraren ehuneko ehun (%100) betetzea onartzen da, beheko solairuaren arauzko garaierarekin.

3. Kalearte guztiko beheko solairuen arauzko garaieren arteko tartea, edo mugakide direnen arteko tartea, hiru (3) metro baino handiagoa denean, hauen beheko solairuetako sabaien garaiera ondoko eraikuntzen beheko solairuetako sabaien garaierara egokituko da; hau guztia patioaren barrualdeko perimetro osoan egingo da eta gutxienez bost (5) metroko sakonerarekin.

4. Aurreko atalean adierazitakoaren ondoretarako, mugakidearen garaiera arautegi honetan beheko solairuaren arauzko garaiera neurtzeko eraren arabera hartuko da.

5. Inolaz ere ezin izango da arau hauek ezartzearen ondorioz atarako diren parametrotatik argirik hartu eta ezta eguraspenik egin ere.

6. Arau hauen ezarrerak dakartzan gorabehera jakinen ondorioz, eraikuntzaren aldetik emaitza argi eta garbi okerrak aterako balira, udalak bere ekinbidez arazoari irtenbidea bilatzearen xehekapenezko azterketa garrantzitsu ahal izango du.

7.3.5. artikulua.—*Barruko patioa edo lurzatikoa*

1. Barrualdeko edo partzelako patioetat honako hau hartzen da, alegia, etxearen edo eraikinaren barrualdeko fatxadekin eratua egonik, eraikinaren solairu guztiei (beheko solairua kenduta, hala beharrean) argi eta bista emateko balio duena.

2. Patioen edo bista zuzenen gutxieneko neurriak zuloak kokatzen diren ormaen parametrotik edo horiek erregularrak ez diren kasuetan, irtenena dagoen puntutik hasita neurtuko dira.

3. Patioen garaiera, parametro eta horma bakoitzean, behearen dagoen lokalaren edo gela bizigarriaren lurzoruaren mailatik hasita zenbatuko da argia eta bista hartzen dituen eta behearena dagoen lokalaren edo gela bizigarriaren lurzoruaren paretik hasita, koroaketen bukatzen den ertzera ino zenbatu da. Eskilaren kuxak argia eta bista hartzen dituen patio guztietan, patioen garaiera, gutxienez, arauzko beheko solairuaren sabaitik zenbatuko da.

4. Edozein modutan ere, patioaren oinplanuko formak edo eiteak, honako baldintzen betepena bermatu beharko du:

— Eratatuko poligonoan berari dagokion bista zuzenaren edo gutxieneko zabalaren besteko gutxieneko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da.

— Edozein hutsarteri aurrealdean ezin izango zaio gutxitu gutxieneko bista zuzena.

— Obra materialez itxitako eraikuntzako edozein elementu ezin izango du gorago aipatutako gutxieneko azalera eta distantziak murriztu edo inbaditu.

5. Barrualdeko patioen izariak zehazteko, hormaren garaieratzat ez dira hartuko eskailerako zuloaren akaberak, ez igogailuarenak ez eta ur-gordailuenak; horiek horrela, azkenengo bititza-solairuaren gaineko eraikuntza hauek ondore horietarako baimendutako bakarrik.

7.3.6. artikulua.—*Lurzatikoko patioen gutxieneko izaria*

1. Barruko patioetan aurrez aurre dauden parametroen arteko distantziak baldintzapean izango dira: (H) garaiera eta zuloak argiztatzen dituzten gelen erabilera; era horretara, barruko patioetara begira dauden logeletan 0,30 H-ren berdina den diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da eta patioaren azalera, aldiz, H²/8ren berdina edo gehiagokoa izango da. Hala eta guztiz ere, gutxieneko bat ezarriko da argi zuzen eta 3metrotako diametroa dutenentzat eta, gutxieneko 12 m²ko azalera azalerarako salbu eta solairu bateko familia bakarreko etxebizitzak; horrelakoetan, gutxieneko horiek murriztu egingo dira: gutxieneko argi zuzena eta diametroa 2 metro eta gutxieneko azalera 8 m². izango dira.

2. Barruko patioetara begira daudenak sukaldeak badira eta logelak zabaltzen ez badituzte, inskribatu ahal izango den zirkulua 0,20 H izango du diametroa eta patioaren azalera H²/10ren berdina edo gehiagokoa izan behar da. Gutxienekoak diren argi zuzenak, diametroa eta azalera bere horretan edukiko dira, logelak beren aldera zabaldua dauzkaten patioetan.

3. Batare logelarik ez sukaldetik zabaldua ez daukaten patioak badira, horietan inskribatu ahal izango den zirkulua 0,15 H izango du diametroa eta patioaren azalera H²/20ren berdina edo gehiagokoa izan behar da. Nolanahi ere, argi zuzena eta diámetroko, 3 metroko gutxieneko finkatuko da eta, gutxieneko azalera, 9 m²-koa.

En edificios con tipología intensiva se prohíben los patios abiertos a fachada.

Artículo 7.3.3.—*Patio de manzana*

En edificios con tipología intensiva es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

Artículo 7.3.4.—*Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja*

1. El Plan permite la ocupación del patio en planta baja en aquellas manzanas en las que expresamente se señala en los planos de «Diseño urbano».

2. En estos casos, se autoriza la ocupación del patio al cien por cien (100%) de su superficie, con la altura reglamentaria de la planta baja.

3. Cuando la diferencia entre las alturas reglamentarias de las plantas bajas de la totalidad de la manzana, o entre colindantes, sea superior a tres (3) metros, se actuará de modo que cada edificación igualará la altura del techo de su planta baja a la de los edificios colindantes, en todo su perímetro del interior del patio y con un fondo mínimo de cinco (5) metros.

4. A los efectos de lo expresado en el apartado anterior, la altura del colindante se tomará según la forma de medir la altura reglamentaria de la planta baja establecida en la presente normativa.

5. En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de la aplicación de estas reglas.

6. Si como consecuencia de las circunstancias concretas de la aplicación de estas Normas se derivaran soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento, por iniciativa propia, podrá tramitar un Estudio de Detalle de la manzana para la resolución del conflicto.

Artículo 7.3.5.—*Patio interior o de parcela*

1. Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

2. Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.

3. La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.

4. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.

— Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.

— Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Artículo 7.3.6.—*Dimensiones mínimas de los patios de parcela*

1. En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que en patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.

2. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

3. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

7.3.7. artikulua.—Lurzatiko patioen baldintzak

1. Lurzoruak ura erraz isurtzeko modukoak egin beharko dira, eta horretarako ipiniko dira, kasuan kasuko, hustubideak.

Ildo beretik, debekatuak daude uren kontrako estankotasuna eta iragazkaitasuna ziurtatu ezin duten estaldurako material gutziak.

2. Partzelako patioak, garbiketa eta irauarazpen ondoreetarako, sarbide erraza izan beharko dute etxearen edo eraikinaren komunikabide erki-deetatik; era berean, patioetara etxebizitzetatik edo negozio-lokaletatik sarztea ere debekaturik dago.

3. Estalkiko teilatu-hegalaren hegaldura, halakorik izatekotan, edozein eratako hegalduretarako ezarritako neurri-egokikotik da, ezarritako gutxienezko bista zuzena edozein izanik ere.

4. Partzelako patioak estaltzea honako baldintza hauekin onartuko da, alegia, erabilitako materialek erabateko gardentasuna eta berezko garbiketa ziurtatuko dute eta eguraste-azterlan zehaztua beharko dute, patio aldera zabaldua dauden geletarako eta lokaletarako eskatzen diren aire-berritzeko baldintzak mantentzen direla egiaztatuz. Estalduraren egiturak eta isurki hirualdekoek estalkiak berak duen makurdura izan beharko dute, edo baita txikiagoa ere eta, estalkia laua balitz, hogeita hamar (30) gradu sexagesimal eskalakoa baino gutxiagokoa izan beharko lukete.

BOSGARREN KAPITULUA

ERAIKUNTZAKO SOLAIRU ETA HEGALDUREN BALDINTZAK**7.4.1. artikulua.—Sotoen baldintzak**

1. Fatxadetako batean, beren garaieraren hiru parterik bi sestra-lerroaren azpian lurpean dauzkaten solairuei, soto izena emango zaie. Lurpeko zatiaren neurketa eraikuntzaren garaiera osoak neurtzeko ordenantzek agindutako eran egingo da.

2. Sotoan garaje-aparkaleku, goiko solairuekin eta/edo higiezinaren zerbitzu erkideen instalazioekin eta hirirako azpiegiturekin lotutakoak baino ez dira baimenduko.

3. Zoladurako planua, sotoko punturik sakonenean, ez da 8 metrotik behera geratuko espaloia-eraren edo lurzoruaren sestra-lerrotik azpiraino. Gehienez, hiru soto-solairu egin ahal izango dira.

4. Erabilera jakinaren arabera ezartzekoak liratekeen muga estua-koak gorabehera, sotoen garaiera libreak ezin izango dira metro bi eta hogeita hamar zentimetro (2,30 metro) baino gutxiagokoak izan. Dena den, garaiera horiek bi metro eta hamar zentimetro (2,10 metro)raino gutxitu ahal izango dira instalazioen edo eta habeen esekidurak direla eta.

5. Sotoko solairuek, jabetasun pribatukoak eta eraikuntzari lotutakoak direnek, espazio irekietako «sestra azpiko eraikuntza» legez baimenduak daudenean eta eraikuntzaren lerrokapenetatik kanporako proiektzioa dutenek, alegia, ezin izango dute beren perimetroko puntu batean ere, Planak berak edo bere garapenean izapidatzen diren planek xedatutako sestra-lerroa gairatu.

6. Plan Orokor horren indarraldia baino lehenagoko sotoak eta bere gaien nahitaezko garaje ez ziren horiek Toleratutako Antolaketatik Kanpo daudela esan daiteke; gauzak horrela, aipatu arean baimendutako hirugarren mailako erabilerak gauzatzea posible izango da.

7.4.2. artikulua.—Aparkalekuetarako sotoen atzematea solairuan

«Ezarritako eraikinetako» sotoen oinplanuak honezko xedatutako lerrokapenei atxikiro zaizkie, hau da, beheko solairutik okupatutako azalerari eta planuetan xede horrekin marratuta dagoen aldeari.

«Diseinatu gabeko eraikuntzaren» sotoek apartamendurako azalera handiagoa atzeman ahal izango dute eraikuntzak berak beheko solairuan atzemandakoa baino. Horrelako kasuetan honakoa baldintzak bete beharko dituzte:

1. Honako soto hauek partzela pribatuen barrualdean bakarrik zilegi izango dira eta bide publikoetatik eta erabilera eta jabari publikoetako lurzoruetatik harako bitartea, gutxienez lur-zati hori bide-bereizle gisa ageri den ordenantza-koaren bestekoa izan behar da.

2. Arestian aipatu kasuetan, eraikiko den edozein edifizioen barruan beharreko sarbideak aurrikusi beharko dira eraikin mugakideetako apartakalekueetatik sarrera/irteerak egin ahal izateko eta, horrez gain, soto mailako ezinbesteko nahitaezko bide zortasunak (gehienez bi) itxuratu. Ezinbesteko bide zortasun hori sarbideen betearazpenaren ondorioz eta zerbitzua emango dieten finka kopuruaren ondorioz kaltetutako azalaren arabera baloratuko da; hori guztia, lehendik dagoen balorazio katastralari buruzko arautegi teknikoan ezarritako irizpideekin bat etorri.

3. Proiektua aurkeztu beharra aginduzkoa da eta gutxienez honakoak izan beharko ditu:

a) Partzelaren hasierako egoeraren planu topografikoa, mugakide eta bide, zuhaitzi eta landaretzari buruzko jakingarriak adieraziz.

Artículo 7.3.7.—Condiciones de los patios de parcela

1. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

2. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.

3. El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

4. Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio. La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta, y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACION**Artículo 7.4.1.—Condiciones de los sótanos**

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.

2. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

3. El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano, no quedará por debajo de 8 metros desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, tres plantas de sótano.

4. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 metros), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

5. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como «construcción más rasante» en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

6. Los sótanos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan General y que en su momento no eran garajes obligatorios, pueden considerarse dentro del régimen de fuera de ordenación tolerado y autorizarse los usos terciarios e industriales permitidos en el área.

Artículo 7.4.2.—Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

Los sótanos de los «edificios impuestos» se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas, esto es a la superficie ocupada en planta baja más la zona rayada a tal efecto en los planos.

Los sótanos de la «edificación no diseñada» podrán ocupar para aparcamiento una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público al menos igual a la establecida en la ordenanza donde se encuentre la parcela como separación a viales.

2. En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes, configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que dé servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.

3. Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá, al menos:

a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando así mismo el arbolado y vegetación existente.

- b) Partzelaren amaierako egoeraren planu topografikoa, proposatutako zuhaitzi eta landarediaren berri eman ez eta aurrikusitako ezinbesteko bide zortasunak adierazita.
- c) Partzelaren egoeraren eta eitearen argazki kolorezkoak.
4. Proiektuak hurrengo alderdiak ere aurrikusita jasoko ditu:
- a) Partzelaren hasierako profila bere horretan edukitzea; ezertan aldaraztekoan, perimetrotik bide edo espazio publikoetako lerrokapenei loturik egitea bakarrik onartuko da.
- b) Zuhaitzia ere iraurarazi egingo da baldin eta haren perimetra lurzorutik 1,50 metrora 65 zentimetroen gainekoa bada eta horretarako bertako substratua errespetatuz 3 metro erradioko eta 4 metro sakoneko ingurualde batean.
- c) Egiteko den sotoko sabai gainean landare lur edo lurrustelezko geruza bat ezarriko da, gutxienez 60 zentimetrotakoa.
- d) Aparkamenduko azalera eraiki osoko 100 m² karratuko zuhaitz bana landatuko da gutxienez, 12 zm.-ko diametrokoa.
- e) Santa Ana Kanpoaldeko eta Barrualdeko aldeetan a) eta c) atalak ez dira derrigorrez bete beharrekoak, 7.4.6. artikuluan azaldutako agatik.
5. Obraren sustatzaileak edo baimenaren eskaeragileak abala libratu beharko du aurreko baldintzak beteko direla bermatzeko bestekoa.

7.4.3. artikulua.—*Aparkalekuen atzematea beheko solairuan*

«Ezarritako eraikinetan» sestra gaineko aparkalekuen oinplanuak, honezkerok xedatutako lerrokapenei atxikiko zaizkie eta eraikitako azalerrari dagokionez zenbatuko dira. «Diseinatu gabeko eraikuntzetan» sestra gaineko aparkalekuak ere azalerrari dagokionez zenbatuko dira.

Arestian aipatu mugetatik kanpo geratuko dira 7.1.13. artikuluan adierazitakoak, hau da, diseinatu gabeko eraikuntzako areatan partzela bakoitzeko eraikitako lehenengo hogeita hamar metro karratuen azalera.

Hala ere, kasu guztietan aplikatu ahal izango dira atzemateari eta banantzei buruzko mugak.

7.4.4. artikulua.—*Behoko solairuaren baldintzak*

1. Egoitzazko erabilerarako edo etxebizitzarako zuzendutako solairu oro kalearen sestraren edo behin betiko urbanizatuta dagoen lurzoruen profilarren gainetik egongo da, 40 zm gutxienez eta edozein puntuta. Baldintza honek ingurualde edo perimetro guztia hartuko du. Ez da inola ere onartuko etxebizitzatzat lurzoruen kontra hormaren bat dutenak.
2. Behoko solairuaren garaiera libre ez da hiru metro eta hogeita bost (3,25 metro) baino gutxiagoa izango, egoitzazko erabilerarako salbu.
3. Behoko solairua Hiri-Zerbitzuetarako, Administrazioaren erabilerarako, Ekipamenduetarako edo Merkataritzarako zuzentzen denean eta gainera, gaineko edo azpiko solairuetan jarduera horri loturik dauden lokalak izanez gero, erabilera horietara zuzendutako solairuetako garaiera partzialak aldaraztea posible izango da. Hala eta guztiz ere, horretarako aipatutako beheko solairu horrek aurrez aurre duen kalearen maila (hogeitazentimetro gutxi gorabehera) bere horretan eduki beharko du, gutxienez bost (5) metroko sakoneran.

7.4.5. artikulua.—*Pisuarateak*

Lonjetarako zuzendutako beheko solairuetan solairuarateak eraiki daitezke baina honakoa baldintzak betetzea ezinbestekoa izango:

- a) Solairuarateak atzematen duen azalera erabilgarria haren puntu-rik iritenenatan neurtua, ez da lokalaren azalera erabilgarriaren %35 baino gehiagokoa izango.
- b) Zorutik sabaira neurtutako lokalen espazio libreak ez dira behealdean 2,40 metro baino txikiagoak izango behekoa aldean eta 2,25 metro baino txikiagoak izango goiko aldean.
- c) Aurreko baldintzaren ondorioz ateratako lokaletan argi-zuloak eta kalera begira dauden eguraspen-hutsarteak gutxienez 1,50 m² azalera izango dira eta patioak ere gutxienez 9 m² azalera izango dira; horrez gain, argi edo bista zuzena 3 metrokoa izango da.
- Argiztapen eta eguraspen-zulo horien azalera, 1,50 m²-koa alegia, 10 m² azalerrainoko lokaletarako izango da eta metro karratu bakoitzeko edo 10 m² horien gainetik zatik bakoitzeko hutsartean azalera osoa 10 dm² gehituko da. Lokalotara argirik kaletik eta patiotatik sartuko ez balitz, goiko pisua itxi gabe utziko da metro bateko garaieraraino, sabaitik hara neurtuta; azpiko edo beheagoko solairuan, aldiz, hutsune iragangarriak (ate eta beste) izan beharko dira, 5 m² baino gutxiagoa azalera ez dutenak.
- d) Goialdea, b) atalean aipatutakoaren araberak, 2,25 metroko garaierakoa ez bada, espazio hori ezin izango da erabili gordeleku, biltegi edo antzeko zereginetarako baino, sakonera gehienez metro batekoa izanik.
- e) Lokalok ez dira inolaz ere etxebizitzarako erabiliko, ezta inor-txok ere gaua egiteko ere.

7.4.6. artikulua.—*Gutxieneko garaierak*

Etxebizitzetako solairuen zein lokaletako beheko solairuen eta sotoen gutxieneko garaierak ondokoak dira:

- b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzadas previstas.
- c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.
4. El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:
- a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
- b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 metros del suelo supere los 65 cm respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 metros de radio y 4 metros de profundidad.
- c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.
- d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm de diámetro por cada 100 m² de superficie construida total de aparcamiento.
- e) No serán de obligado cumplimiento los apartados a) y c) en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior por lo expuesto en el artículo 7.4.6.
5. El promotor o peticionario de la licencia prestará aval que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.3.—*Ocupación en planta baja de los aparcamientos*

Los aparcamientos construidos sobre rasante en los «edificios impuestos» se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construida. Los aparcamientos construidos sobre rasante en la «edificación no diseñada» computarán también como superficie construida.

Se exceptúan de los límites anteriores los señalados en el artículo 7.1.13, esto es, los primeros treinta metros cuadrados construidos por unidad de parcela en las áreas con edificación no diseñada.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

Artículo 7.4.4.—*Condiciones de la planta baja*

1. Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado un mínimo de 40 cm en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno.
2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros.
3. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de servicios urbanos o de la Administración, equipamiento o comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

Artículo 7.4.5.—*Entrepisos*

Se permite la construcción de entresijos en las plantas bajas destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie útil que ocupe el entresijo, medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 35% de la superficie útil del local.
- b) El espacio libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,40 metros en la parte baja y 2,25 metros en la parte alta.
- c) Los locales resultantes de la anterior condición tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m² de superficie mínima a la calle o patio mínimo de 9 m² de superficie y con 3 metros de vista recta.

Dicha superficie para luz y ventilación de 1,50 m² será para locales de hasta 10 m² de superficie, y por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m² se aumentará la superficie total de los huecos en 10 dm². En caso de que los locales no reciban luz ni de la calle ni de patios, habrá de quedar el piso superior sin cerrar en una altura de un metro, medido desde el techo, y la planta inferior deberá tener huecos practicables (puertas, etc.) con una superficie no inferior a 5 m².

d) Cuando la parte alta no alcance la altura de 2,25 metros a que hace referencia la regla b), este espacio no podrá utilizarse sino para depósito, almacén o similar, con un fondo máximo de 1 metro.

e) En ningún caso podrán utilizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

Artículo 7.4.6.—*Alturas mínimas*

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

— Aparkamenturako sotoa	2,30 metro.
— Beheko solairuak	3,25 metro.
— Goiko solairuak	2,60 metro.
— Atikoko solairua	2,50 metro.

Garaiera libreak dira horiek, behetik gora edo zorutik sabaira, behin zolatuta eta zarpilatuta neurtutakoak.

Bestalde, beheko solairuaren gutxieneko garaiera gutxitzea litekeena izango da apaingarrien bitartez, baldin eta kale horretako puntu bat bera ere lurzorutik 2,80 metro baino gutxiagoko tartean ez badago.

Horiez landa, beheko solairuaren sabaia ez da inoiz ere egongo ses-tra gainetik 3,40 metro baino gorago. Neurketa hori 7.1.8. artikuluan adierazten den puntu eta era berean egingo da.

Aipatu garaiera hori Santa Ana-Kanpoaldean eta Barrualdean baino ez dago gainditzerik, toki horietan garajetarako sotoak lortzeko maila fre-atikoaren garaierak baldintzapen handia dakarrelako.

7.4.7. artikulua.—*Estalki azpiko solairuak*

1. Estalki azpiko solairuetan ez da zilegi pertsonen egoitzazko erabilerririk batere, salbu eta erabilera horiek eremu edo area bakoitzeko arau zehaztutako eta laburpen-koadroetan berariaz baimenduak daudenak. Horrelako kasuetan, atiko-solairuen azalera eraikia zenbatu beharko da aprobetxamenduaren zehaztapen ondoretarako.

2. Plan orokor hau onesteko ulean dauden estalki azpiko espazioen etxebizitza erabilerrirako bizigaitasuna onartutako antolamendutik kanpoko erabilera dela jotzen da, baldin eta ez badu ekartzen eraikineko etxebizitza unitateen kopurua haztea. Ez da onartzen espazio hauek berez etxebizitza unitate independentea izatea.

3. Edifizioetako estalkiek gehien izango duten malda edo makurdura %40 izango da, fatxadaren oinplanotik edo aginduzko hegalduraren oinplanotik azkenengo solairuarekin eraturako elkargunetik abiatuko den malda. Amaitutako hegalduraren kota gaineko gailurraren gehiengoko garaiera ez da 2,50 metro baino gehiagokoa izango, garaiera handiagoko behar den instalazioetan izan ezik.

4. Estalkiaren isurki hirualdekoak orobateko malda dutenak izango dira; horregatik bada, debekaturik daude bitariko akaberak malda biko isurkiak elkartzuta, batez ere, mantzarda erako konponbideak erabilia.

7.4.8. artikulua.—*Ataripeko edo galeria portaledunak*

1. Ataripeak edo arkupe erako galeriak dokumentazio grafikoaren planoetan agindutakoarekin bat etorriz eraikiko dira, bai haien kokaerari, eta fatxadaren luzerako garapenari dagokionez eta baita haien neurriei dagokionez ere. Fatxadaren planuko zutabeen bitarteari doakionez, onartuko den gehiengoko goiti-behetiko aldea 0,50 metrokoa izango da; hala eta guztiz ere, hartutako zutabeen arteko neurkera kale batean luzetara aldatu gabe edukiko da.

2. Gorago aipatu galerien sakontasuna planuetan agirian dagoena izango da. Galeriotako sabaia erakabera orobatekoa izango da tarteune bakoitzean, batik batik egiturako elementuen (goi-habe edo gatzari, forjatu eta abar) neurriari eta argiztapen sistemai dagokionez; hala eta guztiz ere, argiztuta, bide eta plaza publikoetako argiztapenerako proposatutakoa ere kontuan hartu beharko da. Zutabedun galeriotan debekatua dago eskaialazko sabaizunak jartzea. Era berean, galeriako sabaian zehar ez da egongo, euri-uren edo ur zikinaren zorrotzen agertzerik.

3. Fatxadako zutabeen akaberak egokiena beharko du izan iraupena bermatu ahal izateko, esaterako harri naturala, harri artifiziala, agiriko ormi-goia eta abar; dena den, ez da inolatan ere zilegi izango material zerami-koz estaltzea edo gainjantzea.

Edozelan ere, tratamenduari buruzko goragoko betebeharrak, hau da, erritmoak, argiztapen sistemak eta abar zorrotzasun osoz jagonko dira eta, ere berean, multzo osoen mailan, hots, aurrikusitako piezak, ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta abar; hori guztia, xede bakar-arekin beren antolaketaren eta ingurunearen aldetik bereizi daitezten, barneko koherentzia eta bakoitzasuna bermatuz.

4. Orube bakoitza eraiki ondoren galeria hauen gainazalari buruzko tratamenduen mantenimendua (zoldurak, gainjazkiak, argiak, sabaiak eta abar) udalak berak beregain hartuko du, beheko solairuen itxiduraren izan ezik. Azkenengo horien mantenimendua eraikuntzaren jabeen erki-degoaren ardurara izango da eta hori obra berriaren aitorpeneko agirian horrela agertaraziko da.

7.4.9. artikulua.—*Hegaldurak*

1. Hegaldurak terraza, balkoi, esekitegi eta begiratokietan zilegi izango dira beheko solairutik hasi eta goragoko solairu bakoitzeko fatxadan luzeran zehar.

2. Begiratokiak fatxadaren azalera osoa itxia daukaten eraikuntzako hegaldura bakarrak dira. Itxiduraren azalaren erdia, %50 gutxienez, alegia, kristalezkoa izango da.

3. Fatxada bakoitzean begiratokiaren azalera, haren beraren azalera osoaren erdia, %50 izango da gehienez eta, gainerakoa terraza, balkoi edo esekitegitarako itxi ahal izango da. Fatxada batean solairuen arteko hegaldurak konpentsatzea zilegi da.

— Sótano de aparcamiento	2,30 metros.
— Plantas bajas	3,25 metros.
— Plantas altas	2,60 metros.
— Atico	2,50 metros.

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados con pavimento y raseo.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 metros de distancia del suelo.

El techo de la planta baja no podrá estar a más de 3,40 metros de la rasante. Esta medición se hará en el mismo punto y de la misma forma que se señala en el artículo 7.1.8.

Únicamente podrá superarse esta altura en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior debido al condicionamiento que en estas zonas supone la altura del nivel freático para la obtención de sótanos destinados a garaje.

Artículo 7.4.7.—*Pisos bajo cubierta*

1. En los pisos bajo cubierta no se permiten los usos que requieran la permanencia de personas, salvo en aquellos casos en que figuren expresamente autorizados en los cuadros resumen y en las normas específicas de las zonas o áreas. En estos casos, la superficie construida de los áticos contará a los efectos de determinar el aprovechamiento.

2. La habitabilidad para uso de vivienda de los espacios bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de este Plan General se considera un uso fuera de ordenación tolerado, siempre que su uso no suponga un aumento del número de unidades de vivienda en el edificio. No se tolera que estos espacios constituyan por sí solos una unidad de vivienda independiente.

3. Las cubiertas de los edificios tendrán una pendiente máxima del 40% arrancando desde la intersección del plano de fachada o desde el plano del vuelo reglamentario con el último forjado. La altura máxima de la cumbrera terminada sobre la cota de alero no será superior a 2,50 metros, salvo en el caso de instalaciones que requieran una mayor altura.

4. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.

Artículo 7.4.8.—*Condiciones de los soportales o galerías aporricadas*

1. Los soportales o galerías aporricadas se ajustarán, tanto en ubicación y desarrollo longitudinal de fachada como en sus dimensiones, a lo previsto en los planos de la documentación gráfica, pudiéndose admitir una oscilación máxima 0,50 metros para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose sin embargo constante a lo largo de una misma calle el ritmo adoptado.

2. La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado que deben ir provistos, independientemente de lo propuesto para el alumbrado público de vías y plazas. Se prohíben los falsos techos de escayola para las galerías aporricadas. Igualmente, no podrán aparecer en el techo de la galería bajantes de pluviales o fecales.

3. El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniencia durabilidad (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos.

Las anteriores condiciones de tratamientos, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor y a nivel de conjuntos completos, como son las piezas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

4. Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, techos, etc.) pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de las mismas correrá a cargo de la comunidad de propietarios de la construcción, lo que deberá recogerse en la declaración de obra nueva.

Artículo 7.4.9.—*Vuelos*

1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendaderos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta primera.

2. Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada. Este cierre deberá ser acristalado como mínimo en un 50% de su superficie.

3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 50% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendaderos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.

4. Hegalduren azalera eraikinaren azalera osoaren barnea kontabilizatzen da.

7.4.10. artikulua.—*Hegalduraren mugaketa*

Edozein hegalduraren gehieneko irtenunea edo konkorra eraikin arteko lerro zuzenetik %10ekoa izango da, gehienez 1,20 metrokoa. Mugaketa horretatik kanpo daudenak teilatu-hegalak eta erlaizeak dira eta aipatu mugaketa hori 0,50 metro gehiagotan gainditu ahal izango dute.

Azkenengo hegalduraren beheko muturra gutxienez 3,25 metroko garaieran kokatuta egon beharko da urbanizazioaren behin-betiko sestrararen gainetik.

ZORTZIGARREN TITULUA

ALDEETAKO ORDENANTZA BEREZIAK

XEDAPEN OROKORRAK

8.0.1. artikulua.—*Guneetarako ordenantza*

Kasuan kasuan, dagokien kokapenaren arabera instalazioek, eraikuntzek eta lurzoruek izan behar dituzten zehaztapenak arautzen dituzten baldintza bereziak dira Guneetarako Ordenantzak, seigarren eta zazpigarren tituluetan ezarritako baldintza orokorrak barne.

8.0.2. artikulua.—*Ordenantzaren esparruak*

Plan orokorrak ordenantzaren eremu edo esparru batzuk ezarriak dauka eta hiri-lurzoruari dagokiola, banaketako aldeekin batera datoz horiek eta dituzten mugak hiri-diseinuko planuan ageri dira irudi bidez, bakoitzari dagokion zenbakiarekin. Alde edo area bakoitzeko Ordenantzak honako arau hauetako Lehen eranskinera bildutakoak dira.

8.0.3. artikulua.—*Jarduketa-sistemak*

Hiri-lurzoruan jarduketan burutzapenerako hobesten den jarduketa sistema konpentsazioarena izango litzateke, arearen ordenantzek kontrako zehaztapenik egin ezean.

BEDERATZIGARREN TITULUA

GARAPEN PLANGINTZARI BURUZKO BALDINTZA BEREZIAK

LEHENENGO KAPITULUA

BURUTZEN ARI DEN LURZORU URBANIZAKORRETAKEO SEKTOREAK

9.1.1. artikulua.—*Esparrua*

Burutzapen prozesuan dagoen lurzoru urbanizakorrak izango dira Aixerrrota, Kortiñe, Goñibarri, Maidagan eta Zubilleta Industri guneetako behin betiko onetsitako Plan Partzialetera bildutakoak.

9.1.2. artikulua.—*Garapenerako tresna*

Burutzapen prozesuan den lurzoru urbanizakorrera bildutako Plan Partzialek beren Plan Partziala eta Konpentsazio Proiektua edo lurra berriro zatitzeko proiektua onarturik izango dutenez, urbanizazio proiektuaren bitartez garatuko dira baldin eta proiektu hori onetsita ez badute eta obra-baimena geroago emakida zuzenez jasoz.

Hala eta guztiz ere, indarreko plangintza partziala osorik edo zati bat aldaraztea litekeena izango da; horretarako, ondoren deskribatuko diren aprobetxamenduari buruzko baldintza eta hirigintza erabilerak errespetatzea nahitaezkoa izango da.

9.1.3. artikulua.—*Aprobetxamenduak*

Burutzapen bidean dagoen lurzoru urbanizakorrerako aurrikusitako aprobetxamendua bertan indarrean dauden plan partzialetan aurrikusitakoa bera izango litzateke. Aipatu plan partzialen aldarazpenak ezin izango du gainditu aprobetxamendua bera.

9.1.4. artikulua.—*Erabilerak*

Burutzapenean diren lurzoru urbanizakorrerako aurrikusitako erabilerak indarreko plan partzialen barnera bildutakoak izango dira.

9.1.5. artikulua.—*Hirigintza-baldintzak*

Plan Orokor honen bitartez sendotzen edo finkatzen dira indarreko Plan Partzialen hirigintza baldintzak.

Egin-eginean ere, bide sarearen, ekipamenduen eta berdeguneen kokapenari buruzko aldaketak dakartzaten Plan Partzialen aldarazpenak egitea posible izango da baldin eta Udalaren iritziz aldarapen horiek sektorearen hirigintza aldetik hobekuntzak ekartzen badituzte.

Horiek horrela, eraikuntzaren antolaketa aldaketak egitea zilegi izango da, egoki diren aldakuntzen bidez, hurrengo parametroak errespetatuz gero:

4. La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio.

Artículo 7.4.10.—*Limitación del vuelo*

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el 10% de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 metros más.

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 metros sobre la rasante definitiva de la urbanización.

TITULO OCTAVO

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.0.1.—*Ordenanzas de área*

Las Ordenanzas de área son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los títulos sexto y séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 8.0.2.—*Ambitos de Ordenanza*

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza, coincidentes en el suelo urbano con las áreas de reparto cuya delimitación gráfica figura en el plano de diseño urbano, con el número correspondiente a cada una de ellas. Las Ordenanzas de cada área son las que se recogen en el anexo I de estas Normas.

Artículo 8.0.3.—*Sistema de actuación*

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución de las actuaciones en el suelo urbano es el de compensación, salvo que se especifique lo contrario en las Ordenanzas del área.

TITULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPITULO PRIMERO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

Artículo 9.1.1.—*Ambito*

El suelo urbanizable en ejecución comprende los terrenos incluidos en los planes parciales, actualmente aprobados definitivamente de Aixerrrota, Kortiñe, Goñibarri, Maidagan y Zubilleta Industrial.

Artículo 9.1.2.—*Instrumento de desarrollo*

Los Planes Parciales incluidos dentro del suelo urbanizable en ejecución, al tener su Plan Parcial aprobado, así como el Proyecto de Compensación o de reparcelación subsiguiente, se desarrollarán mediante proyecto de urbanización, en el caso de que éste no estuviera aprobado, y posterior concesión directa de licencia de obras.

No obstante, podrá modificarse, parcial o totalmente, el planeamiento parcial vigente, siempre que se respeten los condicionantes de aprovechamiento, usos y urbanísticos que se describen a continuación.

Artículo 9.1.3.—*Aprovechamientos*

El aprovechamiento previsto para el suelo urbanizable en ejecución es el que se contempla en los planes parciales vigentes en el mismo. La modificación de dichos planes parciales no podrá superar dicho aprovechamiento.

Artículo 9.1.4.—*Usos*

Los usos previstos para el suelo urbanizable en ejecución serán aquellos que se contemplan dentro de los planes parciales vigentes.

Artículo 9.1.5.—*Condiciones urbanísticas*

Se consolidan por este Plan General las condiciones urbanísticas de los Planes Parciales vigentes.

Se permitirán modificaciones de los Planes Parciales que supongan cambios de localización de la red viaria, los equipamientos y zonas verdes si, a juicio del Ayuntamiento ello supone una mejora urbanística del sector.

Se permitirán cambios en la ordenación de la edificación mediante la correspondiente modificación, siempre que se respeten los siguientes parámetros:

— Eraikuntzaren gehieneko garaiera hiru solairutakoa izango da (beheko solairua+2).

— Eraikinen arteko tartea eraikinik garaienaren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da gutxienez 8 metrokoa

Plan partzialaren aldaketak erabilera pribatuko lurzuari bakarrik ukitzen badio, shekapenezko azterketaren figuraren bitartez tramitatu ahal izango dira.

9.1.6. artikulua.—*Jarduketa sistemak*

Burutzapen bidean den lurzoru urbanizakorrera bildutako sektoreek jarduketa sistema zehatza hartu dutenez, sistema hori nahitaezkoa izango da sektoreen garapenerako.

9.1.7. artikulua.—*Garapenerako eta betearazpenerako epeak*

Burutzapen prozesuan den lurzoru urbanizakorra osatzen duten bost sektoreak, kasuan kasuko, plan partzialetan aurrikusitako epeen araberako dira.

BIGARREN KAPITULUA SEKTOREAK LURZORU URBANIZAKORRETAN

LEHENENGO ATALA XEDAPEN OROKORRAK

9.2.1. artikulua.—*Esparrua*

Bost sektore mugatu ditu Plan Orokorrak programatutako lurzoru urbanizagarriaren barruan eta, era berean, haien egiturako atalen ezaugarriak eta itxuraketa zehazturik geratuko da; ildo beretik, antolaketa zehatua plan partzialen bat edo plan bereziren bat prestatu arte geroratuko da honako lurzoru mota honi datxizkion sistema orokorren garapeneraren alderako.

9.2.2. artikulua.—*Sektoreen izendapena*

Planak lurzoru urbanizakor programatuaren barruan mugatutako sektoreak honako hauek dira:

1. Martiturri sektorea.
2. Arteaga sektorea.
3. Azkorri sektorea.
4. Saratxaga sektorea.
5. Moreaga sektorea.
6. Mimenaga sektorea.

BIGARREN ATALA MARTITURRI SEKTOREA

9.2.3. artikulua.—*Esparrua*

Martiturriko sektorearen lurra dira: Ormaza, Venancios, Aldapa, Fadura II eta Andra Mari sektoreei dagozkien hiri lurzorutik Uribe-Kosta korridorearen bigarren fasera, Berangoko udal barrutira arte mugatutakoak.

Arestian aipatu lurzoruaren azalera 640.495 m² karratukoa da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzoruaren mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.4. artikulua.—*Garapenerako tresna*

Martiturriko sektorea, zerbitzu nahasitakoa eta dentsitate ertaineko egoitzazkoa eta dentsitate baxuko egoitzazkoa izanik, plan partzial bakarraren bitartez geratuko da.

9.2.5. artikulua.—*Aprobetxamendua*

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezauzgarritzko erabilera bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin, lurzoru metro karratu bakoitzeko, 0,150 m²/m²koa da.

Sektore honetan ondo bereizitako lau area daude, bakoitza bere aprobetxamenduarekin, eta honakoak dira:

1. *Espazio irekietako sistema orokorra*: Ibai-parkea eta luzetarako parke baten sorburua, bide-sistema orokorraren aldera paralelotara doa eta lurzoru urbanizagarriko 2. eta 3. sektoreetan zehar Galeako kostako kanoi zaharren alderaino datorrena; bestalde, Azkorriko kostaldeko parkearen zati bat ere bai. Area honetako aprobetxamendu erreala, erabilera publikoetarako baino izango ez dena eta parke izatearen emendagarritan, 0,05 m² karratukoa izango da metro karratuko.

2. *Zerbitzuen eremua (enpresa parkea)*: Trenbidearen bi aldeetan eta Uribe-Kosta korridorearen ondoan. Plan partzialak alde honetarako geratutako duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratukoa izango da metro karratu bakoitzeko. Etxebizitza erabilera zilegi izango da gehienez bederatzi (9) etxebizitza hektareako buru-buru, eremu honetarako programatutako hirugarreneko jardueren osagarritan.

— La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2).

— La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto, con un mínimo de 8 metros.

Si las modificaciones del Plan Parcial sólo afectan a suelo de uso privado se podrán tramitar mediante la figura de Estudio de Detalle.

Artículo 9.1.6.—*Sistema de actuación*

Dado que los sectores incluidos en el suelo urbanizable en ejecución han adoptado ya un sistema de actuación concreto, se mantendrá éste como obligatorio para el desarrollo de los mismos.

Artículo 9.1.7.—*Plazos de desarrollo y ejecución*

Los cinco sectores que integran el suelo urbanizable en ejecución se desarrollarán de acuerdo a los plazos previstos en los planes parciales correspondientes.

CAPITULO SEGUNDO SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.2.1.—*Ambito*

El Plan General delimita en el suelo urbanizable cinco sectores en los que determina las características y configuración de sus elementos estructurantes, trasladando la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial para el desarrollo de los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Artículo 9.2.2.—*Denominación de los sectores*

Los sectores que el Plan delimita en el suelo urbanizable son los siguientes:

1. Sector de Martiturri.
2. Sector de Arteaga.
3. Sector de Azkorri.
4. Sector de Saratxaga.
5. Sector de Moreaga.
6. Sector de Mimenaga.

SECCIÓN SEGUNDA SECTOR DE MARTITURRI

Artículo 9.2.3.—*Ambito*

El sector de Martiturri comprende los terrenos delimitados entre el suelo urbano correspondientes a las áreas de Ormaza, Venancios, Aldapa, Fadura II y Santa María Urbano, y la segunda fase del corredor Uribe-Kosta hasta el término municipal de Berango.

La superficie de dicho suelo es de 640.495 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.4.—*Instrumento de desarrollo*

El sector de Martiturri, mixto de servicios, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.5.—*Aprovechamiento*

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector, es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con cuatro áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas, y que son:

1. *Sistema general de espacios libres*, que conforma un parque fluvial y el inicio de un parque lineal paralelo al sistema general viario, que continúa en los sectores 2 y 3 del suelo urbanizable hasta las antiguas baterías de costa de La Galea, así como una parte del parque costero de Azkorri. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de parque, será de 0,05 m²/m².

2. *Zona de servicios (Parque Empresarial)*, a ambos lados del ferrocarril suburbano y junto al corredor Uribe-Kosta. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona será de 0,45 m²/m². Se permite el uso de vivienda hasta un máximo de nueve (9) viviendas por Ha, como complemento de las actividades terciarias programadas para esta zona.

Alde honetarako zenbatetsi den azalera 183.002 m²koa da.

Planoetan grafiatutako zerbitzu aldeko mugapena plan partzialak alda dezake, behar bezala bidezkotuta, plan orokorrean aurreikusitako azalera osoa aldatzen ez den artean.

3. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua*: Plan partzialak garatzeko duen alde honetarako aprobetxamendu erreala 0,5 m² karratukoa izango da m² bakoitzeko eta bizitegi-dentsitatea, berriz, hogeita hamabosna (35) bitzita hektareako gehienez.

Alde honetarako estimatzen den azalera 108.485 m²koa da.

4. *Dentsitate baxuko egoitzazko eremua*: Plan partzialak alde honetarako garatuko duen aprobetxamendu erreala, 16 m² karratukoa izango da m² bakoitzeko eta bizitza-dentsitatea bederatzina (9) hektareako, gehienez.

Alde honetarako zenbatetsitako azalera 79.391 m²koa da, hau da, sektorearen azalera osoaren %12a. Portzentaje hori gehienekoa eta gaindiezina da sektorearen mugapena berrikusten bada.

Dentsitate txikiko alde honetan, aurreikusitako etxebizitzaren %30 gutxienez bi familientzako izango dira.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztiaren alderako neurtuko dira, Plan Orokor honetan aurrikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketa buruzko planoetan irudikatutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakarra izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztien arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurrikusitako kalifikazioarekin bat etorri zenbatuko da.

9.2.6. artikulua.—*Erabilerak*

Zerbitzu aldean baimentzen diren erabilerak 9.2.45 artikuluko taulan (Lurzoru urbanizakorraren erabileren koadroa) industria erabilera baimendu gisa agertzen dira.

Egoitzazko aldeetan baimentzen diren erabilerak 9.2.45 artikuluko taulako ezaugarriak eta baimenduak izango dira. Egoitzazko alde hauek ez da baimenduko 6.3 merkataritza erabilera pilotua ezta industria erabilera, I salbu eta etxebizitza barruan onartzen den industria, eta Arteaga, Azkorri, Saratxaga eta Moreaga sektoreetako erabilera baimendu eta debekatuta berak egongo dira.

9.2.7. artikulua.—*Hirigintza baldintzak*

1. Bide-sarea

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurrikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (Uribe-Kostako korridorea eta Plentziako errepidearen lotura berria, oinplanuko saihesbidea, beronen zeharretarako ebakidura eta, azkenik, Getxoko Andra Mariko parke-bide berria).

Plan orokorrak aurrikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurrikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

Gauzak horrela, sektore honetan aurrikusirik dago trenbide metropolitarraren geltoki berria (aurrikusitako bi alternatibetatik edozein), trenbideak berak parke-bide berria ebakitzen duen gurutzagunean bertan, hain zuzen, baina haren azpitik. Hortaz, Plan Partzialera bildu beharko da trenbide metropolitarraren geltoki berria sektorearen bihotza eta muin-muina izan beharrean dago eta.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabileran malgutasun handiagoa ahalbideratzeko.

3. Berdeguneak

Ibai-Parkea itxuratzen duen Espazio irekiei buruzko Sistema Orokorra, kasuan kasuko Plan Partzialean antolatuta beharko da, auditorium bat aurrikusiz herri-musikako saioetarako eta antzeko jardueretarako. Ur-parkeko ur azalera grafikoki agertzen diren eran (Gobela ibaia izan ezik) orientatzeko da, eta beraz ez da loteslea.

Bestalde, sektore honetako espazio librean tokiko sistema xedea duen lurzoru azalaren gutxienez %50 parke-bidearen ondoan jarriko da, zabaldu ahal izateko.

4. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarrituta harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaierak honakoak izango dira: zerbitzuetako eremuan, lau solairu (behekoa + 3); dentsitate ertainekoan, hiru solairu (behekoa + 2); dentsitate baxukoetan, aldiz, bi solairu (behekoa + 1).

2. Eraikuntzetatik bide-sarera arteko tarteak honakoa izango dira: dentsitate ertaineko eta dentsitate baxuko egoitzazko aldeetan, 4 metro; zerbitzuetako eremuan, aldiz, Plan Partzialean egoki irizten dena.

3. Kandelu errekatik 12 metroko distantziako erretiroa ezarri da eraikuntzentzat, eta 4 metrokoa urbanizazioentzat.

La superficie estimada para esta zona es de 183.002 m².

La delimitación del área de servicios grafiada en los planos podrá ser modificada en el Plan Parcial, debidamente justificada siempre que se mantenga la superficie global prevista en el Plan General.

3. *Zona residencial de media densidad*: El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 108.485 m².

4. *Zona de baja densidad*: El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona será de 0,16 m²/m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 79.391 m², lo que supone un 12% de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30% de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.6.—*Usos*

Los usos admisibles en la zona de servicios serán aquellos usos industriales fijados como tolerados en la tabla del artículo 9.2.45 «Cuadro de usos del suelo urbanizable».

Los usos permitidos en las áreas residenciales serán los característicos y los tolerados que se regulan en el cuadro del artículo 9.2.45. En estas zonas residenciales no se permitirá el uso 6.3 comercial concentrado y los usos industriales, excepto la industria admitida dentro de la vivienda, y se corresponderán con los usos tolerados y prohibidos en los sectores de Arteaga, Azkorri, Saratxaga y Moreaga.

Artículo 9.2.7.—*Condiciones urbanísticas*

1. Red viaria

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor Uribe-Kosta y nuevo enlace con la carretera de Plentzia, variante en planta y sección transversal de ésta última, y nueva vía parque de Santa María de Getxo).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

En este sector está prevista la localización de una nueva estación del ferrocarril metropolitano (en cualquiera de las dos alternativas previstas), coincidiendo con el punto de intersección de dicho ferrocarril con la nueva vía parque y a un nivel inferior de ésta. En el Plan Parcial deberá recogerse la nueva estación del ferrocarril metropolitano, que debe configurarse como centro neurálgico del sector.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas verdes

El Sistema General de espacios libres, que configura el Parque Fluvial, debe ordenarse en el Plan Parcial correspondiente previendo la localización de un auditorio para conciertos de música popular y actividades afines. La representación gráfica de superficies de agua en el parque fluvial, a excepción del río Gobela, es de carácter orientativo y por lo tanto no vinculante.

Por otro lado, se preverá que al menos el 50% de la superficie de suelo destinada a Sistema Local de espacios libres de este sector se situarán junto a la vía parque de modo que se pueda ampliar la misma.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas (planta baja + 3) en las zonas de servicios, de tres plantas (planta baja + 2) en la zona de media densidad y de dos plantas (planta baja + 1) en la zona de baja densidad.

2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.

3. Se establecen unos retiros mínimos del arroyo Kandelu de al menos 12 metros para las edificaciones y 4 metros para las urbanizaciones.

4. Eraikinen arteko tartea eraikinen garaienaren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.

5. Gutxienezko partzela izango da: familia bakarreko etxebizitzetarako 900 m² karratukoa eta familia bikoetarako, aldiz, 1.400 m².

9.2.8. artikulua.—*Jarduketa sistemak*

Sektorearen burutzapenerako adierazten den lehenetsitako jarduketa sistema lankidetzakoa izango da eta berorren garapenak udalerriri guztirako daukan interesa ikusirik, Udala bera izango da jarduketaren sustatzaile nagusia. Hala eta guztiz ere, ekimen pribatuaren ahalegina behar adinakoa izango balitz (ukitutako lurzoruaren azaleratik %60 edo gehiago beregain harturik) konpentsazioko sistema bidez jardutea posible izango da.

Nolanahi ere, konpentsazioko sistemaren erabilera automatikoki gertatuko da aipatu sistema hori ezartzeko bat ere espedienterik tramitatu beharrik gabe eta nahikoa izango da jabeen gehiengoaren ekinbidea.

9.2.9. artikulua.—*Garapen eta betearazpenerako epeak*

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak. Udal hirigintza egoeraren arabera, Udalak beste epe batzuk ezarri ahal izango ditu Plan Partzialaren onespenez aldiaren barnean baldin eta tartean ekinbide pribatua izango balitz.

HIRUGARREN ATALA

ARTEAGA SEKTOREA

9.2.10. artikulua.—*Esparrua*

Arteagako sektorea honakoa izango da: ipar-mendebaldean, Golf zelaiak eta Galeako hirialdeak mugatutako lurrak, hego-ekialdean, Andra Mariko hiri-lurzoruaren barrenean, hego-mendebaldean Goñibarriko eta Maidagango lurzoru urbanizakorraren sektoreak eta, azkenik ipar-ekialdean Saratxagako sektorea mugatzen dutenak.

Aipatu lurzoru horretako azalera 737.905 m² karratukoa da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzoruaren mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.11. artikulua.—*Garapenerako tresna*

Arteagako sektorea, zerbitzu nahasitakoa eta dentsitate ertaineko egoitzazkoa eta dentsitate baxuko egoitzazkoa izanik, plan partzial bakarraren bitartez garatuko da.

9.2.12. artikulua.—*Aprobetxamendua*

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezauzgarritzako erabilera, lurzoru metro karatu bakoitzeko, 0,150 m²/m²-koa da.

Sektore honetan ondo bereizitako hiru area daude, bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin, eta honakoak dira:

1. *Espazio irekietako sistema orokorra*: Bideen sistema orokorretik luzetara Galeako kostaren batera zaharretara doan parkea osatuz. Horrez gain, baita Kortíñe eta Galeako errepideare bitartean dauden Aixerrotako zelaiak. Area honetako aprobetxamendu erreala, erabilera publikoetarako baino ez da izango eta parke izatearen emendagarritan, 0,05 m² karratukoa izango da metro karratuko.

2. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua*: Plan Partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratukoa izango da metro karratu bakoitzeko eta gehieneko dentsitatea (30) etxebizitzakoa izango da hektarea bakoitzeko.

3. *Dentsitate baxuko eremua*: Plan partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,16 m² karratukoa izango da m² bakoitzeko eta Plan Partzialak garatuko duen gehieneko dentsitatea, berriz, (9) etxebizitza hektareakoa izango da.

Alde honetarako zenbatetsi den azalera 443.957 m²koa da, hau da, sektore honetako azalera osoren %60. Portzentaje hori gehieneko eta gaindiezina dela jotzen da sektore mugatu behar izanez gero.

Dentsitate txikiko alde honetan, aurreikusitako etxebizitzaren %30 gutxienez bi familientzako izaingo dira.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztien alderako neurtuko dira, Plan Orokor honetan aurreikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketa buruzko planoetan irudikatutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakarra izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztien arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurreikusitako kalifikazioarekin bat etorritik zenbatuko da.

9.2.13. artikulua.—*Erabilera*

Titulu honen azkeneko koadroan jasotakoak izango dira.

4. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

5. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.8.—*Sistema de actuación*

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuar se por el sistema de compensación.

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

Artículo 9.2.9.—*Plazos de desarrollo y ejecución*

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal, podrá establecer plazos distintos, dentro del período de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

SECCIÓN TERCERA

SECTOR DE ARTEAGA

Artículo 9.2.10.—*Ambito*

El sector de Arteaga comprende los terrenos delimitados al noroeste por el Campo de Golf y área urbana de La Galea, al sureste por enclaves de suelo urbano de Santa María, al suroeste con los sectores de suelo urbanizable de Goñibarri, Maidagan y al noreste por el sector de Saratxaga.

La superficie de dicho suelo es de 737.905 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.11.—*Instrumento de desarrollo*

El sector de Arteaga, mixto, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.12.—*Aprovechamiento*

El aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas, y que son:

1. *Sistema general de espacios libres*, que conforma un parque lineal paralelo al sistema general viario hasta las antiguas baterías de costa de La Galea. Y las campos de Aixerrota comprendidas entre el P.P. Kortíñe y la carretera de La Galea. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de parque, será de 0,05 m²/m².

2. *Zona residencial de media densidad*.—El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. *Zona de baja densidad*.—El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m²/m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 443.957 m², lo que supone un 60% de la superficie total del sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30% de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.13.—*Usos*

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

9.2.14. artikulua.—Hirigintza baldintzak**1. Bide-sarea**

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurrikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (Andra Mariko parke berria, perimetroko bideak, eta hiri barruko korredorea, gaur egungo Azkorriko erre-pidearen luzetara).

Plan orokorrak aurrikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurrikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabilera malgutasun handiagoa ahalbideratzeko.

3. Berdeguneak

Espazio irekiei buruzko Sistema Orokorra lerrozko izaera bultzatuz diseinatuko da eta aipatu sista orokor horretara bildutako bi mendixken paisaia baloratuz; baita Aixerrotako zelaia mendebaldetik.

Bestalde, aurreikusten da sektore honetako espazio libreen tokiko sistemarako xedea duen lurzoru azaleraren %40 gutxienez parke-bidearen ondoren egongo direla, zabaldu ahal izateko.

4. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarritza harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaierak honakoak izango dira: Hiru solairu (behekoa + 2) dentsitate ertaineko guneeetan; Bi solairu (behekoa + 1) dentsitate baxuko guneeetan.
2. Eraikuntzetatik bide-sarera arteko tarteak honakoa izango dira: dentsitate ertaineko eta dentsitate baxuko egoitzazko aldeetan, 4 metro; zerbitzuetako eremuan, aldiz, Plan Partzialean egoki irizten dena.
3. Eraikinen arteko tarteak eraikinen garaiaren adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.
4. Gutxienezko partzela izango da: familia bakarreko etxebizitzetarako 900 m² karratukoa eta familia bikoetarako, aldiz, 1.400 m².

9.2.15. artikulua.—Jarduketa sistema

Sektorearen burutzapenerako adierazten den lehenetsitako jarduketa sistema lankidetzakoa izango da eta berorren garapenak udalerriri guztirako daukan interesa ikusirik, Udala bera izango da jarduketaren sustatzaile nagusia. Hala eta guztiz ere, ekimen pribatuaren ahalegina behar adinako izango balitz (ukitutako lurzoruaren azaleratik %60 edo gehiago beregain harturik) konpentsazioko sistema bidez jardutea posible izango da.

Nolanahi ere, konpentsazioko sistemaren erabilera automatikoki gertatuko da aipatu sistema hori ezartzeko bat ere espedienterik tramitatu beharrik gabe eta nahikoa izango da jabeen gehiengoaren ekinbidea.

9.2.16. artikulua.—Garapen eta betearazpenerako epeak

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak. Udal hirigintza egoeraren arabera, Udalak beste epe batzuk ezarri ahal izango ditu Plan Partzialaren onspen aldieren barnean baldin eta tartean ekinbide pribatua izango balitz.

LAUGARREN ATALA
AZKORRI SEKTOREA

9.2.17. artikulua.—Esparrua

Azkorri sektorea honakoa izango da: ipar-mendebaldean, Azkorriko urbanizakorrak ez diren espazio irekien Sistema Orokorrak mugatutako lurrak, hego-ekialdean, Berangoko udalerriak eta Saratxaga eta Moreaga 4. eta 5. sektoreekin mugatutakoak eta ipar-mendebaldean Sopelanako udalerriarekin mugatutako lurrak.

Aipatu sektore horretako lurzoruaren azalera 489.692 m² karratukoa da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzoruaren mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.18. artikulua.—Garapenerako tresna

Azkorri sektorea, zerbitzu nahasitakoa eta dentsitate ertaineko egoitzazkoa eta dentsitate baxuko egoitzazkoa izanik, plan partzial bakarraren bitartez garatuko da.

9.2.19. artikulua.—Aprobetxamendua

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezauzgarritzko erabilera, lurzoru metro karatu bakoitzeko, 0,150 m²/m²-koa da.

Artículo 9.2.14.—Condiciones urbanísticas**1. Red viaria**

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto, y nueva vía parque de Santa María de Getxo, vialidad perimetral y corredor de carácter urbano paralelo a la actual carretera de Azkorri.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas verdes

El Sistema General de espacios libres deberá diseñarse potenciando su carácter lineal y valorando paisajísticamente las dos colinas incluidas dentro de dicho Sistema General. Así como las campos de Aixerrota por su lado oeste.

Por otro lado, se preverá que al menos el 40% de la superficie de suelo destinada a Sistema Local de espacios libres de este sector, se situarán junto a la vía parque de modo que se pueda ampliar la misma.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

1. De 3 plantas (planta baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (planta baja + 1) en la zona de baja densidad.
2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.15.—Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuar por el sistema de compensación.

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

Artículo 9.2.16.—Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal, podrá establecer plazos distintos, dentro del período de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

SECCIÓN CUARTA
SECTOR DE AZKORRI

Artículo 9.2.17.—Ambito

El sector de Azkorri comprende los terrenos delimitados al noroeste por el sistema General de espacios libres no urbanizable de Azkorri, al sureste con el municipio de Berango, al suroeste con el sector 4 y 5 Saratxaga y Moreaga y al nordeste con el municipio de Sopelana.

La superficie de dicho suelo es de 489.692 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.18.—Instrumento de desarrollo

El sector de Azkorri, mixto residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.19.—Aprovechamiento

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Sektore honetan ondo bereizitako hiru area daude, bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin, eta honakoak dira:

1. *Espazio irekietako sistema orokorra*: Kostaldean zeharreko parkeatrotaren parez pare. Area honetako aprobetxamendu erreala, erabilera publikoetarako baino ez da izango eta parke izatearen emendagarritan, 0,05 m² karratuko izango da metro karratuko.

2. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua*: Plan Partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratuko izango da metro karratu bakoitzeko eta gehieneko dentsitatea (30) etxebizitzatokia izango da hektareako bakoitzeko.

3. *Dentsitate baxuko eremua*: Plan partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,16 m² karratuko izango da m² bakoitzeko eta Plan Partzialak garatuko duen gehieneko dentsitatea, berriz, (9) etxebizitza hektareakoa izango da.

Alde honetarako zenbatetsitako azalera 212.639 m²koa da, hau da, sektorearen azalera osoaren %43. Portzentaje hori gehienekoa eta gaindiezina dela jotzen da sektorearen mugapena berrikusi behar izanez gero.

Dentsitate txikiko alde honetan, aurreikusitako etxebizitzaren %30 gutxienez familia birezakoa izango dira.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztien alderako neurtuko dira, Plan Orokorrak honetan aurreikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketari buruzko planoetan irudikatutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakar izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztien arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurreikusitako kalifikazioarekin bat etorri zenbatuko da.

9.2.20. artikulua.—*Erabilerak*

Titulu honen azkeneko koadroan jasotakoak izango dira.

9.2.21. artikulua.—*Hirigintza baldintzak*

1. Bide-sarea

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurreikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (hiri izatera handiena duen korridoreari dagokion zatia, Azkorriko errepidearen parez pare doana eta udalerraren ipar aldetik zehar doan bide perimetrala).

Plan orokorrak aurreikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurreikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabilera malgutasun handiagoa ahalbideratzeko.

3. Berdeguneak

Kostaldekoko Parkea itxuratzen duen Espazio irekiei buruzko Sistema Orokorra helburu horrekin antolatuko da, batez ere, gunearen paisaiari buruzko baldintzak kontuan hartuz.

4. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarritza harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaierak honakoak izango dira: Hiru solairu (behekoa + 2) dentsitate ertaineko guneeetan; Bi solairu (behekoa + 1) dentsitate baxuko guneeetan.

2. Eraikuntzetatik bide-sarera arteko tartea honakoa izango dira: dentsitate ertaineko eta dentsitate baxuko egoitzazko aldeetan, 4 metro; zerbizuetako eremuan, aldiz, Plan Partzialean egoki irizten dena.

3. Eraikinen arteko tartea eraikinen garaieraren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.

4. Gutxienezko partzela izango da: familia bakarreko etxebizitzetarako 900 m² karratuko eta familia bikoetarako, aldiz, 1.400 m².

9.2.22. artikulua.—*Jarduketa sistemak*

Sektorearen burutzapenerako adierazten den lehenetsitako jarduketa sistema lankidetzakoa izango da eta berorren garapenak udalerriri guztirako daukan interesa ikusirik, Udala bera izango da jarduketaren sustatzaile nagusia. Hala eta guztiz ere, ekimen pribatuaren ahalegina behar adinakoa izango balitz (ukitutako lurzoruaren azaleratik %60 edo gehiago beregain harturik) konpentsazioko sistema bidez jardutea posible izango da.

Nolanahi ere, konpentsazioko sistemaren erabilera automatikoki gertatuko da aipatu sistema hori ezartzeko bat ere espedienterik tramitatu beharrik gabe eta nahikoa izango da jabeen gehiengoaren ekinbidea.

9.2.23. artikulua.—*Garapen eta betearazpenerako epeak*

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak. Udal hirigintza egoeraren arabera, Uda-

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas. y que son:

1. *Sistema general de espacios libres*, que conforma un parque costero paralelo al acantilado. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de parque, será de 0,05 m²/m².

2. *Zona residencial de media densidad*.—El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. *Zona de baja densidad*.—El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m²/m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 212.639 m², lo que supone un 43% de la superficie total del sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30% de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad graficado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.20.—*Usos*

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.21.—*Condiciones urbanísticas*

1. Red viaria

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto. (La parte correspondiente del corredor de carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri y la vialidad perimetral que discurre por la zona norte del término municipal.)

El Sistema Local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas verdes

El Sistema General de espacios libres, que configura el parque costero, debe ordenarse para este fin, teniendo especial atención a las especiales condiciones paisajísticas de la zona.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2) en la zona de media densidad y de dos plantas (planta baja + 1) en la zona de baja densidad.

2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.

3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.22.—*Sistema de actuación*

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuar-se por el sistema de compensación.

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

Artículo 9.2.23.—*Plazos de desarrollo y ejecución*

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamien-

lak beste epe batzuk ezarri ahal izango ditu Plan Partzialaren onespén aldiaren barnean baldin eta ekinbide pribatua tartean izango balitz.

BOSTGARREN ATALA
SARATXAGA SEKTOREA

9.2.24. artikulua.—Esparrua

Saratxagako sektorea honakoa izango da: ipar-mendebaldean Azkorriko 3. sektorearekin mugatutako lurrak, hego-ekialdean Berangoko udalerriarekin mugatutakoak eta Andra Mariko hir lurzoruarekin, ipar-mendebaldean Arteagako 2. sektorearekin eta ipar-ekialdean Moreaga sektorearekin mugatutako lurrak.

Aipatu sektore horretako lurzoruaren azalera 446.963 m² karratukoa da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzoruaren mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.25. artikulua.—Garapenerako tresna

Saratxagako sektorea, zerbitzu nahasitakoa eta dentsitate ertaineko egoitzazkoa eta dentsitate baxuko egoitzazkoa izanik, plan partzial bakoitzaren bitartez garatuko da.

9.2.26. artikulua.—Aprobetxamendua

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezauzgarria erabilerakoa, lurzoru metro karatu bakoitzekoa, 0,150 m²/m²-koa da.

Sektore honetan ondo bereizitako hiru area daude bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin eta honakoak dira:

1. *Espazio irekietako sistema orokorra*: Kostaldeko parke baten hasiera osatuko du eta parke hori lurzoru urbanizakorraren 4. sektorean zehar abiatuko da Sopelanarekin muga egiten duen tokira arte. Area honetara aprobetxamendu erreala, erabilera publikoetarako baino ez da izango eta parke izatearen emendagarritan, 0,05 m² karratukoa izango da metro karratuko.

2. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua*: Plan Partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratukoa izango da metro karatu bakoitzeko eta gehieneko dentsitatea (30) etxebizitzakoa izango da hektarea bakoitzeko.

3. *Dentsitate baxuko eremua*: Plan partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,16 m² karratukoa izango da m² bakoitzeko eta Plan Partzialak garatuko duen gehieneko dentsitatea, berriz, (9) etxebizitza hektareakoa izango da.

Alde honetarako zenbatetsitako azalera 214.647 m²koa da, hau da sektorearen azalera osoaren %48. Portzentaje hori gehienekoa eta gaindiezina dela jotzen da sektorearen mugapena berrikusi behar izanez gero.

Dentsitate txikiko alde honetan, aurreikusitako etxebizitzetako %30 gutxienez bi familiatzakoak lirarteke.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztien alderako neurtuko dira, Plan Orokorraren aurrikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketari buruzko planoetan irudikatutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakarra izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztien arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurrikusitako kalifikazioarekin bat etorri zenbatuko da.

9.2.27. artikulua.—Erabilerak

Titulu honen azkeneko koadroan jasotakoak izango dira.

9.2.28. artikulua.—Hirigintza baldintzak

1. **Bide-sarea**

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurrikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (hiri izaerako korridorea gaur egungo Azkorriko errepedearen luzetara eta bide perimetrala).

Plan orokorrak aurrikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurrikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

2. **Ekipamenduak**

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabileran malgutasun handiagoa ahalbidertzeko.

3. **Berdeguneak**

Kostaldeko Parkea itxuratzen duen Espazio irekiei buruzko Sistema Orokorra helburu horretarako modu egokian antolatuko da eta, batez ere, gunearen paisaia baldintzak kontuan hartuko dira.

to, en base a la situación urbanística municipal, podrá establecer plazos distintos, dentro del período de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

SECCIÓN QUINTA
SECTOR DE SARATXAGA

Artículo 9.2.24.—Ambito

El sector de Saratxaga comprende los terrenos delimitados al noroeste con el sector 3 de Azkorri, al sureste con el municipio de Berango y suelo urbano de Santa María, al noroeste con el sector 2 de Arteaga y al nordeste con el sector de Moreaga.

La superficie de dicho suelo es de 446.963 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.25.—Instrumento de desarrollo

El sector de Saratxaga, mixto, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.26.—Aprovechamiento

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas, y que son:

1. *Sistema general de espacios libres*, que conforma el inicio de un parque costero, que continúa en el sector 4 del suelo urbanizable hasta el límite con Sopelana. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de parque, será de 0,05 m² por m².

2. *Zona residencial de media densidad*: El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. *Zona de baja densidad*. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m²/m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 214.647 m², lo que supone un 48% de la superficie total del sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30% de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima, computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.27.—Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.28.—Condiciones urbanísticas

1. **Red viaria**

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (corredor de carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri y vialidad perimetral).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. **Equipamientos**

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. **Zonas verdes**

El Sistema General de espacios libres, que configura el parque costero, debe ordenarse adecuadamente para este fin, teniendo especial atención a las especiales condiciones paisajísticas de la zona.

4. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarritza harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaierak honakoak izango dira: Hiru solairu (behekoa + 2) dentsitate ertaineko guneeetan; Bi solairu (behekoa + 1) dentsitate baxuko guneeetan.
2. Eraikuntzetatik bide-sarera arteko tartea honakoa izango dira: dentsitate ertaineko eta dentsitate baxuko egoitzazko aldeetan, 4 metro; zerbitzueta eremuan, aldiz, Plan Partzialean egoki irizten dena.
3. Eraikinen arteko tartea eraikinen garaienaren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.
4. Gutxieneko partzela izango da: familia bakarreko etxebizitzetarako 900 m² karratukoa eta familia bikoetarako, aldiz, 1.400 m².

9.2.29. artikulua.—Jarduketa sistemak

Sektorearen burutzapenerako adierazten den lehenetsitako jarduketa sistema lankidetzakoa izango da eta berorren garapenak udalerririk ez duten interesak ikusirik, Udala bera izango da jarduketaren sustatzaile nagusia. Hala eta guztiz ere, ekimen pribatuaren ahalegina behar adinakoa izango balitz (ukitutako lurzorua azaleratik %60 edo gehiago beregain harturik) konpentsazioko sistema bidez jardutea posible izango da.

Nolanahi ere, konpentsazioko sistemaren erabilera automatikoki gertatuko da aipatu sistema hori ezartzeko bat ere espedienterik tramitatu beharrik gabe eta nahikoa izango da jabeen gehiengoaren ekinbidea.

9.2.30. artikulua.—Garapen eta betearazpenerako epeak

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak. Udal hirigintza egoeraren arabera, Udalak beste epe batzuk ezarri ahal izango ditu Plan Partzialaren onspen aldiaren barnean baldin eta tartean ekinbide pribatua izango balitz.

SEIGARREN ATALA
MOREAGA SEKTOREA

9.2.31. artikulua.—Esparrua

Moreagako sektorea honakoa izango da: ipar-mendebaldean Azkorri sektorearen espazio irekietan buruzko sistema orokorrak mugatutako lurrak, hego-ekialdean Berangoko udalerriarekin mugatutakoak eta hego-mendebaldean Saratxagako 3. sektorearekin mugatutako lurrak.

Aipatu sektore horretako lurzorua azalera 113.286 m² karratukoa da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzorua mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.32. artikulua.—Garapenerako tresna

Moreagako sektorea, zerbitzu nahasitakoa eta dentsitate ertaineko egoitzazkoa eta dentsitate baxuko egoitzazkoa izanik, plan partzial bakarraren bitartez garatuko da.

9.2.33. artikulua.—Aprobetxamendua

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezagurrizko erabilera, lurzoru metro karatu bakoitzeko, 0,150 m²/m²koa da.

Sektore honetan ondo bereizitako bi area daude bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin eta honakoak dira:

1. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua*: Plan Partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratukoa izango da metro karatu bakoitzeko eta gehieneko dentsitatea (30) etxebizitzakoa izango da hektarea bakoitzeko.
2. *Dentsitate baxuko eremua*: Plan partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,16 m² karratukoa izango da m² bakoitzeko eta Plan Partzialak garatuko duen gehieneko dentsitatea, berriz, (9) etxebizitza hektareakoa izango da.

Alde honetarako zenbatetsitako azalera 89.063 m²koa da, hau da sektorearen azalera osoaren %78. Portzentaje hori gehienekoa eta gaindiezina dela jotzen da sektorearen mugapena berrikusi behar izanez gero.

Dentsitate txikiko alde honetan, aurreikusitako etxebizitzetako %30 gutxienez bi familientzakoak liratake.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztiaren alderako neurtuko dira, Plan Orokorrean aurrikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketari buruzko planoetan iruditutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakarra izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztiaren arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurrikusitako kalifikazioarekin bat etorritik zenbatuko da.

9.2.34. artikulua.—Erabilerak

Titulu honetako azkeneko koadroan jasotakoak izango dira.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2) en la zona de media densidad y de dos plantas (planta baja + 1) en la zona de baja densidad.
2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.29.—Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

Artículo 9.2.30.—Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del período de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

SECCIÓN SEXTA
SECTOR DE MOREAGA

Artículo 9.2.31.—Ambito

El sector de Moreaga comprende los terrenos delimitados al noroeste por el sistema General de espacios libres del sector de Azkorri, al sureste por el municipio de Berango y al suroeste con el sector 3 de Saratxaga.

La superficie de dicho suelo es de 113.286 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.32.—Instrumento de desarrollo

El sector de Moreaga, mixto residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.33.—Aprovechamiento

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector, es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con dos áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas, y que son:

1. *Zona residencial de media densidad*: El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.
2. *Zona de baja densidad*: El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m²/m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 89.063 m², lo que supone un 78% de la superficie total del sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30% de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima, computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.34.—Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

9.2.35. artikulua.—Hirigintza baldintzak**1. Bide-sarea**

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurrikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (hiri izaerako korridorea gaur egungo Azkorriko errepidearen luzetara).

Plan orokorrak aurrikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurrikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabilera malgutasun handiagoa ahalbideratzeko.

3. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarritza harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaierak honakoak izango dira: a) Hiru solairu (behekoa + 2) dentsitate ertaineko guneetan; b) Bi solairu (behekoa + 1) dentsitate baxuko guneetan.

2. Eraikuntzetatik bide-sarera arteko tartea honakoa izango dira: a) dentsitate ertaineko eta dentsitate baxuko egoitzazko aldeetan, 4 metro; b) zerbitzuetako eremuan, aldiz, Plan Partzialean egoki irizten dena.

3. Eraikinen arteko tartea eraikinen garaienaren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.

4. Gutxienezko partzela izango da: familia bakarreko etxebizitzetarako 900 m² karratukoa eta familia bikoetarako, aldiz, 1.400 m².

9.2.36. artikulua.—Jarduketa sistemak

Sektorearen burutzapenerako adierazten den lehenetsitako jarduketa sistema lankidetzakoa izango da eta berorren garapenak udalerririk ez duten interesak ikusirik, Udala bera izango da jarduketaren sustatzaile nagusia. Hala eta guztiz ere, ekimen pribatuaren ahalegina behar adinakoa izango balitz (ukitutako lurzoruaren azaleratik %60 edo gehiago beregain harturik) konpentsazioko sistema bidez jardutea posible izango da.

Nolanahi ere, konpentsazioko sistemaren erabilera automatikoki gertatuko da aipatu sistema hori ezartzeko bat ere espedienterik tramitatu beharrik gabe eta nahikoa izango da jabeen gehiengoaren ekinbidea.

9.2.37. artikulua.—Garapen eta betearazpenerako epeak

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak. Udal hirigintza egoeraren arabera, Udalak beste epe batzuk ezarri ahal izango ditu Plan Partzialaren onespen aldiaren barnean baldin eta tartean ekinbide pribatua izango balitz.

ZAZPIGARREN ATALA
MIMENAGA SEKTOREA

9.2.38. artikulua.—Esparrua

Mimenaga sektorea honakoa izango da: Uribe Kosta korridorearen bigarren fasearen tartean kokatutako lurak eta Berangoko udal mugartea, Plentziako errepidetik aipatu korridorera sartzeko lurak.

Aipatu lurzoruaren azalera 88.349 m² karratukoa izango da gutxi gorabehera.

Aipatu lurzoruaren mugak lurzoru urbanizakorraren kudeaketari buruzko planuan daude agerian, hala nola planeamenduko urratsak eta sektoreak.

9.2.39. artikulua.—Garapenerako tresna

Mimenagako sektorea dentsitate ertaineko egoitzazkoa izanik, plan partzialaren bitartez garatuko da Berangoko udal mugartean mugakide duen sektorearekin batera biek batasun fisikoa osatzen dute eta.

9.2.40. artikulua.—Aprobetxamendua

Sektore honetarako planak ezarri duen aprobetxamendu tasa, ezagarrizko erabilera, lurzoru metro karatu bakoitzeko, 0,150 m²/m²koa da.

Sektore honetan ondo bereizitako bi area daude bakoitzarentzako aprobetxamendu errealekin eta honakoak dira:

1. *Espazio irekiei buruzko sistema orokorra:* Uribe Kosta korridorearen babes lerro bat osatzen du korridorearen parez pare. Area honetan ez da eraikuntzarik izango.

2. *Dentsitate ertaineko egoitzazko eremua:* Plan Partzialak garatuko duen aprobetxamendu erreala 0,45 m² karratukoa izango da metro karatu bakoitzeko eta gehieneko dentsitatea (30) etxebizitzetarako izango da hektarea bakoitzeko.

Berango eta Uribe Kostako korridorearen bigarren fasearen arteko lurak, Mimenaga aldearen azpitik, haien iparraldean eraikigarri diren lur-zatietan

Artículo 9.2.35.—Condiciones urbanísticas**1. Red viaria**

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (corredor de carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2) en la zona de media densidad y de dos plantas (planta baja + 1) en la zona de baja densidad.

2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.

3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.36.—Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuar por el sistema de compensación.

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

Artículo 9.2.37.—Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

SECCIÓN SÉPTIMA
SECTOR DE MIMENAGA

Artículo 9.2.38.—Ambito

El sector de Mimenaga comprende los terrenos situados entre la segunda fase del corredor Uribe Kosta y el término municipal de Berango, cercanos al nuevo acceso a dicho corredor desde la carretera de Plentzia.

La superficie de dicho suelo es de 88.349 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de «Gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento».

Artículo 9.2.39.—Instrumento de desarrollo

El sector de Mimenaga, residencial de media densidad, se desarrollará mediante plan parcial conjunto con el sector colindante del término municipal de Berango, dada la unidad física que forma con el mismo.

Artículo 9.2.40.—Aprovechamiento

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector, es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con dos áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas, y que son:

1. *Sistema general de espacios libres*, que conforma una franja de protección del Corredor Uribe Kosta, paralelo al mismo. Este área debe quedar libre de toda edificación.

2. *Zona residencial de media densidad:* El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m²/m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

Los terrenos comprendidos entre el término municipal de Berango y la segunda fase del Corredor Uribe-Kosta y por debajo del área de Mimenaga

garatuko dituzte aprobetxamenduak; dauden eraikinak sendotzea baino ez da baimenduko.

Aurretik ezarritako aprobetxamendu erreala eta gehieneko dentsitatea lurzoru urbanizakor guztien alderako neurtuko dira, Plan Orokor honean aurrikusitako sistema orokorrak salbu. Antolaketari buruzko planoetan irudikatutako tokian tokiko bide sistema adierazlea baino ez da eta helburu bakarra izango du, hau da, lurzoru urbanizakorraren bideen egitura osoa iradokitzea; era horretara, sektore guztien arteko lotura eta iraupen zuzena posible izango da. Horrez gain, aprobetxamendu eta gehieneko dentsitate ondoretarako lurzoru mugakideetarako aurrikusitako kalifikazioarekin bat etorri zenbatuko da.

9.2.41. artikulua.—Erabilerak

Titulu honetako azkeneko koadroan jasotakoak izango dira.

9.2.42. artikulua.—Hirigintza baldintzak

1. Bide-sarea

Area hau garatuko duen Plan Partzialak aurrikusitako bideei buruzko sistema orokorra errespetatu beharko du (Uribe Kosta korridorea eta Plentziako errepidearekin lotura berria eta baita azken horren bariantea ere oinplanoan eta zeharreko sekzioa).

Plan orokorrak aurrikusitako tokian tokiko bide-sistema aldaraztea litekeena izango da hiri lurzoru eta mugakide diren lurzoru urbanizakorrenzako aurrikusitako bideekin jarraipena bideratuko den arren.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatuko duen Plan Partzialak ekipamenduak batu egingo ditu sektorearen beraren erabileran malgutasun handiagoa ahalbidertzeko.

3. Berdeguneak

Uribe Kosta korridorearen babespeko espazio libreei buruzko sistema orokorrak gain, tokiko sistemarako aurrikuspenak, esangura horretan, Berangoko Sektore mugakidearen antolaketa kontuan hartuz egingo dira.

4. Eraikuntza

Eraikuntzaren antolaketa aginduko du plan partzialak ondoko parametroak oinarritza harturik:

1. Eraikuntzaren gehieneko garaiera dentsitate ertaineko egoitzako eremuan hiru solairutakoa (behekoa + 2) izango da.
2. Eraikinen arteko tartea eraikinen garaienaren garaiera adinakoa edo handiagoa izango da, gutxienez 8 metrokoa.

9.2.43. artikulua.—Jarduketa sistemak

Sektore hau Berangoko udal mugartearen barruko lurrekin mugakide den lur multzoa denez, jarduketa sistema aplikakorra, kasuan-kasuan, Plan Partzialean zehaztutakoa izango da.

9.2.44. artikulua.—Garapen eta betearazpenerako epeak

Plan Partzialean bertan ezarriko dira onura, zama, hirigintza eta eraikuntzaren banaketakiderako epeak.

9.2.45. artikulua / Artículo 9.2.45.—Erabileren koadroa lurzoru urbanizakorretan / Cuadro de usos en suelo urbanizable

	Martiturri	Arteaga	Azkorri	Saratxaga	Moreaga	Mimenaga
1. Lehen mailako jarduerak / Actividades primarias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
2.4. Hornitegiak / Estaciones de servicio	O / T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	O / T
4. Ekipamenduetako erabilera / Uso de equipamientos	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
5.1.B. Familia bakarreko/biko etxebizitza isolatua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	Nag./Caract.	Nag./Caract.	Nag./Caract.	Nag./Caract.	Nag./Caract.	Nag./Caract.
5.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
5.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
5.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
5.5. Hotelak / Hotelero	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
6.1. Bulegoak / Oficinas	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
6.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
6.3. Merkataritza kontzentratua / Comercial concentrado	O* / T*	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	O / T
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onartua / Industria admitida dentro de la vivienda	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria / Industria compatible con la vivienda	O* / T*	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	O / T
7.1.3. Industria etxebizitzarekin bateraezina / Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria / Almacén compatible con la vivienda	O* / T*	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	O / T
7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina / Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berde guneak / Zonas verdes	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
8.2. Oinezkoentzako guneak / Areas peatonales	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T
8.3. Espazio irekiak/jabetza pribatua / Espacios libres s/propiedad privada	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T	O / T

(*) Martiturri sektoreko zerbitzugunean bakarrik baimendutako erabilera (enpresa parkea).

(*) Uso tolerado exclusivamente en la Zona de Servicios (Parque Empresarial) del Sector de Martiturri.

naga en suelo urbano desarrollarán su aprovechamiento en parcelas edificables al norte de los mismos, permitiéndose tan solo la consolidación de los edificios ya existentes.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima, computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.41.—Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.42.—Condiciones urbanísticas

1. Red viaria

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor Uribe-Kosta y nuevo enlace con la carretera de Plentzia, así como la Variante en planta y sección transversal de ésta última).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zona verdes

Además del sistema general de espacios libres de protección del Corredor de Uribe-Kosta, las previsiones en este sentido para sistema local se harán teniendo en cuenta principalmente la ordenación del sector colindante de Berango.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de la edificación en base a los siguientes parámetros:

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2) en la zona residencial de media densidad.
2. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

Artículo 9.2.43.—Sistema de actuación

Dado que este sector es un conjunto de terrenos que linda con sectores del término municipal de Berango, el sistema de actuación aplicable será el que se determine en el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 9.2.44.—Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación.

HAMARGARREN TITULUA

BANAKETA ALDEAK ETA APROBETXAMENDU TASA

LEHENENGO KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

10.1.1. artikulua.—*Aplikazioa eta definizioak*

Arau hauetako hirugarren tituluan ezarritakoaz gain, titulu honetako zehaztapenen aplikazioarako eta interpretazioarako honako kontzeptuak azaldu beharra dago:

1. Banaketako area

Zama eta onuren banaketakidetasa egingo den lurzoru eremua eta aprobetxamendu eredu bera izango du esleiturik.

2. Aprobetxamendu tasa

Ponderatutako eraikortasun ertaina adierazten duen koefizientea izango da, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko erabilera bereizgarriari buruzko metro karratutan adierazitakoa; hori guztia, Planak banaketa area bakoitzerako ezarritakoarekin bat etorritik.

3. Ondare bihur daitekeen aprobetxamendua

Lurzoru zehatz bateko jabeari dagokion aprobetxamenduaren zatia izango da; kokapenaren arabera, lurzoru kokaturik dagoen guneko banaketa areari dagokion aprobetxamendu tasak ondorioztatzen duena. Lurzoruaren metro karratu bakoitzeko metro karratutan adieraziko da (koefizientea) edota osoko gehieneko azalera (sabaia).

Horren ildotik, ondare bihur daitekeen aprobetxamendua koefiziente eran zein sabai gisa adierazita ere, ez da inola ere kokatzen den guneko banaketa areari dagokion aprobetxamendu tasaren % 90etik gorakoa izango; hala ere, hirigintza ahalmenak mailaka eskuratzeak beste ondorio batzuk eragin ditzake.

Azken buruan, Banaketa Area ezberdinen fitetako zenbatespen zehatza, Lurzoruaren Legeak testu bateratuan agindutakoak aplikatuta sortuko diren portzentaiei eutsiz egingo da, erdietsitako eskumenen graduari, kudeaketaren mekanismoari (desjabetzapena) edo balorazio-moduari begira.

Plan Orokorrean ezarri dena betez eraikin inposatua duten lurzatiak baldin badaude, horien jabeek kasuan kasu dagoen Banaketa Aldeko bidezko aprobetxamendu ereduaren %90 baino ezin dute ondore bihurtu. Lurzati horietako aprobetxamenduaren gehiegizko edo gutxegizko kopuruak hori kokatuta dagoen aldeko berariazko araupeketan ezarri dena betez doitu dira.

4. Aprobetxamendu erreala

Eraikortasun materializakorra izango da, ponderaziorik gabe Planean ezarritako antolaketaren baldintzek eragindakoa. Koefiziente gisa edota gehieneko sabai gisa afierazi ahal izango da.

Orain egiten den aprobetxamendu erreala oro, lurzati bereko edo beste aprobetxamendu transferentzia edo hitzermen bidez garatu badira, plan orokor hau baino lehenagoko hiigintza araudia indarrean egon bitartean, indarrean egongo dira plan orokor hori onetsitakoan.

Aurreko lerokada aplikatuko da egoera horiek plan orokorrean antolamenduzko direla jotzen denean.

BIGARREN KAPITULUA

BANAKETA ALDEAK ETA APROBETXAMENDU TASA

10.2.1. artikulua.—*Banaketa aldeak mugatzea*

Plan orokorrek hiri-lurzoru osorako onura eta zamen banaketa area ezberdinak mugatzen ditu.

10.2.2. artikulua.—*Hiri-lurzoruaren banaketa aldeak*

Hiri Lurzoru Planak banaketa areak mugatuko ditu Lurzoruaren Legeari buruzko Testu Bateginaren 94. artikulua 3. ataleko terminoetan.

Hortaz, honakoak dira area horiek:

1. Areeta-Erdialdea
2. Areeta-Zugatzarte
3. Santa Ana-Kanpoaldea
4. Santa Ana-Barrualdea
5. Zugatzarte
6. Bake-Eder
7. Santa Eugenia
8. Erromo
9. Villa de Plentzia
10. Etxezuri
11. Neguri
12. Atxekolandeta
13. Jolaseta

TITULO DECIMO

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1.—*Aplicación y definiciones*

Con independencia de lo establecido en el título tercero de estas Normas y para la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente título, se definen los siguientes conceptos:

1. Area de reparto

Ámbito de suelo donde se llevará a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo.

2. Aprovechamiento tipo

Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para cada área de reparto.

3. Aprovechamiento patrimonializable

Es la parte del aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo en concreto, resultante del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se localiza. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).

El aprovechamiento patrimonializable, tanto si se expresa en forma de coeficiente como de techo, no podrá ser nunca superior al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto donde radica, salvo lo que se derive de la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

La cuantificación exacta que se recoge en las fichas de las áreas de reparto se ajustará a los porcentajes que, según el grado de adquisición de facultades, mecanismo de gestión (expropiación) o forma de valoración, resulte de aplicación en virtud de lo establecido en la Legislación Urbanística.

En los casos en los que haya solares con edificación impuesta de acuerdo con la documentación del Plan General, sus propietarios sólo podrán patrimonializar el 90% del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en la que se encuentre, debiéndose ajustar los excesos y defectos de aprovechamiento de esos solares de acuerdo con la regulación propia del área de gestión donde se encuentre.

4. Aprovechamiento real

Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.

Todo aprovechamiento real materializado en la actualidad, que se haya desarrollado a través de convenios o transferencias de aprovechamientos de la misma u otra parcela durante la vigencia de la normativa urbanística anterior al presente Plan General, mantienen su vigor una vez aprobado dicho Plan General.

Es de aplicación el párrafo anterior siempre y cuando dichas situaciones sean consideradas dentro de ordenación por el Plan General.

CAPITULO SEGUNDO

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 10.2.1.—*Delimitación de las áreas de reparto*

El Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios para la totalidad del suelo urbano y sendas áreas de reparto.

Artículo 10.2.2.—*Áreas de reparto en suelo urbano*

En el suelo urbano el Plan delimita las áreas de reparto en los términos del apartado 3 del artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Son las siguientes:

1. Las Arenas Centro
2. Las Arenas-Zugazarte
3. Santa Ana Exterior
4. Santa Ana Interior
5. Zugazarte
6. Bake-Eder
7. Santa Eugenia
8. Romo
9. Villa de Plencia
10. Etxezuri
11. Neguri
12. Atxekolandeta
13. Jolaseta

14. Gobeloki
15. Aiboa
16. Konporte
17. Martikoena
18. Basagoiti
19. Portu Zaharra
20. Algorta
21. Alangos
22. Villamonte
23. Iturribarri I
24. Iturribarri II
25. Cosmos
26. Usategi
27. San Nikolas
28. Andikoetxe
29. Arrigunaga
30. Sarri
31. Sarrikobaso
32. Aldapa
33. Fadura I
34. Fadura II
35. Fadura III
36. Zubilleta
37. Venancios
38. Jauregi I
39. Jauregi II
40. 3-1 Poligonoa
41. 3-2 Poligonoa
42. Ormaza
43. Andra Mari-Hirialdea
44. Komentua
45. Azkorri
46. Hipika
47. Galea
48. Mimenaga

14. Gobeloki
15. Aiboa
16. Komporte
17. Martikoena
18. Basagoiti
19. Puerto Viejo
20. Algorta
21. Alangos
22. Villamonte
23. Iturribarri I
24. Iturribarri II
25. Cosmos
26. Usategi
27. San Nicolás
28. Andikoetxe
29. Arrigunaga
30. Sarri
31. Sarrikobaso
32. Aldapa
33. Fadura I
34. Fadura II
35. Fadura III
36. Zubilleta
37. Venancios
38. Jauregi I
39. Jauregi II
40. Polígono 3-1
41. Polígono 3-2
42. Ormaza
43. Santa María Urbano
44. Convento
45. Azkorri
46. La Hípica
47. La Galea
48. Mimenaga

10.2.3. artikulua.—*Banaketa aldeak lurzoru urbanizakorrean*

Lurzoru urbanizakorrean banaketa area bat mugatzen da eta bertara bildurik daude lurzoru mota horri bere balorazioa eta kudeaketa egiteko eratzikitako sistema orokorrak.

10.2.4. artikulua.—*Aprobetxamendu tasa*

1. Planak aprobetxamendu eredu bana xedatua dauka banaketa area bakoitzerako eta, kasu guztietan, lurzoruko metro karratu bakoitzaren gainean erabilera bereizgarriaren metro karratu eraikiorretan adierazita dago.

2. Ondore horietarako, beraz, banaketa area bakoitzean aprobetxamendu tasak aipatzen duen lurzoruaren azalera ondoko artikuluetan adierazitako zehaztasun eta bereizgarriekin eta area bakoitzaren banakako fitxetan adierazitakoarekin hartu beharko da.

10.2.5. artikulua.—*Erabilera nagusia*

1. Planak banaketa area bakoitzerako erabilera berezia adieraziko du, planak haren antolaketakarako finkatutako baldintzez xedatua.

2. Erabilera berezia, kasuan-kasuan, ponderazio koefizienteen taulan adierazitako batzuekin bat dator.

3. Hau guztia gora behera erabilera nagusiko azalera eraikia banaketa aldeari dagozkie azalera eraiki osoaren %50 baino gehiago izango da.

10.2.6. artikulua.—*Zuhurtasun koefizienteak*

1. Erabilera eta tipologiaren zuhurtasun koefizienteen taula titulu honetako bostgarren kapituluan agirian dago, Planeko Memorian xedatutako irizpideetatik aterata.

2. Arestian aipatu taularen apikaziorako egokitzapena ezartzen da banaketa area bakoitzaren eta Seigarren Tituluan baimendutako irabazizko erabileren artean.

10.2.7. artikulua.—*Zuhurtasun koefizienteen aplikazioa*

Zuhurtasun koefizienteak banaketa area bakoitzean aplikatu daitezke.

Aipatu koefizienteak zuzen erabiltzekotan, honela jokatu behar izango da:

1. Banaketa area bakoitzean berari dagozkion ponderazio koefizienteak baino ezin izango zaizkio aplikatu.

2. Edozelan ere, hirigintza balorearen zehaztapenerako eta banaketa area baten barnean koefizienteen aplikazio eraginkorrak ez du zerikusirik izango Lurzoruari buruzko Legearen 193. artikulua (jarduketa asistematikoa partzelen transferentzia eta kokapenez ari denean) aipatzen dituen partzelaren kokapen inguruabarrekin.

Artículo 10.2.3.—*Áreas de reparto en suelo urbanizable*

En el suelo urbanizable se delimita un área de reparto, en la que se incorpora aquellos Sistemas Generales adscritos a dicha clase de suelo para su valoración y gestión.

Artículo 10.2.4.—*Aprovechamiento tipo*

1. El Plan define el aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos por cada metro cuadrado de suelo.

2. A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en los artículos siguientes y en las fichas individualizadas de cada área.

Artículo 10.2.5.—*Uso característico*

1. El Plan señala para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

2. El uso característico, en cada caso, se corresponde con alguno de los expresados en la tabla de coeficientes de ponderación.

3. En cualquier caso, la superficie construida del uso característico deberá ser superior al 50% de superficie total construida en su correspondiente área de reparto.

Artículo 10.2.6.—*Coefficientes de ponderación*

1. En el capítulo quinto del presente título se establece una tabla de coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, obtenido a partir de los criterios definidos en la memoria del Plan.

2. Para la aplicación de esta tabla, se establece una correspondencia entre cada área de reparto y los usos lucrativos autorizados en el título sexto.

Artículo 10.2.7.—*Aplicación de los coeficientes de ponderación*

Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto.

Para su correcta aplicación se debe proceder de la siguiente manera:

1. En cada área de reparto únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la columna correspondiente a la misma.

2. En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto para la determinación del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela a las que alude el artículo 193 de la Ley del Suelo, al referirse a transferencias y localización de las parcelas en las actuaciones asistemáticas.

10.2.8. artikulua.—Aprobetxamendu tasaren aplikazioa

1. Aprobetxamendu tasaren aplikazio eraginkorra jabetza bihur daitekeen aprobetxamendua zehazteko eta aprobetxamendu horri datzizkion transferentziak jarduteko aprobetxamendu tasaren erabilera hori burutuko da, bada, jardununeetatik kanpo eraikitako lurzoruen kasuan, batez ere, lehendik dagoen eraikina ordezkapen edo zabaltzeari ekiten zaionean.

2. Eraikinaren ordezkapena gauzatu izango da Lurzoruaren Legeak halakotzat aurrikusitako kasuetan.

10.2.9. artikulua.—Aprobetxamendu materializakorra

1. Orube edo partzela gaineko aprobetxamendu materializakorra, kasuan-kasuan, ezarri nahi diren erabilera onargarriak kontuan harturik egokitu beharra dago.

2. Aipatu ondoretarako, zuhurtazun koefizienteak aplikatuko dira erabileren arabera eta sestra lerro gainetik eraiki daitekeen azalera guztiei aplikatuko zaizkie; aipatu azalera horiek proiektuak ondorioztaturik eraikitako metro karratuei atxikiko zaizkie; hori guztia, arau hauetan zehaztutakoaren arabera zenbatu.

3. Trastelekuarena ez bezalako irabazizko erabileretarako estalki azpiko aprobetxamenduak ere zenbatu egingo dira.

4. Baldin eta Plan honetako erabilerei buruzko araupeketaren arabera, eraikinetako beheko solairuak garajetarako bereziko balira, solairu horien luze-laburrak edo azalera merkataritzako tokizat edukiko lirarteke Titulu honek esandakoaren ondoretarako salbu eta hartutako eraikuntza konponbidearen bitartez guztiz bermaturik geratzen denean proposatutako erabilera aldatzeko ezintasuna.

HIRUGARREN KAPITULUA
JARDUKETA ASIMETRIKOAK

10.3.1. artikulua.—Aprobetxamenduen doikuntza

Hiri-lurzoruari dagokiola, Jardununeen barruko lurzoruetan jardun ezik, aprobetxamendu jabegarrien eta plangintzak onartutakoaren arteko doikuntza aprobetxamenduari buruzko transferentzien bitartez egingo da.

10.3.2. artikulua.—Baimena eskatzeko epea

Jarduketa asistematikoen aldera eta jarduketako egitarauak besterik seinatu ez badu, epea lau (4) urtekoa izango da, partzela orube bihurrazari eta eraikuntzako baimena eskatzeko, honako plan hau indarrean jarri ezkerroztik.

Horiek horrela, baldin eta partzelak eta eraikinak babespen bereziko edo oinarritzako artapen eraentzaren baten menpeko badira, gorago aipatutako epp horretatik kanpoan egongo dira.

10.3.3. artikulua.—Hirigintza obrak

1. Baldin eta baimena eskatzerakoan eraikuntza jasan beharko zuen partzelak orube izaterik ez balu, honako Plan Orokor honek ezarritakoaren arabera urbanizatzerik ez balego, ez osorik ezta zati bat ere, interesatuak bere pentzutari hirigintzako elementuak beregain harturik urbanizazio elementuak gauzatzeari ekin beharko lioke eta eraikuntza nagusiarekin batera bukatu beharko litzuzke gainera.

2. Interesatuak baimenaren eskaera-orriarekin batean proiektu teknikoa ere aurkeztu beharko du eta horra bildurik izango dira burutu nahi dituen urbanizazio lan osagarriak; aipatu lanon burutzapena, kasuan-kasuko, obra baimenaren baliozkotasun baldintza izango da.

3. Urbanizazio-lanon burutzapena obra-baimenaren eskatzaileak berak bermatuko du berme egokia emanaz; aipatu bermea aurrekontuaren zenbatekoa gehi % 25ekoa izango da.

4. Guztiarekin ere, baimenak itzalpetutako obraren erabilera, urbanizazio lan osagarrien bukaera zuzenaren menpean geratuko da.

10.3.4. artikulua.—Aprobetxamendu doikuntzak egiteko moduak

Plangintzak partzela edo orube gainean haizututako benetako aprobetxamendua, lursailaren jabeak eskura dezakeena baino handiagoa izango balitz, gaindik hori materializatzeke honako prozeduretako bat erabili beharko litzateke:

a) Beste inorekin hitzartuta, eraiki ezinezko partzelaren batetik edo benetako aprobetxamendua jabetza-bihurgarriaz behetako duen batetik dakarren aprobetxamenduaren transferentzia egiteko.

b) Udalari berari behar adinako aprobetxamendua erositako.

c) Bereak dituen beste lursailen batzuk Udalari lagata, sistema orokorreko dagozkienak edota jardununeetatik kanpoko zuzkiduratakoak direnak eta, kasuan-kasuan, dagokien aprobetxamenduak baimenaren egilespenerako nahikoa izango den aprobetxamendua orekatzeko moduko kopuruan.

Artículo 10.2.8.—Aplicación del aprovechamiento tipo

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación y operar las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en el caso de terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir o ampliar la edificación existente.

2. Se entenderá que se produce sustitución de la edificación en los supuestos previstos como tales por la Ley del Suelo.

Artículo 10.2.9.—Aprovechamiento materializable

1. El aprovechamiento materializable sobre un solar o parcela se ajustará en cada caso en función de los usos autorizables que se pretendan implantar.

2. A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en las presentes Normas.

3. También se incluirán en los cómputos los aprovechamientos bajo cubierta destinados a usos lucrativos diferentes del de trastero.

4. Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

CAPITULO TERCERO
ACTUACIONES ASISTEMATICAS

Artículo 10.3.1.—Ajuste de aprovechamientos

En el suelo urbano, cuando no se actúe en suelos incluidos en Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante transferencias de aprovechamiento en los términos regulados en este capítulo.

Artículo 10.3.2.—Plazo para la solicitud de licencia

En las actuaciones asistemáticas, salvo que el Programa de Actuación señale otro distinto, se fija el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan, para convertir la parcela en solar y para solicitar la licencia de edificación.

Se exceptúan de estos plazos los edificios y sus parcelas sometidos a algún régimen de protección especial o de conservación básica.

Artículo 10.3.3.—Obras de urbanización

1. Si en el momento de la solicitud de licencia la parcela objeto de edificación no reuniera la condición de solar por la carencia, total o parcial, de la urbanización exigible a tenor de lo establecido en el presente Plan General, el interesado deberá acometer la realización a su costa de los elementos de urbanización necesarios para completar los exigibles, que habrán de concluirse al tiempo que la edificación principal.

2. A la solicitud de licencia acompañará el interesado proyecto técnico comprensivo de las obras de urbanización complementarias que se compromete a ejecutar, cuya ejecución será condición de validez de la licencia de obras correspondiente.

3. La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada por el solicitante de la licencia mediante la prestación de garantía adecuada, comprensiva del importe del presupuesto más un 25%.

4. En todo caso, la utilización de la obra amparada por la licencia quedará condicionada a la correcta terminación de las obras complementarias de urbanización.

Artículo 10.3.4.—Modalidades para la realización de los ajustes de aprovechamiento

Si el aprovechamiento real permitido por el planeamiento sobre la parcela o solar excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a) Mediante acuerdo con otro particular para la transferencia de aprovechamiento procedente de una parcela inedificable o con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

b) Mediante compra directa al Ayuntamiento de los aprovechamientos precisos.

c) Mediante cesión al Ayuntamiento de otros terrenos de su propiedad afectos a Sistemas Generales o dotacionales no incluidos en Unidades de Ejecución, en la cuantía suficiente para que el aprovechamiento que les corresponde equilibre el necesario para el otorgamiento de la licencia.

10.3.5. artikulua.—Benetako aprobetxamendua ahitzen ez duen proiektua

Planeamenduak eraikikortasunaren gainean xedatutako zehaztapedunak —partzela bakoitzaren gainean eraiki daitekeen egiazko aprobetxamendua— gutxienekoak dira berez eta horregatik hain zuzen ere aipatu baldintzak betetzen ez dituen proiektuei baimena ukatuko zaie.

Horiek horrela, Udalak baimenaren eskatzaileari jakinaraziko dio beste proiektu bat aurkeztu beharra daukala, berria eta plangintzarekin bat etorriz; hala eta guztiz ere, proiektu berri horrek ondoriozta ditzakeen aprobetxamenduari buruzko transferentziak egitea posible iznago da.

10.3.6. artikulua.—Ondaregai bihur daitekeen proiektuak baino aprobetxamendu handiagoa duen proiektua

Eraikuntzako baimena lortzeko aurkeztutako proiektua Plan honek asmatutako antolaketaarekin bat etorri arren eskatzaileak ez balitzke Planak finkatutakoak ahitzeko hirigintza aprobetxamenduak, modu honetara jardun beharko da:

a) Udalak, erabakitze dagoen epea eten ondoren, interesatuari jakinaraziko dio aprobetxamenduaren gaindikina dagoela eta, era berean, horren zenbatekoa eta balorazioa.

b) Udalak baimenaren eskatzaileari sei (6) hilabeteko epea jarriko dio 10.3.4. artikulua a) eta c) ataletan aurrikusitako konponbideen bitartez beharrezko aprobetxamenduak lortu dituela egiaztatu dezan.

c) Sei (6) hilabeteko epea amaitu eta inongo akordiorik lortuko ez balitz Udalak honakoa bideratuko ditu:

— Lehenengoa: beharrezko aprobetxamenduaren salmenta.

— Bigarrena: transferentziaren derrigorze-erzpena.

— Hirugarrena: partzelaren desjabetzapena, jabeak eskura dezakeen aprobetxamenduari dagokion hirigintza balioagatik.

10.3.7. artikulua.—Aprobetxamendu akatsa duen proiektua

1. Partzelaren irabazizko egiazko aprobetxamendua jabetzeko aprobetxamenduz behetako izanez gero, batetik besterako aldea banaketa edo transferentzia akordioen xede izan daiteke, Legeak manu bezala.

2. Banatzerik ez eskualdatzerik ez balego, eskuragai den aprobetxamendua gauzatu gabe geratu dena, Udalak desjabetu beharko du Jarduketa Programa berriro ikuskatu baino lehenago; beti ere, honako Plan honen betearazpenean zehar eraiki izan balitz, kasuan kasuko, partzela horretan edo eraikitze baimena lortu izan balitz.

LAUGARREN KAPITULUA

JARDUNUNEEN ARABERAKO JARDUKETA

10.4.1. artikulua.—Jardununeak hiri lurzoru

1. Plan orokorrak jardununeak mugatuak dauzka hiri-lurzoru gainean, etenak eta jarriak direnak; aipatu jardununeetan, planak onartutako aprobetxamenduak eta inork unitate barrutik bere ondare bihurtarazi ditzakeen aprobetxamenduak ez datoz elkarrekin bat.

2. Jarduketa Programaren arabera, jardunune barneetan lagapeneko, berdinbanaketako eta urbanizazioko eginbideak betetzeko behar den epea lau (4) urtekoa izango da, honako plan hau indarrean jartzen den unetik, banaketa area ezberdinen fitxetan adierazitakoa salbuetsirik.

3. Unitate berri batzuk mugatzekotan edo horrezkero mugatutakoak aldatzekotan, Arau hauek Bigarren Tituluan eta indarrean dagoen legeak manu bezala egin egingo da.

10.4.2. artikulua.—Aprobetxamenduen doikuntza

Aprobetxamenduen doikuntza, Lurzoruaren legeak, 148. eta hurrengo artikuluetan agindu bezala egingo dira, bai gaindikina dagoen kasuetan eta baita horez ezean ere.

10.4.3. artikulua.—Jarduketa sistema

1. Planak berak zehazten du Jardunune bakoitzerako jarduketa sistema egokia.

2. Sistemaren aldarazpena eta bere adierazpena Jardunune berriak izango balitz indarreko legerian ezarritako prozedurari lotuko zaio.

10.4.4. artikulua.—Lurzoruaren balorazioa sendotutako banaketa-aldeetan

Sendotutako banaketa-aldeetan hurrengo inguruabarrak kontuan edukiko dira:

— Plan orokorraren arabera, eraikuntza gabeko lurzoru guztiak, planak berak erabilerak publikotzat jota daudenak, esaterako, bide, lorategi, plaza eta abar, lehenagoko planeamenduaren betearazpena dela bide jaba-

Artículo 10.3.5.—Proyecto que no agota el aprovechamiento real

Las determinaciones sobre edificabilidad señaladas por el planeamiento —aprovechamiento real edificable sobre cada parcela— tienen carácter de mínimas, por lo que se denegará licencia a todo proyecto que incumpla dichas condiciones.

En este supuesto, deberá el Ayuntamiento comunicar al solicitante de la licencia la necesidad de presentar un nuevo proyecto ajustado al planeamiento, sin perjuicio de la realización de las transferencias de aprovechamiento que del nuevo proyecto se deriven.

Artículo 10.3.6.—Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable

Si el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación fuera conforme con la ordenación prevista por el Plan, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar los fijados por aquél, se procederá de la siguiente forma:

a) El Ayuntamiento, con suspensión del plazo para resolver, notificará al interesado tanto la existencia del exceso de aprovechamiento, así como la cuantía y valoración del mismo.

b) El Ayuntamiento otorgará al solicitante de la licencia un plazo de seis (6) meses para que acredite haber alcanzado los aprovechamientos necesarios mediante las soluciones previstas en los apartados a) y c) del artículo 10.3.4.

c) Transcurridos los seis (6) meses sin que se hubiera alcanzado el acuerdo correspondiente, el Ayuntamiento procederá a:

— La venta del aprovechamiento necesario.

— La imposición coactiva de la transferencia.

— La expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

Artículo 10.3.7.—Proyecto con defecto de aprovechamiento

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de distribución o transferencia previstos en la Ley.

2. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializado deberá ser expropiado por el Ayuntamiento, antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación y siempre que en ejecución del presente Plan se hubiera edificado en la parcela correspondiente o se hubiera obtenido la licencia.

CAPITULO CUARTO

ACTUACION POR UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 10.4.1.—Unidades de ejecución en suelo urbano

1. El Plan General delimita, en suelo urbano, Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida Unidad.

2. De conformidad con lo expresado en el Programa de Actuación el plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución será de cuatro (4) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las áreas de reparto.

3. La delimitación de nuevas Unidades o la modificación de las ya delimitadas se ajustará a lo previsto en el título segundo de estas Normas y a la legislación vigente.

Artículo 10.4.2.—Ajuste de aprovechamientos

El ajuste de los aprovechamientos, tanto en caso de exceso como de defecto, se atenderá a lo expresado en los artículos 148 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 10.4.3.—Sistema de actuación

1. El Plan señala el sistema de actuación apropiado para cada Unidad de Ejecución.

2. La modificación del sistema, así como su señalamiento en el caso de nuevas Unidades se ajustará al procedimiento establecido en la legislación vigente.

Artículo 10.4.4.—Valoración del suelo en áreas de reparto consolidadas

En las áreas de reparto consolidadas se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

— El Plan General entiende que todos los suelos libres de edificación considerados por el mismo de uso público, tales como viales, jardines, plazas, etc., han pasado a formar parte del dominio público, en virtud de la

ri publiko bihurtu izan dira; beraz, Udalaren aldetik eragindako atzemate eraginkor horretatik ez da batere desjabetzerik, ez konpentsaziorik ez ordain ematerik ere sortuko. Jabetasunaren lege araberako lagapena, edozein modutan ere, dohan bidez egindakotzat hartuko da.

— Halere, lursailen bat lehenagoko planeamenduaren betearazpen zuzenaren arabera jabetasun pribatutan geratu izan bada eta jabari publiko bihurtu beharrik bada honako Plan honen bitartez, haren balorazioa hasierako balioaren arabera izango da, lursailak beste hirigintza-aprobetxamendurik ekartzerik horrezkerok ez zeukalako.

ejecución del planeamiento anterior, por lo que su ocupación efectiva por parte del Ayuntamiento no da lugar a expropiación, compensación o indemnización alguna y la cesión formal de la titularidad se entenderá, en cualquier caso, a título gratuito.

— No obstante, en el supuesto de terrenos que, habiendo quedado bajo titularidad privada en la correcta ejecución del planeamiento anterior, sea necesario incorporarlos al dominio público, en virtud de este Plan, su valoración se efectuará conforme al valor inicial, por haber agotado aquél su capacidad de generar aprovechamientos urbanísticos.

BOSTGARREN KAPITULUA / CAPITULO QUINTO

ZUHURTASUN KOEFIZIENTEEN TAULA ERALATIBOA ERABILERETAN
TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA ENTRE USOS

	LAS ARENAS								
	1 Areeta Erdia Las Arenas Centro	2 Areeta- Zugazarte Las Arenas- Zugazarte	3 Santa Ana Kanpoalde Santa Ana Exterior	4 Santa Ana Barrualdea Santa Ana Interior	5 Zugazarte	6 Bake-Eder	7 Santa Eugenia	8 Romo	9 Villa de Plencia
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,40	0,40	0,20
4. Ekipamendu pribatuak Equipamientos privados	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,40	0,50	0,60	0,50
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrek/biko etxebizitza bateratua Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda									
8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda									
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda									
8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda									
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa / Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,45	0,45	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	1,10	1,10	1,00	1,00	0,90	0,90	1,10	1,20	0,80
7.2. Txikizkako merkataritza Comercial al por menor	2,00	2,00	1,30	1,30	0,90	0,90	1,80	1,80	1,00
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) Industrial (excepto 8.1.1)	0,70	0,70	0,70	0,70	0,50	0,50	1,10	1,10	0,70

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	ALGORTA-NEGURI							
	10 Etxezuri	11 Neguri	12 Atxeko- Landeta	13 Jolaseta	14 Gobeloki	15 Aiboa	16 Komporte	17 Martikoena
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,20	0,30	0,30	0,50	0,30	0,30	0,30	0,30
4. Ekipamendu pribatuak / Equipamientos privados	0,40	0,40	0,40	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrek/biko etxebizitza bateratua Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	1,00	0,90	0,90	2,25	0,90	0,90	0,90	0,90
7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda								
8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda								

	ALGORTA-NEGURI							
	10 Etxezuri	11 Neguri	12 Atxeko- Landeta	13 Jolaseta	14 Gobeloki	15 Aiboa	16 Komporte	17 Martikoena
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	2,50	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40	0,40	0,40	1,50	0,40	0,40	0,40	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	0,90	0,90	0,90	2,25	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	0,70	0,70	0,70	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) / Industrial (excepto 8.1.1)	0,50	0,50	0,50	1,25	0,90	0,90	0,90	0,90

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	ALGORTA I								
	18 Basagoiti	19 Puerto Viejo	20 Algorta Hirigunea Algorta Casco	21 Alangos	26 Usategi	27 San Nicolás	28 Andikoetxe	29 Arrigunaga	30 Sarri
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,20	0,20	0,40	0,40	0,20	0,40	0,40	0,20	0,20
4. Ekipamendu pribatuak Equipamientos privados	0,40	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,40
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrek/biko etxebizitza bateratua Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda	0,90	1,00	0,80	0,80	0,90	0,80	0,80	0,90	0,90
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa / Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40	0,45	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	0,90	1,50	1,20	1,20	0,90	1,10	1,20	0,70	0,90
7.2. Txikizkako merkataritza Comercial al por menor	0,70	1,70	1,70	1,70	0,70	1,70	1,70	1,20	1,00
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) Industrial (excepto 8.1.1)	0,50	1,00	0,80	0,80	0,50	0,80	0,80	0,80	0,50

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	ALGORTA II				
	22 Villamonte	31 Sarikobaso	23 Iturribarri I	24 Iturribarri II	25 Cosmos
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua / Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
4. Ekipamendu pribatuak / Equipamientos privados	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrek/biko etxebizitza bateratua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
7.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	1,40	1,50	1,40	1,40	1,40
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) / Industrial (excepto 8.1.1)	1,00	0,90	1,10	1,10	1,10

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	SANTA MARIA I					
	32 Aldapa	33 Fadura I	34 Fadura II	35 Fadura III	36 Zubilleta	37 Venancios
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua / Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
4. Ekipamendu pribatuak / Equipamientos privados	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrek/biko etxebizitza bateratua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) / Industrial (excepto 8.1.1)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	SANTA MARIA II			
	38 Jauregi I	39 Jauregi II	40 3-1 Industri- aldea Poligono 3-1	41 3-2 Industri- aldea Poligono 3-2
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua / Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,30	0,30	0,30	0,30
4. Ekipamendu pribatuak / Equipamientos privados	0,50	0,50	0,50	0,50
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrekobiko etxebizitza bateratua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40	0,40	0,40	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	1,20	1,20	1,20	1,20
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) / Industrial (excepto 8.1.1)	0,90	0,90	0,90	0,90

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	SANTA MARIA III					
	42 Ormaza	43 Santa María Hiri Santa María Urbano	44 Convento	45 Azkorri	46 La Hipica	47 La Galea
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua / Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,30	0,40	0,50	0,50	0,50	0,40
4. Ekipamendu pribatuak / Equipamientos privados	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50
6.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada 6.1.B. Familia bakarrekobiko etxebizitza bateratua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,25	1,25	1,25	1,00
6.2. Etxebizitza kolektiboa / Vivienda colectiva 6.3. Etxebizitza erantsia / Vivienda aneja 6.4. Egoitza erkidea / Residencia comunitaria 6.5. Hotela / Hotelero 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean / Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Etxebizitza barruko industria / Industria admitida dentro de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,25	1,25	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40	0,40	0,75	0,75	0,75	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak / Resto de oficinas	1,00	1,00	1,25	1,25	1,25	1,00
7.2. Txikizkako merkataritza / Comercial al por menor	1,20	1,20	1,90	1,90	1,90	1,20
8. Industrial (8.1.1. izan ezik) / Industrial (excepto 8.1.1)	0,90	0,90	1,15	1,15	1,15	0,90

Oharra:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

	Lurzoru urbanizagarria
2.5. Sotoaz besteko aparkamendua	0,40
4. Ekipamendu pribatuak	0,50
6.1.A. Etxebizitza adosatua 6.1.B. Familia bakarreko/biko etxebizitza bateratua 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean 8.1.1. Etxebizitza barruko industria	1,00
6.2. Etxebizitza kolektiboa 6.3. Etxebizitza erantsia 6.4. Egoitza erkidea 6.5. Hotela 7.1.1. Bulegoa etxebizitzarekin batean 8.1.1. Etxebizitza barruko industria	1,00
6. Edozein kategoriatako etxebizitza babespen ofizialekoa	0,40
7.1.2. Gainontzeko bulegoak	0,80
7.2. Txikizkako merkataritza	1,50
8. Industria (8.1.1. salbu)	0,70

Oharrak:

Babespen bereziko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,72.

Oinarritzko kontserbazioko eraikinetan murrizketa koefizientea izango da: 0,85.

SEIGARREN KAPITULUA
**BATEZBESTEKO APROBETXAMENDU TASA
HIRI-LURZORU OSORAKO**

10.6.1. artikulua.—Hiri-lurzoruaren bataz-besteko aprobetxamendua

Plan Orokorrek hiri lurzoru guztiaren batez-besteko aprobetxamendua kalkulatu du.

Horiek horrela, honakoa azpimarratu behar da ezinbestean:

Hiri-lurzoru guztirako banaketako area ezberdinetako batez-besteko aprobetxamendua honakoa zango da: metro karratuaren laurogeita hamasei ehuneneko metro karratu bakoitzeko (0,96 m²/m²) etxebizitza kolektiboko erabilerrari dagokionez.

ZAZPIGARREN KAPITULUA
**LURZORU URBANIZAKORRERAKO
APROBETXAMENDU TASA**

10.7.1. artikulua.—Lurzoru urbanizakorraren aprobetxamendua

Lurzoru urbanizakorrari atxikitako Sistema Orokorren balorazioa eta/edo erdiespena hirigintzari buruz legeriak agindutakoarekin bat etorri egin da.

Horretarako, Plan Orokorrek lurzoru urbanizakorraren aprobetxamendu tasa kalkulatu du Legean ezarritakoaren arabera.

Edozelan ere, erabilitako metodoa hiri lurzoruaren area bakoitzaren kasurako erabilitako bera izan da, sektore bakoitzeko erabilerei esleitu erabileren arteko homegeneizazio koefizientea eta, era berean, lurzoru urbanizakor osoaren aprobetxamendu tasa kalkulatu.

Irabazpidezko aprobetxamenduak ponderaturik daude zein bere erabilera eta tipologia bereizgarriari eratxiki dakizkion, honelakotan nagusi baita, egoitzazko erabilera (5. erabilera, 5.1.b. kategoria, familia bakarreko edo biko etxebizitza isolatua).

Lurzoruko azaleraren aldera kontuan hartu izan lurzoru urbanizakortzat hartutako edo sailkatutako lurzoru guztia.

Horiek horrela, kalkulua bidezkotzen duten koadroak planaren memoriari txostenean azalduta daude, honela ezarrita:

Lur urbanizakor osoari dagokion aprobetxamendu tipo homegeneizatua honakoa izango da: ehun eta berrogeita hamar milaren metro karratu metro karratu bakoitzeko (0,150 m²/m²), familia bakarreko edo biko etxebizitza isolatuaren kasuan (5.1.b. erabilera).

	Suelo urbanizable
2.5. Estacionamiento y aparcamiento no en sótano	0,40
4. Equipamientos privados	0,50
6.1.A. Vivienda adosada 6.1.B. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada 7.1.1. Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda	1,00
6.2. Vivienda colectiva 6.3. Vivienda aneja 6.4. Residencia comunitaria 6.5. Hotelero 7.1.1. Oficina compartida con vivienda 8.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda	1,00
6. Vivienda en cualquier categoría de Protección Oficial	0,40
7.1.2. Resto de oficinas	0,80
7.2. Comercial al por menor	1,50
8. Industrial (excepto 8.1.1)	0,70

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72.

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85.

CAPITULO SEXTO
**APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO PARA LA TOTALIDAD
DEL SUELO URBANO**

Artículo 10.6.1.—Aprovechamiento promedio del suelo urbano

El Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento promedio de todo el suelo urbano.

Como consecuencia de ello, se ha obtenido que:

El aprovechamiento promedio de las áreas de reparto para todo el suelo urbano es de noventa y seis centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado (0,96 m²/m²) de uso de vivienda colectiva.

CAPITULO SEPTIMO
**APROVECHAMIENTO TIPO PARA EL SUELO
URBANIZABLE**

Artículo 10.7.1.—Aprovechamiento del suelo urbanizable

La valoración y/u obtención de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable se ha realizado de acuerdo con lo que determina la legislación urbanística.

Para ello, el Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, en los términos establecidos en la Ley.

El método utilizado ha sido similar al utilizado para cada área del suelo urbano, asignando a los usos de cada sector el coeficiente de homogeneización entre usos y calculando el aprovechamiento tipo del conjunto del suelo urbanizable.

Los aprovechamientos lucrativos se han ponderado para referirlos todos ellos al uso y tipología característicos, en este caso por su predominio al uso residencial, uso 5, en su categoría 5.1.b, vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada.

Para la superficie de suelo se ha tomado en consideración la totalidad del suelo clasificado como urbanizable.

Los cuadros que justifican el cálculo se exponen en la memoria del Plan y de acuerdo con ellos se establece que:

El aprovechamiento tipo homegeneizado correspondiente al conjunto del suelo urbanizable es de ciento cincuenta milésimas de metro cuadrado por metro cuadrado (0,150 m²/m²) del uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada (uso 5.1.b).

HAMAIKAGARREN TITULUA
ERAIKUNTZAREN BABES ARAUBIDEA

LEHENENGO KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

11.1.1. artikulua.—Eremua eta kategoriak

1. Babes araubidea Getxoko udalbarrutiko eraikin eta espazio guztietarako artikulatzean da.
2. Babes araubidearen xede den ondarea honako kategorietan sailkatzen da:
 - Eraikin katalogatuak eta ustezko arkeologia aldeak
 - Oinarrizko kontserbazioko eraikinak
 - Arkitektura eta ingurune interesgarriko multzoak
 - Hiri-espazioak eta espazio naturalak
3. Eraikuntzaren babeserako planuetan Babes Araubidearen menpeko eraikin, espazio eta elementu guztiak zehazturik daude, bakoitzari dagokion kategoría eta maila adierazirik.

11.1.2. artikulua.—Definizioak

Titulu honetan araututakoaren ondoretarako ondoko definizioak zehazten dira:

1. Babespen maila: higiezin, eraikin, elementu, espazio edo multzo batek jasandako artapen gradua zehazten duen araubide arau-emailea eta, hortaz, aipatu higiezin horretan eta bere ingurune hurbilean egin daitezkeen obra mota guztiak zehazten dituena, batez ere, inguruabar hori berariaz adierazten denean.
2. Fatxada: Herri bidetik eta kaleartearen barneko espazio libretik ikus daitezkeen eraikin baten paramentuak. Fatxada eraikinaren basamentutik edo espaloiarekin edo lorategiarekin duen ukierako lerrotik, estalkiaren goialdeko gailurreraino datorrena da, tximiniak eta apaingailuak ere hartuta, esateko moduan, pinakulu, erlaiz, mantzarda, estatua, haize-orratz, tximinia, etabar.
3. Oinarrizko instalazio teknologikoak, higienikoak eta sanitarioak dira: birgaitu nahi den eraikuntzak gutxieneko bizigaitasun baldintzak, hau da, igogailua, energia elektrikoak instalazioak, ur banaketa, telefonoa, berogailua, zerbitzu higienikoak, sukalde egurastuak eta argi artifizialekin argiztatuak izateko beharrezkoak direnak; horiek horrela, normalean instalazio enpotratuak izango dira bai eraikuntzaren barnekoak eta baita eraikuntzara sarbidea duten kanpoko hartuneetakoak ere.
4. Hirigintzako elementuak: ondare urbanizatuaren eta eraikiaren birgaituzari buruzko jarduketak babestuz ari den uztailaren 17ko Eusko Jaur-laritzako 189/1990 Dekretuaren, Lehen Eranskinaren, II.2. atalean zehaztutakoak. Era berean, Titulu honetan aipatu eta Planean berariaz arautu gabeko ordezkapen eta zaharberritze kontzeptuek gorago aipatutako Lehen Eraskinera bildutako erdiespena eta edukia izango dute.

11.1.3. artikulua.—Eraikuntzetako eta babespeko multzoetako obrak

1. Babespeko edo artapenaren menpeko eraikinetan eta multzoetan egindako eraikuntza eskuhartzeak titulu honetan berariaz ezarritako baldintzei atxiki behar zaizkie.
2. Arau hauen, II. tituluko 4. kapitulura bildutako obren sailkapena babespeko eraikuntza eta multzoen kasuan ere berdin aplikatuko da ondoren emango diren salbuespenak eta berezitasunak kontuan hartuta:
 - a) Artapen, apainketa eta konponketa lanon arauketa eta edukia Arau hauetan adierazitakoarekin bat etorri gaiztatu da.
 - Edozelan ere, obra mota horietako eskuhartzeak, kategorien arabera, atal edo elementu babestuak hartzen dituztenean obren burutzapenean bermatu egin behar da lehendik daudenen antzeko teknika, material, diseinu eta koloreen eta, azken finean, babestutako estetika eta arkitektura baloreekin egokiak diren elementuen erabilera.
 - b) Sendoketa lanak. Babestutako atal edo elementuak ukitzen dituzten hirigintza eskuhartzeak kontuan izan behar dituzten honako baldintzak:
 - Egoera txarrean dauden egitura elementuen ordezkapena edo elementu berrien aplikazioa, batez ere, egonkortasuna sendotzea beharrezkoa denean obraren arkitekturari buruzko baloreak eta eraikuntza baloreak errespetatuz egin behar da.
 - Baldintza teknikoen aldetik behar-beharrekoa izanez gero (kasu horretan bakarrik) onartu ahal izango da ordezkapena lehendik daudenean zeri-kusirik ez duten materialen erabilerekin.
 - Egiturari dagokionez, egonkortasun eta segurtasun mailak berme nahikorik ematen ez dutenean egiturako elementuen aldarazpenerako zuzendutako jarduketak baimenduko dira.

TITULO UNDECIMO
REGIMEN DE PROTECCION DE LA EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1.—Ambito y categorías

1. El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del término municipal.
2. El patrimonio objeto del régimen de protección se clasifica en las siguientes categorías:
 - Edificios Catalogados y Zonas de Presunción Arqueológica.
 - Edificios de Conservación Básica.
 - Conjuntos de Interés Arquitectónico y Ambiental.
 - Espacios urbanos y naturales.
3. En los planos de Protección de la Edificación figuran especificados todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría y nivel que a cada uno le corresponde.

Artículo 11.1.2.—Definiciones

A los efectos de lo regulado en el presente título se establecen las siguientes definiciones:

1. Se entiende por Nivel de Protección el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.
2. Se entiende por fachada los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, chimeneas, etc.
3. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquellas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.
4. Se consideran elementos de urbanización los definidos en el apartado II.2 del anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Así mismo, los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente título y no regulados de forma expresa por el Plan, tienen el alcance y contenido recogido en el anexo I antes mencionado.

Artículo 11.1.3.—Obras en los edificios y conjuntos protegidos

1. Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente título.
2. La clasificación de obras que se recoge en el capítulo 4 del título II de estas Normas será igualmente de aplicación a los edificios y conjuntos protegidos con las salvedades y particularidades que a continuación se indican.
 - a) Obras de conservación y ornato y obras de reparación. Su regulación y contenido se ajustarán a lo expresado en estas Normas.

En todo caso, cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, su ejecución deberá garantizar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los preexistentes y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.
 - b) Obras de consolidación. Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:
 - La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra.
 - Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.
 - Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales.

— Honelako obra-lanen betearazpenaren ondorioz eraikuntza lanak bukatu eta gero eraikinaren elementuren bat edo batzuk eraitsi edo errautsi behar izanez gero, aipatu elementu horiek berregitea ezinbestekoa izango da lehendik zeuden era, banaketa eta osaketarekin.

c) Birgaikuntza eta eraberriketa-lanak. Babestutako eraikinen atalak edo eraikin osoak ukitzen dituzten birgaikuntza edo eraberriketa lanek errespetatu egin beharko dituzte ondoko kapituluetan adieraziko diren eskuhartzeko motagatik eta babes kategoriatik baldintzak.

3. Babes bereziko kategoriarako bildutako eraikinetako atal edo zatiak, batez ere, berreskura daitezkeenak, Administrazio eskudunak adieraziko duen tokira lekualdatuko dira.

11.1.4. artikulua.—Eraispenak

1. Babes bereziko eraikinak eta horiekin pareka daitezkeen multzo eta elementuak ezin izango dira eratsi.

2. Edonola ere, babes kategoria honen barruko eraikinen aurreko egoera Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan araupetzen da.

3. Eraikinaren aurreko-egoeratik osorik edo atal bat eraitsi beharra izanez gero, batez ere, dolo edo arduragabekeriagatik izanez gero, eraikinaren beraren jabetasuna duenak den-dena eta antz-antzekoa berreraiki beharko du, kokaleku eta posizio berean.

4. Aurreko lerroaldean ezarritakoaren ondoretarako doloa izango da higiezina osorik edo atal bat eraitea ahalbidertzeko tartean ekintzak daudenean; bestalde, arduragabekeria izango da eraikuntzaren artapan eta mantenimendurako beharrezko obrak burutzen ez direnean.

BIGARREN KAPITULUA

KATALOGATUTAKO ERAIKINETARAKO ARAUBIDEA ETA ARKEOLOGIA AZTARNAK EGON DAITEZKEEN TOKIAK

11.2.1. artikulua.—Definizioa eta aplikazio eremua

1. Araubide honetara biltzen dira esangura hertsian monumentu gisa har ezin daitezkeen eraikinak, inguruneari begira ezagutasun berezia baino gehiago, aparteko garrantziadun elementu eta baloreak dituzten eraikinak. Aipatu eraikinen berezitasuna edo garrantzia euren barneko banaketan datza, elementu erkideen eta banaketa bertikalaren xedapenean eta, orokorrean arkitektura lanaren kontzeptzio osoan.

Edozein modutan ere, Hiri-diseinuko planuetan honela adierazirik daude: lehenengo, KAT hasierako hizkiekin eta ondoren Arau Subsidiarioen Hirigintza Informazioan zehar egindako katalogoaren zenbakia eta Plan honen Hirigintza Informazioan zabalte eta osagarri gisa egindakoa.

2. Kategoria honetara bildutako eraikinetan babesa higiezinaren osotasunerako zabalduko da, bai barneko zein kanpoko fatxadetara, komunikazio gune bertikalekara (ezkaratza, pasabidea, eskilara-buruak eta abar), barneko banaketara eta estalkira. Era berean, babesgai izango dira honakoak ere: egituraren muntaia, kanpoko eta barneko apainketa eta hasierako ornamentu eta estetika multzoaren atal izandako higigarriak.

3. Eraikinak igogailua ezarria badauka eta igogailuaren kabinak jatorrizko apainketaren eta ornamentuaren irizpideak betez gero, kabina ere iraurarazi egin beharko da, teknologiaren aldetik egokitzapenak egitea ere beharrezkoa izango bada ere, kasuan-kasuan aplikatu daitezkeen sektoreko xedapenen arabera.

4. Araubide honetara bildutako eraikinen zerrenda honakoa izango da:

1. Andra Mari Eliza.
2. Aixerrota.
3. Bilbao-Plentzia Trenaren Neguriko Geltokia.
4. Portuko Itsasargia.
5. Lertegi Etxea. Zugazarte, 56.
6. Lezama-Leguizamón Jauregia. Atxekolandeta, 1.
7. Ariluze Jauregia. Atxekolandeta, 15.
8. Eguzki-Alde Etxea. Azuako Kaminoa, 1 eta P. Puerto, 2.
9. Los Rosales Etxea. Leioa etorb., 27, Tilos, Chopos eta P. Puerto.
10. Casa Rosada. Basagoiti etorb, 20.
11. San Ignacio de Loyola Eliza. San Ignacio plaza.
12. San Nicolás de Bari Eliza. Basagoiti etorb. eta San Nicolás plaza.
13. Trinitariotarren Eliza. San Martín, 6 Hirutasuna, 1-3rekin ertza.
14. Santa Ana ermita. Santa Ana palza, z/g.
15. Andrés Isasi Kontserbatorioa. Las Mercedes, 6 Barriarekin ertza.
16. Etxebizitza Eraikina. Las Mercedes, 8 Amistadekin ertza.
17. Kai Gane Etxea. Barria, 25.
18. Tomás Allende Etxea / Bidarte. Cristóbal Valdés, 2.
19. Txurruka Etxea. Zugazarte, 14.
20. Amandrerena Etxea. Zugazarte, 21.

— En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de algún o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas, deberá procederse a rehacer aquéllos en las mismas condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.

c) Obras rehabilitación y obras de reforma. Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los capítulos siguientes.

3. Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en la categoría de protección especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

Artículo 11.1.4.—Derribos

1. Ningún edificio objeto de protección especial, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos, podrá derribarse.

2. En cualquier caso, la situación de ruina de los edificios incluidos en esta categoría de protección queda regulada en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

3. En el supuesto de ruina que implique el derribo total o parcial del edificio, cuando sea debido a dolo o negligencia, la propiedad deberá reconstruirlo íntegra y miméticamente, con absoluta fidelidad en el mismo emplazamiento y posición.

4. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende por dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.

CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN PARA LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Y ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA

Artículo 11.2.1.—Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en este régimen aquellos edificios que sin poder ser calificados en sentido estricto como monumentos, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental. Su importancia o singularidad reside en la distribución interior, la disposición de los elementos comunes y de la distribución vertical y, en general, en la concepción global de la obra de arquitectura.

Se señalan en los planos de «Diseño urbano» con las iniciales CAT seguidas del número del catálogo realizado durante la Información Urbanística de las Normas Subsidiarias y de la realizada como ampliación y complemento de la misma en la Información Urbanística de este Plan.

2. En los edificios incluidos en esta categoría, la protección se extiende a la totalidad del inmueble, tanto en sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos de comunicaciones verticales y de circulación horizontal (portal, pasillos, rellanos, etc.), a su distribución interior y a la cubierta. Así mismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que haya formado parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido.

3. Cuando el edificio cuente con instalación de ascensor y su cabina responda a los criterios de decoración y ornamentación original, ésta deberá ser objeto de conservación, sin perjuicio del resto de adecuaciones tecnológicas que sea necesario realizar en razón de las disposiciones sectoriales aplicables.

4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:

1. Iglesia Andra María.
2. Molino Aixerrota.
3. Estación de Neguri FF.CC. Bilbao-Plentzia.
4. Faro del Puerto.
5. Casa Lertegi. Zugazarte, 56.
6. Palacio Lezama-Leguizamón. Atxekolandeta, 1.
7. Palacio de Ariluze. Atxekolandeta, 15.
8. Casa Eguzki-Alde. Azuako Kaminoa, 1 y P. Puerto, 2.
9. Casa Los Rosales. Avda. Lejona, 27, Tilos, Chopos y P. Puerto.
10. Casa Rosada. Avda. Basagoiti, 20.
11. Iglesia de San Ignacio de Loyola. Plaza de San Ignacio.
12. Iglesia de San Nicolás de Bari. Avda. Basagoiti y Plaza de San Nicolás.
13. Iglesia de los Padres Trinitarios. San Martín, 6, esquina Hirutasuna, 1-3.
14. Ermita de Santa Ana. Plaza de Santa Ana, s/n.
15. Conservatorio Andrés Isasi. Las Mercedes, 6, esquina Barria.
16. Edificio de Viviendas. Las Mercedes, 8, esquina Amistad.
17. Casa Kai Gane. Barria, 25.
18. Casa Tomás Allende / Bidarte. Cristóbal Valdés, 2.
19. Casa Txurruka. Zugazarte, 14.
20. Casa Amandrerena. Zugazarte, 21.

21. Itsas Begi Etxea. Zugazarte, 27.
22. Bake-Eder Etxea. Zugazarte, 32.
23. María Redentora Ariketa-Etxea. Zugazarte, 36.
24. San Joseren Etxea. Zugazarte, 52.
25. Cisco Etxea. Zugazarte, 61.
26. Zubiaga Jauregia. Algortako etorbidea, 9.
27. Sorospen-Etxea. Arriluze Kaia.
28. Aitzgoyen Etxea. Atxekolandeta, 13.
29. Punta BegoñaKO Galeriak. Atxekolandeta, 17. Arriluze nasa.
30. Belrespiro Etxea. Atxekolandeta, 20.
31. Ampuero Jauregia. Atxekolandeta, 9.
32. Neguri Hotela. Algortako etorbidea, 14 Urumea, 2rekin ertza.
33. Villa Leonor. Algortako etorbidea, 18, Neguriko etorbidearekin ertza.
34. San Rafael Etxea. Neguri etorbidea, 19, Algortako etorbidea, 18rekin ertza.
35. La Avanzada Etxea / Marqués de Olaso Jauregia. Algortako etorbidea, 8, Avda. del Ferrocarril, 4rekin ertza.
36. Vallejo Etxea. Amann, 4.
37. Senditzuegi Etxea. Leioa etorbidea, 10, Carmen, 1ekin ertza.
38. Club Negubide. Paseo del Puerto, 10.
39. Nuestra Señora del Carmen Eliza. Paseo del Puerto, z/g.
40. Txaleta. Zumardia, 3.
41. San Ignacio Etxea. Aiboa, 13.
42. Ichaso Alde Jauregia. Andrés Isasi, 12.
43. Villa Eugenia / Sangroniz Jauregia. Basagoiti etorbidea, 18.
44. Igeretxe Bainuetxea. Ereagako Kaia.
45. Santa Clara Etxea. Foruak, 4, Aiboa eta Foruakekin ertza, 8 Arko-txarekin ertza.
46. Udala Jauregia. Foruak, z/g, Algortako etorbidearekin ertza.
47. Vecindad Etxea. Juan Barroeta, 1, Basagoiti etorbidea, 5 eta Bilbao, 5-7-9.
48. Miramar Etxea / Marqués del Real Socorro. Miramar, 9.
49. Itsaso Gane Etxea. Tomás Urquijo, 1 eta 5.
50. Basagoiti Etxe Zaharra. Basagoiti etorbidea, 61.
51. Villa Hilario. Hirutasuna, 6.
52. Udaletxe Zaharra. San Nicolás plaza.
53. Villa. San Martín, 25, J. Morerarekin ertza (Tenor plaza).
54. Gane Lorategia. San Nicolás, 2, Abasotarekin ertza.
55. Gabrielaena Etxe Zaharra. San Nicolás, 5.
57. San Agustín Ikastetxea. Ibaibide, 13, Máximo Aguirre, 14.
58. Villa Ariatza. Zugazarte, 51.
59. Kaialde Etxea. Zugazarte, 53.
60. Chominchu Etxea. Algorta etorbidea, 17 eta Arriluze, 1.
61. Izpegi Etxea. Leioa etorbidea, 1, Neguri etorbidearekin ertza.
62. Jolaseta Etxea. Chopos etorb., 14, Goiherriekin ertza.
63. Urizar Etxe Zaharra. Cristóbal Colón, 23.
64. Eguren Etxea (Prado Etxea). Paseo del Puerto, 6 eta Azuako Kamino, 3.
65. la Galea Fuerte (Castillo del Príncipe).
66. Mudela Jauregia. Atxekolandeta, 3.
21. Casa Itsas Begi. Zugazarte, 27.
22. Casa Bake-Eder. Zugazarte, 32.
23. Casa de Ejercicios de María Redentora. Zugazarte, 36.
24. Casa San Joseren. Zugazarte, 52.
25. Casa Cisco. Zugazarte, 61.
26. Palacio Zubiaga. Avda. Algorta, 9.
27. Estación de Salvamento. Arriluze Kaia.
28. Casa Aitzgoyen. Atxekolandeta, 13.
29. Galerías de Punta Begoña. Atxekolandeta, 17. Muelle Arriluze.
30. Casa Belrespiro. Atxekolandeta, 20.
31. Palacio Ampuero. Atxekolandeta, 9.
32. Hotel Neguri. Avda. Algorta, 14, esquina Urumea, 2.
33. Villa Leonor. Avda. de Algorta, 18, esquina Avda. de Neguri.
34. Casa San Rafael. Avda. de Neguri, 19, esquina Avda. de Algorta, 18.
35. Casa La Avanzada / Palacio Marqués de Olaso. Avda. de Algorta, 8, esquina Avda. del Ferrocarril, 4.
36. Casa Vallejo. Amann, 4.
37. Casa Senditzuegi. Avda. Lejona, 10, esquina Carmen, 1.
38. Club Negubide. Paseo del Puerto, 10.
39. Iglesia Nuestra Señora del Carmen. Paseo del Puerto, s/n.
40. Chalet. Zumardia, 3.
41. Casa San Ignacio. Aiboa, 13.
42. Palacio Ichaso Alde. Andrés Isasi, 12.
43. Villa Eugenia / Palacio Sangroniz. Avda. Basagoiti, 18.
44. Balneario de Igeretxe. Ereagako Kaia.
45. Casa Santa Clara. Foruak, 4, esquina Aiboa y Foruak, 8 esquina Arko-txa.
46. Palacio Municipal. Foruak, s/n., esquina Avda. de Algorta.
47. Casa de Vecindad. Juan Barroeta, 1, Avda. Basagoiti, 5 y Bilbao, 5-7-9.
48. Casa Miramar / Marqués del Real Socorro. Miramar, 9.
49. Casa Itsaso Gane. Tomás Urquijo, 1 y 5.
50. Antigua Casa Basagoiti. Avda. Basagoiti, 61.
51. Villa Hilario. Hirutasuna, 6.
52. Antigua Casa Consistorial. Plaza de San Nicolás.
53. Villa. San Martín, 25, esquina J. Morera (Plaza del Tenor).
54. Jardín Gane. San Nicolás, 2, esquina Abasota.
55. Casa Gabrielaena Vieja. San Nicolás, 5.
57. Colegio San Agustín. Ibaibide, 13, Máximo Aguirre, 14.
58. Villa Ariatza. Zugazarte, 51.
59. Casa Kaialde. Zugazarte, 53.
60. Casa Chominchu. Avda. de Algorta, 17 y Arriluze, 1.
61. Casa Izpegi. Avda. Lejona, 1, esquina Avda. Neguri.
62. Casa Jolaseta. Avda. de los Chopos, 14, esquina Goiherri.
63. Antigua Casa Urizar. Cristóbal Colón, 23.
64. Casa Eguren (Casa Prado). Paseo del Puerto, 6 y Azuako Kamino, 3.
65. Fuerte de La Galea (Castillo del Príncipe).
66. Palacio Mudela. Atxekolandeta, 3.

Kasu batzuetan, katalogora bildurik geratuko da planuetan lerro etenaz markatutako lurzorua ere (eraikina dagoen lur guztia edo zati bat izan daiteke), eta, gauzak horrela, lurzorua eta eraikina zatietzen eta bereizi ezin izango dira.

Nolanahi ere, lorategiak edo lurzorua ezin izango dira zatitu atal horietatik finka berriak sortzeko; hedaturari dagokionez, lorategi edo lurzorua murriztea ere ezinezkoa izango da.

Azken buruan, erregistroaren agiri bidez erabilera eta titulartasun publiko erabileratzat hartu beharreko finketako atalak bereiztea posible izango da baina hori, inola ere, ezin har daiteke lorategiaren diseinua eta unitatea aldaraziko duen erazko aldarazpen gisa.

11.2.2. artikulua.—*Jarduketa baldintzak*

1. Babespen kategoria honetara bildutako eraikinek honako mugaketa izango dute, hau da, ezin izango direla osorik eraitsi ezta atalik ere. Aurri egoerarik edo istripurik izanez gero, eraikinak lehengo ezaugarri eta parametroekin berreraiki beharko dituzte —garaiera osoa, garaiera partzialak, sakonera eraikikorra, itxuraketa bolumetrikoa, fatxaden osaketa eta patio eta barneko elementu erkideen antolaketa—; hori guztia, gehigarri degradatzaile guztiak ezabatu ondoren.

2. Babespen maila honetako eraikin orotan eskuhartzetik eginez gero, itxuraketa bolumetrikoa eta lerrokadurak bere horretan mantentzea ezinbestekoa izango da eta, aipatu ezaugarriak lehentasuna izango dute gainera hirigintza arautegi aplikakorraren aurrean.

3. Babespen maila honetako eraikin eta monumentuetan ez da publizitate-euskarririk baimenduko ezta edozein zerbitzu publikoko kableak eusteko ere edota gehigarri apaingarri edo funtzionalak ezartzeko (pertsianarik, olanarik, kanpoko hozgailurik eta, orokorrean, itxuraketa arkitektonikoa aldaraziko duen edozein elementu (mugikorrek barne) ez da baimenduko.

En algunos casos, queda incluido también en el catálogo el terreno señalado en los planos con línea discontinua, que puede ser toda o parte de la finca sobre la que se sitúa el edificio, considerándose ambos, terreno y edificio, como indivisibles e inseparables.

Los jardines o terreno no podrán fragmentarse para crear nuevas fincas a partir de ellos, ni disminuirse en su extensión.

Solamente se podrán segregar registralmente las partes de las fincas que deban pasar a terrenos de uso y titularidad públicas, sin que ello suponga una separación formal que altere el diseño y la unidad del jardín.

Artículo 11.2.2.—*Condiciones de actuación*

1. Los edificios incluidos en esta categoría de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente. En el caso de ruina o accidente, deberán ser reedificados con las mismas características y parámetros —altura total, alturas parciales, profundidad edificable, configuración volumétrica, composición de fachadas y disposición interior de patios y elementos comunes— que el edificio originario, una vez suprimidos los añadidos degradantes.

2. Toda intervención que afecte a edificios de este nivel de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

3. En los edificios y monumentos de este nivel de protección no se permitirá la colocación de ningún tipo de soportes para publicidad, ni para sostener cables de cualquier tipo de servicios públicos, ni añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, toldos, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

11.2.3. artikulua.—Eskuhartzeko baimenduak

1. Eraikin hauetan egingo diren obra-lanak Eusko Jaurilaritzaren 214/96 dekretuan «Zaharbarrikuntza Zientifikoa eta Zaharbarrikuntza Kontserbadorea» deritzonaren irizpideekin bat etorriko diren, dekretuak ahalbidetzen duenean, hau da, eraikuntzaren artapena eta egokitzapena bermatuz beharriaren funtzionalerako, beti ere, elementu tipologiko, erazkoak eta egiturari dagokionak errespetatuz.

2. Maila honen barruko eraikinetan egin daitezkeen obrak izango dira aurreko lerrokadan aipatutako dekretuan aurreikusi direnak hiriritartutako eta eraikitako ondarea zaharberritzeko jarduketak babestuei buruz.

3. Eraikinetan gainean eskuhartzeko proiektuek gaur egungo egoerari buruzko azterketa zehatzak izan beharko dituzte, besteak beste, 1:50 eskalako planuak oinplanoari dagokionez, fatxada eta sekzioetarako, arkitektureko xehetasunak 1:20 eskalan; horrez gain, dokumentu historikoak jatorriko eraikinetan gainean; dokumentazio fotografiko osoa, era horretara, proposatzen den eskuhartzearen baliozkotasuna frogatuz. Azken buruan, eraikinetan erabilerari buruzko deskribaketa ere beharrezkoa izango da.

4. Azaldutako irizpidez gain, eta katalogatutako eraikina hartzen duen lur-zatiak solariua eraikitzea edo berria eraikitzea ahalbidetzen badu katalogatu gabeko finakaren lur edo zatia gainean, dagokion aldeko ordenantza betez, xehekapen azterlana derrigor aurkeztu beharko da, eta egin beharreko esku hartzea bertan sartu. Solairuak, atalak eta jasoketak edukiko ditu, fatxadako materialen definizioarekin.

11.2.4. artikulua.—Usteko arkeologia baliodun aldeak

1. Usteko arkeologia baliodun aldeak babestu nahi dira, bertan arkeologia hondarrak egon litezkeelako.

Legeak alde hauetarako ezarritako babes maila, katalogatutako eraikinetarako berbera da. Alde horien babesa Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluari jarraiki arautuko da.

2. Getxo udalerriko Usteko arkeologia baliodun aldeak hauek dira:

1. Getxoko Andra Mari eliza eta ingurua.
2. San Martín ermita.
3. San Nicolás de Bari ermita.
4. Usategi bateria.
5. Arrigunagako jaurrea.
6. Saratxaga baserria.
7. Kurtziako asentmanedua.

HIRUGARREN KAPITULUA

OINARRIZKO ARTAPENARI BURUZKO ARAUBIDEA**11.3.1. artikulua.—Definizioa**

1. Oinarrizko artapeneko eraikinak honakoak izango dira: garrantzia bereziko balio arkitektonikoak izan ez arren eraikitako ondarearen atal interesgarria direnak, ikuspegi tipologiko edo ingurugiroari dagokion ikuspegi tipologiko berrituta.

Hiri-diseinuko planuetan (*) izartxoarekin markatuak daude * Eraikin hauen zerrenda 11. Planoan eta hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagaia-aren antolamendurako bidezkoetan azaltzen da (6. Erloa).

2. Edificio hauen kasuan babesgai izango dira honako elementuak:

- Kanpoko fatxadak eta artean dauden bolumenak.
- Jatorriko zirkulazio guneak, bertikalak eta zeharrekoak.
- Kanpoko eta barneko apaingarriak: erlaiz, pilare-buru, eskultura, atari, zoru, kasetoidura, eskaiola, etab.
- Eraikinetan multzo estilistikoaren eta apaingarrizkoaren barruko altzariak.

11.3.2. artikulua.—Jarduketa baldintzak

1. Artapen maila honetara bildutako eraikinetan jabeek eraikinetan bizi-tza erabilgarriak dirauen bitartean fatxadak artatzeko betebeharra izango dute, espazio publiko aldera emanaz gero edo espazio publikoetara zabali-lik izanez gero; artapengai izateko baloreen mantenimendurako beharrezkoak diren zaharberritzeko lanak egin beharko dituzte.

2. Lehenago fatxaden tratamendua desegokia izan bada gainjazki-rako erabilutako materialak aldatzeko betebeharra ere izango dute

3. Azken buruan, eraikinetan bat eraitsi behar izanez gero, kategoria eta babespen maila honetara bildutako eraikinetan gainean ez dago baldintza berezirik ordezkapena agintzen duenik. Kasu horretan, dagoen aldeko eraikuntzetarako ezarritako zehaztapenak bete behar dira. Ordezkapena dagoenean, Xehekapen Azterlana egingo da, eraikuntzaren osaketa definitzeko eta dagoen aldeko parametroak betetzen dituela frogatzeko.

Artículo 11.2.3.—Intervenciones autorizadas

1. Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada «Restauración científica y restauración conservadora» del Decreto 214/96 del Gobierno Vasco y en aquellos casos en los que dicho Decreto lo permita, es decir, asegurando la conservación de la construcción y la adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

2. Las obras que se pueden realizar en los edificios incluidos en este nivel serán las que en el Decreto mencionado en el párrafo anterior tiene previstos sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.

4. Además de los criterios expuestos, y en el caso en el que la parcela que acoge el edificio catalogado permita, de acuerdo con la ordenanza del área donde se encuentre, una ampliación o la construcción de otra edificación de nueva planta sobre terreno o parte de la finca no catalogada, será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle en el que se incluya la intervención a realizar. Contendrá las plantas, secciones y alzados con la definición de los materiales de fachada.

Artículo 11.2.4.—Zonas de Presunción Arqueológica

1. Las Zonas de Presunción Arqueológica son áreas que interesa proteger debido a que se presume que en las mismas existan restos arqueológicos.

El grado de protección que la Ley establece para estas zonas es el mismo que el considerado para los edificios catalogados. La protección de estas zonas se regularán por el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Las Zonas de Presunción Arqueológica delimitadas en el término municipal de Getxo son las siguientes:

1. Iglesia y entorno de Santa María de Getxo.
2. Ermita de San Martín.
3. Ermita de San Nicolás de Bari.
4. Bateria de Usategi.
5. Fuerte de Arrigunaga.
6. Caserío Saratxaga.
7. Asentamiento de Kurtzia.

CAPITULO TERCERO

REGIMEN DE CONSERVACION BASICA**Artículo 11.3.1.—Definición**

1. Se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

Se señalan en los planos de «Diseño urbano» con el símbolo *. La relación de estos edificios viene reflejada en el plano número 11 y los correspondientes a la ordenación del suelo urbano y urbanizable (serie 6).

2. Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

- Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
- Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
- El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
- El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Artículo 11.3.2.—Condiciones de actuación

1. Los propietarios de los edificios incluidos en este nivel de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.

2. Así mismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

3. En el caso de derribo, los edificios incluidos en esta categoría y nivel de protección no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución, debiendo cumplir en este caso con las determinaciones fijadas para el resto de las edificaciones del área donde se encuentre. En estos casos de sustitución se presentará un Estudio de Detalle en el que se definirá la composición de la nueva edificación y su justificación en el cumplimiento de los parámetros del área.

11.3.3. artikulua.—Eskuhartzeko baimenduak

1. Mota honetako eraikuntzetan egiten diren eskuhartzeko, alde bate-tik, bide edo espazio publikoetara begira dauden fatxadetako balio emateko-ak izango dira, baita artapen maila honek bereak dituen ezaugarriak eta, bestalde, jatorriko atalak konpondu eta balioztatzeak, galdutakoak nahiz aldatutakoak edo artean daudenak berrezarrita, besteak beste, tribuna, begiratokiak, galeriak, balkoiak, burdinlanduak, beirateak, sarbideetako ateak, erabilera orokorrerako espazioak, atondoak, eskailerak, igogailuak, etabar.

2. Babes-maila bereziko eraikinetan baimendutakoak gain, maila hone-tako eraikinetan egin daitezkeen obrak honakoak izango dira:

a) Kanpoko fatxaden zaharberritze kontserbadorea eta kanpokoan artapena; azken horietan zilegi izango da hutsune gehiago zabaltzea osaketa batasuna bermatuz gero.

b) Komunikazioko eta sarrerako atal erkideen artapen kontserbadorea, batez ere, beren berreskuraketa eta birbalorazioa ahalbidetzen denean, ataria ere barne.

c) Eraikinaren babesgabeko alderdien birgaikuntza, babestutako ele-mentuak errespetatuz eta beren birbalorazioa eta mantenimendua ahalbi-deratuz. Lan mota horietan, solairuetako koten aldarazpena egitea posi-ble izango da lehiotako eta erlaiz leerroaren kote bere horretan utziz.

d) Instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak ezartzea edo hobetzea, baita igogailuaren makineriarako estalkia unean-unean alada-raztea dakartenean ere.

e) Planak agindutakoaren arabera zenbait erabilertarako hutsuneak urratzea zilegi izango da, baina horretarako, fatxadaren tratamendu bate-ratua aurrikusten duen proiektuarekin bat etorritik egin beharko da.

3. Arestian aipatu eraikinetan eskuhartzeko proiektuek gaur egun-egoerari buruzko azterketa zehatzak izan beharko dituzte, besteak bes-te, 1:50 eskalako planuak oinplanoari dagokionez, fatxada eta sekzioeta-rako, arkitekturako xehetasunak 1:20 eskalan; horrez gain, dokumentu historikoak jatorriko eraikinaren gainean; dokumentazio fotografiko osoa, era horretara, proposatzen den eskuhartzekoaren baliozkotasuna frogatuz. Azken buruan, eraikinon erabilertari buruzko deskribaketa ere beharrezkoa izango da.

11.3.4. artikulua.—Beste baldintza batzuk

Jatorriz araupetutako lur-zatitze urbanizazio batekoak diren finka edo orubeak eranstea debekatzeko da.

LAUGARREN KAPITULUA

**INTERES ARKITEKTONIKO ETA INGURUGIRO ARLOKO
INTERESA DUTENAK ETA HIRIGUNE ETA GUNE
NATURAL BABESTUAK****11.4.1. artikulua.—Definizioa eta kategoriak**

1. Kategoria honetara bildurik daudenak eraikin-multzoak, arkitek-turako elementuak eta lorategi-parkeak dira, euren hiri-morfologiagatik edo egitamuagatik, berezkotasunagatik edo tradizioagatik babesgai izan behar direnak; bestalde, ingurunearekiko duten batasun morfologiko nabarmenagatik, giro hiritar bat jakin bat sortzeko zeresan handia dutenak ere aipa-tu kategoriara bildurik daude.

2. Multzo hauen tratamenduan honako babespen kategoriak ezar-tzen dira:

- Osoko artapenerako multzoak.
- Ingurunearen artapenerako multzoak.
- Babestutako hirigune eta gune naturalak.

LEHENENGO ATALA

OSOKO ARTAPENERAKO MULTZOAK**11.4.2. artikulua.—Eremua**

Osoko artapenerako multzoa Portu Zaharra aldea izango da; alde horre-tan, babespen neurriak urbanizazioaren eraikin eta urbanizazio-elementu guztietara zabalduko da, besteak beste, haren perimetroko —plaza, kale, lorategi, apaingarri etab.—.

Aurreikusitako babes neurri horiek kautelazkoak izango dira Getxo-ko monumentu multzo gisa kalifikatzeko espedienteak bukatu arte.

11.4.3. artikulua.—Jarduketa baldintzak

1. Agintari eskudunek, higiezin eta guneen jabeek eta osoko arta-penerako multzoa osatzen duten urbanizazio elementuen jabeek beharrezko lanak egin beharko dituzte balora tipologiko eta estilistikoan mantenimen-durako.

Artículo 11.3.3.—Intervenciones autorizadas

1. Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios ten-drán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan este nivel de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, esca-leras, ascensores, etc.

2. Además de las autorizadas en los de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de este nivel son las siguientes:

a) La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.

b) La restauración conservadora de los elementos comunes de comu-nicación y acceso, incluyendo el portal, que recuperen o revaloricen los mismos.

c) La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa.

d) La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higié-nico-sanitarias, incluso cuando lleven aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.

e) Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la plan-ta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documen-tación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

Artículo 11.3.4.—Otras condiciones

No se permitirá la agregación de fincas o solares colindantes en tan-to pertenezcan a una urbanización de parcelación regulada en su origen.

CAPITULO CUARTO

**CONJUNTOS DE INTERES ARQUITECTONICO Y AMBIENTAL
Y ESPACIOS URBANOS Y NATURALES
PROTEGIDOS****Artículo 11.4.1.—Definición y categorías**

1. Se incluyen en esta categoría aquellos conjuntos edificados, ele-mentos arquitectónicos, parques o jardines que deban ser objeto de pro-tección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carác-ter tradicional, así como aquellos otros que, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un deter-minado ambiente urbano.

2. En el tratamiento de estos conjuntos se establecen las siguien-tes categorías de protección:

- Conjuntos de Preservación Integral.
- Conjuntos de Conservación Ambiental.
- Espacios urbanos y naturales protegidos.

SECCIÓN PRIMERA

CONJUNTOS DE PRESERVACIÓN INTEGRAL**Artículo 11.4.2.—Ambito**

Se considera Conjunto de Preservación Integral el Area del Puerto Viejo en la que las medidas de protección y de defensa alcanzan a la totalidad de los edificios y elementos de la urbanización —plazas, calles, jardines, ornamentos, etc.— incluidos en su perímetro.

Dichas medidas de protección previstas tendrán carácter cautelar hasta finalizar el expediente de calificación como Conjunto Monumental de Getxo.

Artículo 11.4.3.—Condiciones de actuación

1. La autoridad responsable o la propiedad de los inmuebles y espa-cios, así como de los elementos de urbanización que integren el conjun-to de conservación integral, deberán realizar las obras necesarias para el mantenimiento de los valores tipológicos y estilísticos.

2. Honelako multzoetan hirigintza aldetik egingo diren eskuhartzeak lehenetik dauden baloreen zaharberritze eta artapen irizpideak erabiliz egin beharko dira.

3. Multzo mota hauei Babes Berezirako ezarritako babespen baldintzak aplikatuko zaizkie.

4. Multzo honek honako muga izango du, hau da, atzematen dituzten guneetako zoruperik ezin izango dute erabili aparkalekuak egiteko edo oinarriko azpiegiturretatik kanpoko beste edozein erabileratarako (ur, argi, estolda, telekomunikazio, eta abar).

Ekinbide publikoaz eragindako aparkalekutarako erabilera baizik ez da baimenduko alde honetan eta, batez ere, aparkalekuak egiterakoan arbolari bati ere, ezta basori ere, eragingo ez zaiola eta atzemandako eremuaren birjarpena bermatzen denean.

BIGARREN ATALA

INGURUNEAREN ARTAPENERAKO MULTZOAK

11.4.4. artikulua.—*Definizioa*

Multzo hauek babesgai diren balioak toki edo gune jakin bateko hiri-ingurugiro kalitatearen araberakoak izango dira ingurune arkitektonikoaren kalitatea edozein izanik ere.

1. Hiri-multzoa zk. 1 Santa Anako plaza ingurua.
2. Hiri-multzoa zk. 2 Eskoletako plaza edo merkatu ingurua.
3. Hiri-multzoa zk. 3 Erromo.
4. Hiri-multzoa zk. 4 Zugazarte-Ondategi.
5. Hiri-multzoa zk. 5 Neguri-San Inazio.
6. Hiri-multzoa zk. 6 Basagoiti Etorbidea.

Hauek guztiok eta euren mugak, kasuan kasuko planuetara bildurik daude.

11.4.5. artikulua.—*Jarduketa baldintzak*

1. Honelako multzoetan babesten diren baloreak, batez ere, hirigune publikoan daude haren inguruneke eraikinetan baino gehiago. Hala eta guztiz ere, babestutako multzoaren baldintzak baliogutxitu ez daitezten Udalak lehenetsi egingo du inguruneke eraikinen artapena proiektuen xede izatea; proiektuotan tratamendu bateratua irizpideekin egitea kontuan hartuz. Hori frogatzeko, kalearen aurreko jasoketa sartuko da proiektan, eraikin mugakideekin. Memorian osaketa-irizpideak jarriko dira eta babestutako multzoko ingurumen baloreekin koherentzia.

2. Era berean, Babespeko espazio publikoaren ingurunearen ezauzgarriak errespetatzeko helburuarekin egin edo egingo diren eskuhartze guztiak hiri-ingurunearen kalitatea eta birbalorazioa lortzeko Urbanizazio Ekuhartzeetara bildutakoak izango dira nahitaez; hori guztia, aipatu eskuhartzeetarako Ondare Urbanizatu eta Eraikiaren Babestutako Birgaituntza Jarduketei buruzko uztailaren 17ko Eusko Jaurilaritzaren 189/1990 Dekretuak ezartzen dituen irizpideak erabiliko dira.

11.4.6. artikulua.—*Zuhaizti eta lorategi eremuetako babesa*

Ingurunearen artapenerako multzoen babespen araubideak haren esparru barnera bildutako berdeguneetako zuhaizti eta balore estetikoetan eragina izango du eta, beraz, gune horietan egingo diren eskuhartzeak babes eta artapenari zuzendutakoak izango dira soilik.

HIRUGARREN ATALA

HIRUGUNE ETA GUNE NATURAL BABESTUAK

11.4.7. artikulua.—*Eremua eta definizioa*

Hirigune eta espazio natural babestutako honakoak izango dira:

1. Santa Anako plaza eta lorategiak.
2. Paulino Mendibil kaleko eskoletako plaza.
3. Tomas Olabarriko kaia, Zubiko enparantza eta Evaristo Txurrukako kaia, parkea eta kamingaina.
4. Areetako kaia eta hondartza.
5. Zugazarteko ibiltokia.
6. Arriluzeko Markesaren ibiltokia.
7. Arriluzeko kaia eta portua.
8. Ereagako eskailerak, Ereagako jeitsieratik kaiera bitartean.
9. Maria kristinako jeitsiera eta Los Tamarises hoteletik eta Portu Zaharrera bitarteko malkartegia.
10. Ereagako kaia eta hondartza.
11. Dario de Regoyos plaza.
12. Basagoitiko Etorbide osoa.
13. Hirutasuneko plaza.
14. Konstantino tenorearen plaza.
15. Portu Zaharreko plaza eta harmailak.

2. Las intervenciones urbanizadoras que se realicen en este tipo de conjuntos, deberán realizarse con criterios de restauración y conservación de los valores existentes.

3. Serán de aplicación a este tipo de conjuntos las condiciones de protección establecidas para la Protección Especial.

4. Este conjunto tiene la limitación de no poder utilizar el subsuelo de los espacios que ocupan para ejecutar aparcamientos o cualquier otro uso diferente de las infraestructuras básicas (agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.).

Únicamente podrá autorizarse el uso de aparcamiento de iniciativa pública, cuando su construcción no afecte a especies ni masas arbóreas y se garantice la reposición de la zona ocupada.

SECCIÓN SEGUNDA

CONJUNTOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 11.4.4.—*Definición*

Son aquellos conjuntos en los que los valores objeto de protección obedecen a la calidad urbano-ambiental de determinado paraje o lugar, con independencia de la calidad de su entorno arquitectónico, a saber:

1. El conjunto urbano número 1, en torno a la plaza de Santa Ana.
2. El conjunto urbano número 2, en torno a la plaza de las Escuelas o del Mercado.
3. El conjunto urbano número 3, de Romo.
4. El conjunto urbano número 4, de Zugazarte-Ondategi.
5. El conjunto urbano número 5, de Neguri-San Ignacio.
6. El conjunto urbano número 6, de la Avda. Basagoiti.

Todos los cuales se recogen en sus límites precisos en el plano correspondiente.

Artículo 11.4.5.—*Condiciones de actuación*

1. Los valores que se protegen en este tipo de conjuntos se encuentran más en el espacio público urbano que en los propios edificios de su entorno. No obstante y para que no se deprecien las condiciones ambientales del conjunto protegido, el Ayuntamiento prestará especial atención a que la conservación de las edificaciones del entorno sea objeto de proyectos en los que prime el tratamiento compositivo unitario. Para demostrarlo, en el proyecto se incluirá alzado del frente de la calle recogiendo los edificios colindantes, y en la memoria se razonarán los criterios compositivos adoptados y su coherencia con los valores ambientales del conjunto protegido.

2. Así mismo, y al objeto de respetar las cualidades ambientales del espacio público que se protege, las intervenciones que se realicen deberán estar recogidas en Intervenciones Urbanizadoras tendentes a conseguir la revalorización y puesta en evidencia de la calidad urbano-ambiental, de acuerdo con los criterios que para tales intervenciones establece el Decreto del Gobierno Vasco 189/1990, de 17 de julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Artículo 11.4.6.—*Protección del arbolado y ámbitos ajardinados*

El régimen de protección de los conjuntos de conservación ambiental afecta al arbolado y a los valores estéticos de los espacios ajardinados incluidos dentro de su ámbito, por lo que las intervenciones que se efectúen en los mismos irán dirigidas a su protección y conservación.

SECCIÓN TERCERA

ESPACIOS URBANOS Y NATURALES PROTEGIDOS

Artículo 11.4.7.—*Ambito y definición*

Son espacios urbanos y naturales protegidos los siguientes:

1. La plaza y jardines de Santa Ana.
2. La plaza de las escuelas en la calle Paulino Mendivil.
3. El muelle de Tomás Olábarri conjuntamente con Zubiko Enparantza y el muelle, parque y espigón de Evaristo Churruca.
4. El muelle y playa de Las Arenas.
5. El paseo de Zugazarte.
6. El paseo del Marqués de Arriluce.
7. El muelle y puerto de Arriluce.
8. Las escaleras de Ereaga, entre la calle Bajada de Ereaga y el muelle.
9. La bajada de María Cristina y el escarpe comprendido entre el Hotel Los Tamarises y el Puerto Viejo.
10. El muelle y playa de Ereaga.
11. La plaza Dario de Regoyos.
12. La Avda. de Basagoiti en todo su recorrido.
13. La plaza de la Trinidad.
14. La Campa del Tenor.
15. La plaza y escalinatas del Puerto Viejo.

16. Usategiko malkartegia eta erlaxa, Arrigunagako hondartza, Galeako malkartegia eta erlaiza Sopelanako udalerriraino.

16. El escarpe y cornisa de Usategi, la playa de Arrigunaga, el escarpe y cornisa de La Galea hasta su conclusión en el término municipal de Sopelana.

11.4.8. artikulua.—Zuhaizti babestuak

Babespeko zuhaiztiaren kategoriari bildurik, Plan Orokor honen diseinuko planuetan banan-banan zein bere ikurrarekin marraztutako babespeko arbolak eta zuhaitzak ere badaude.

Horren harira, aipatu elementuren bat ala batzuk dituzten finka edo orubeetan egin nahi diren eraikuntzek elementuon aratapena errespetatuko dute ezinbestean. Esangura horretan, Udalak ez du baimenik emango eta baimenaren baldintzetara bilduko ditu artapenerako beharrezkoak diren baldintzak.

11.4.9. artikulua.—Defentsarako neurriak

1. Honelako espazioei Plan Orokorren bitartez era batean emandako neurriez eta sailkapenez gainera, bere hiri-tresneriaren edo altzarien eta lorategi-parkeen artapen perfektua bultzatuko du aipatu gune horietako alde degradatuenak (altzaririk ez dagoelako, lorategien egoeragatik edo ibilgailuen trafikoagatik) hobeto zaindutako tokien kalitatea eta ingurunea lor dezaten. Gune naturaletan bigilantzia zorrotza izango da landaredia eta ezaugarri morfologikoak zaintzeko eta toki horietan eraikitzea debekaturik egongo da.

2. Horrelako espazioen ondoan egingo diren eraikinetako kolore eta materialek ingurunea errespetatu beharko dute eta eraikina horako espazio horien ondoan egokiro jartzeko arazoak azaldu beharko dira proiektuan.

Artículo 11.4.8.—Arbolado protegido

Se incluyen además en esta categoría los árboles protegidos que aparecen grafiados individualizadamente con su símbolo en los planos de diseño de este Plan General.

Las edificaciones que pretendan realizarse en las fincas o solares que incluyan alguno de estos elementos, respetarán la conservación de los mismos. El Ayuntamiento no otorgará licencia municipal para su corta y recogerán en las condiciones de la licencia las medidas necesarias para su conservación.

Artículo 11.4.9.—Medidas de defensa

1. Además de las medidas y clasificación que con carácter general se han dado en el Plan General a estos espacios, el Ayuntamiento promoverá la perfecta conservación de su amueblamiento urbano, así como la jardinería, procurando que las zonas más degradadas de cada uno de estos espacios, por falta de amueblamiento, jardinería o tráfico de vehículos, lleguen a alcanzar los mismos niveles de calidad y ambientación que las zonas mejor cuidadas. En los espacios naturales se mantendrá una intensa vigilancia sobre la vegetación y características morfológicas, prohibiéndose cualquier tipo de construcción sobre ellos.

2. El color y los materiales de los edificios que se construyan frente a estos espacios deberán ser respetuosos con los mismos, justificándose en el proyecto la adecuación del edificio al espacio junto al que se coloca.

ALDI BATERAKO ERABAKIAK

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Lehenengoa

Plan honetan titulartasun publikoko gisa aurreikusten diren baina onesteko datan titulartasun pribatukoak diren ekipamenduetan, oraingo erabilerak eta kategoria erabil daiteke funtsezko aldaketarik egin gabe, lurra edo erikina udalari saldu, desjabetu edo laga arte, kasuan kasu.

Primera

En aquellos equipamientos previstos en el Plan como de titularidad pública, pero que a la fecha de su aprobación son de titularidad privada, podrán mantener su uso y categoría actual sin modificaciones sustanciales del mismo, hasta la venta, expropiación o cesión según el caso, del terreno o edificio al Ayuntamiento.

I. ERANSKINA

ANEXO I

HIRI LURZORUKO ORDENANTZAK

ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

1. ORDENANTZA - AREETA ERDIALDEA ALDERAKO

ORDENANZA NUMERO 1 - PARA EL AREA DE LAS ARENAS CENTRO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Areeta Erdialdean da ezarkorra.

Areeta auzoko hego muturrean kokatutako dentsitate altuko egoitzahiri-aldea. Eraikuntza nagusia kalearte itxia da, 4 eta 6 solairuko altuerarekin, beheko solairuak txikikazko merkataritzari dedikatuz, batez ere Kale Nagusian eta Las Mercedes Kalean.

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Las Arenas Centro.

Area urbana residencial de alta densidad, situada en el extremo sur del barrio de Las Arenas. La edificación predominante es la manzana cerrada con alturas entre 4 y 6 plantas, destinando las plantas bajas a comercio al por menor, que se encuentra localizado principalmente en las calles Mayor y Mercedes.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltzeko gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Eraikuntzaren gehienezko altuera: Agiri grafikoetan kalearte edo honen tarte bakoitzarentzat azaltzen dena da eta, hau ez balego, kalearen zabaleraren arabera arauzko profilean azalduko litzatekena. Arautuko da ere eraikinaren sakonera, agiri grafiko eta dagokien arautegiaren arabera.

2. Eremuko oinarritzko aprobetxamendua: 6,88 m²/m².

3. Gutxienezko orubea: 120 m².

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Altura máxima de la edificación: Es la indicada en la documentación gráfica para cada manzana o tramo de ella y, en ausencia de ésta, por el perfil reglamentario en función del ancho de calle. Así mismo se regulará el fondo de la edificación de acuerdo con la documentación gráfica y la normativa correspondiente.

2. Aprovechamiento tipo del área: 6,88 m²/m².

3. Solar mínimo: 120 m².

5. Zuhurtasun erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

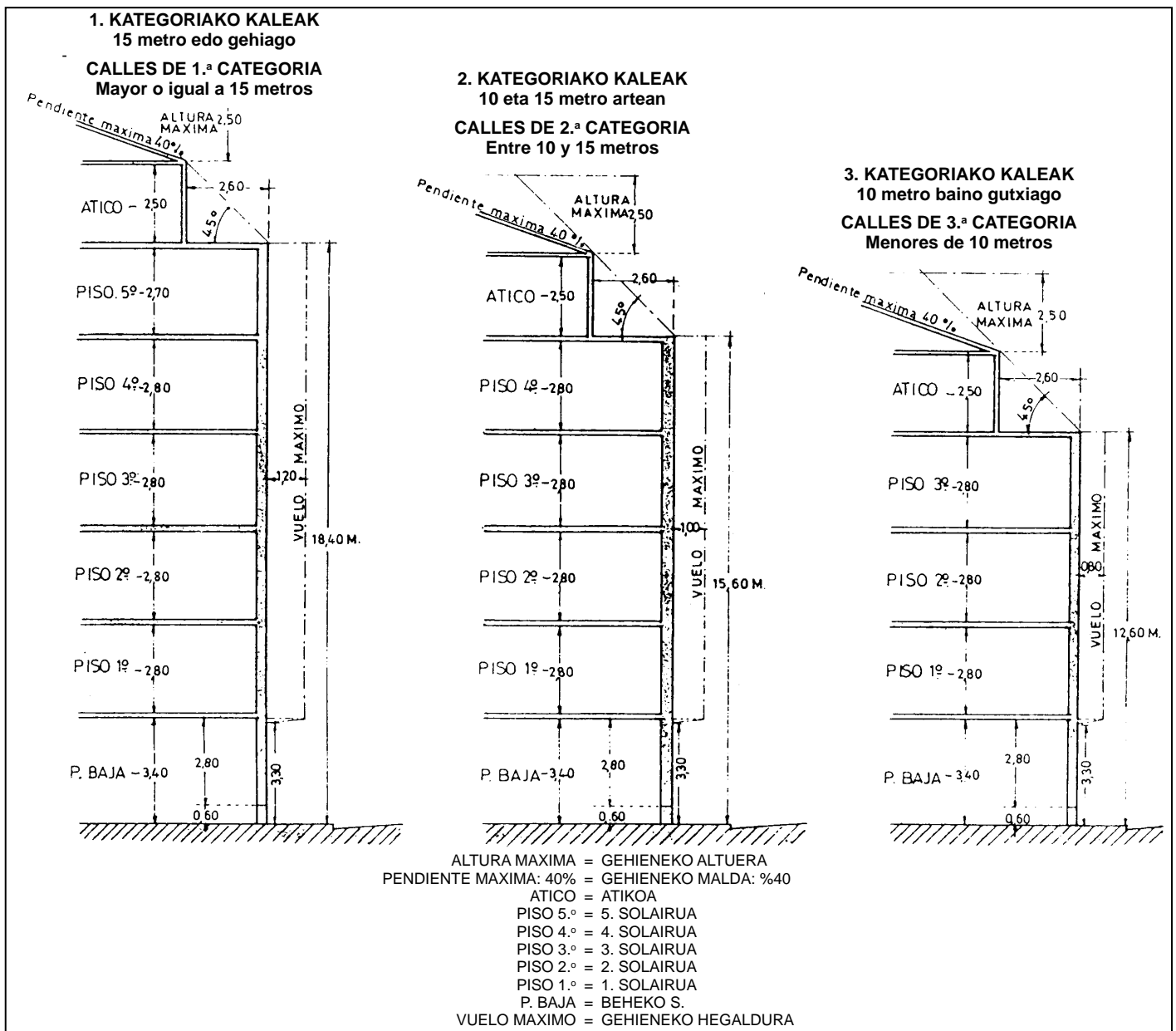
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

**2. ORDENANTZA - AREETA-ZUGAZARTE ALDERAKO****ORDENANZA NUMERO 2 - PARA EL AREA DE LAS ARENAS-ZUGAZARTE****1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Areeta-Zugazarte aldean da ezarkorra.

Areeta auzoko hego muturrean kokatutako dentsitate altuko egoitza-hiriialdea. Zugazarteko Pasealeku eta Areeta Erdialdearekin egiten du muga. Eraikuntza nagusia etxe bloke bakarreko etxebizitza kolektiboa da, 4 solairuko altuerarekin, beheko solairuetan dendak daudelarik.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoruz mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxienezko orubea: 150 m².
2. Gehienezko atzematea: %60.
3. Eraikuntzaren gehienezko altuera: 4 solairu.
4. Mugakide eta bideekiko banapena: 4 metro.

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Las Arenas-Zugazarte.

Área urbana residencial de alta densidad, situada en el extremo sur del barrio de Las Arenas. Limita con el Paseo de Zugazarte y el Área de Las Arenas Centro. La edificación predominante es la vivienda colectiva con bloque aislado, con alturas de 4 plantas, destinando las plantas bajas a comercio.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

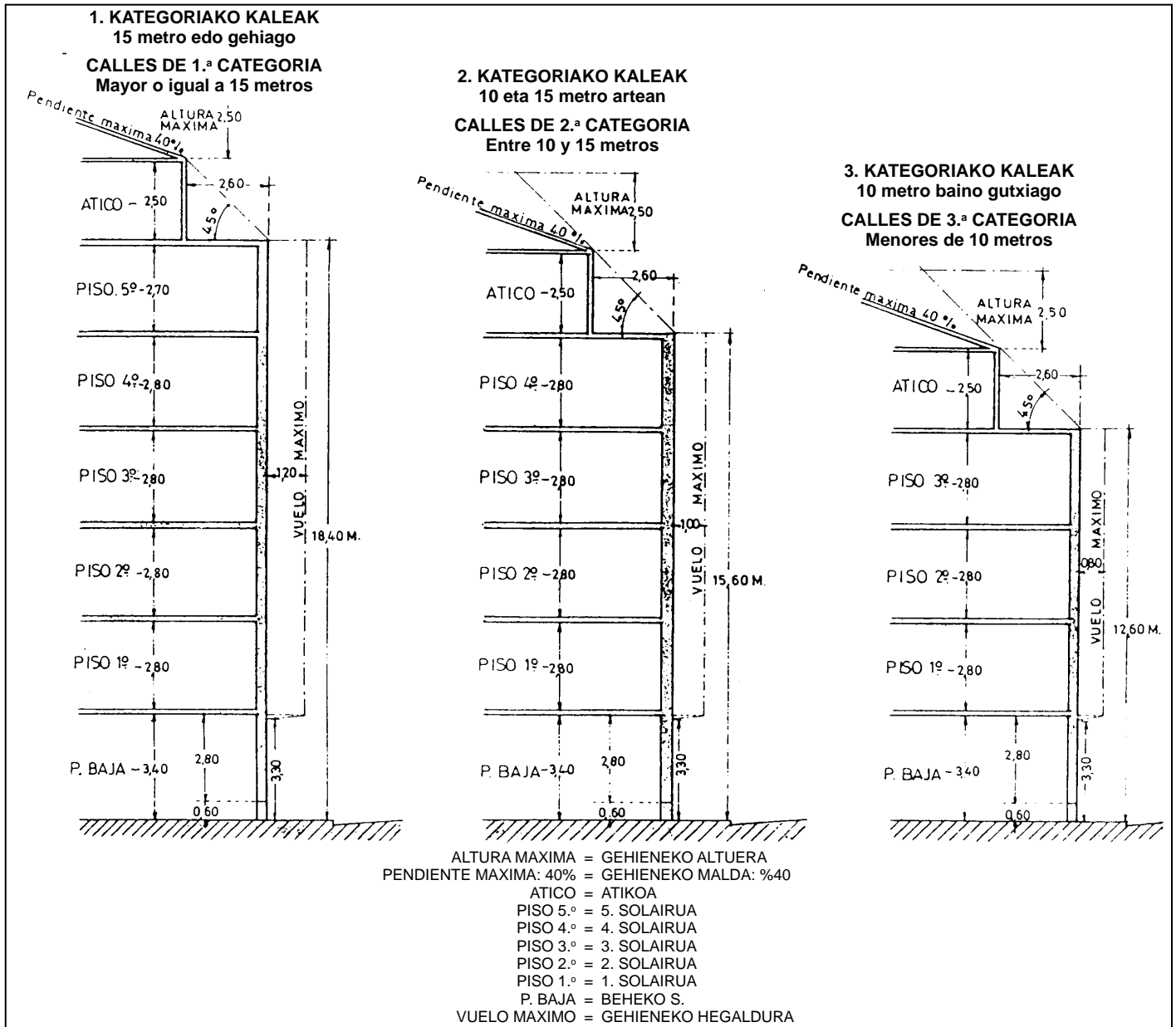
4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 150 m².
2. Ocupación máxima: 60%.
3. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.

5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 2,97 m²/m².
 7. Eremuko oinarritzko aprob.: 2,95 m²/m²
5. **Zuhurtasun erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

5. Separación entre edificios: 8 metros.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 2,97 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 2,95 m²/m².
5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



3. ORDENANTZA - SANTA ANA KANPOALDEA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Santa Ana Kanpoaldean da ezarkorra.

Areea auzoko hegoaldean kokatutako dentsitate erdi-altuko egoitzahiri-alderea. Nerbioi itsasadarra eta Leioako udal-mugartearekin egiten du muga. Eraikuntza nagusia etxe bloke bakarreko etxebizitza kolektiboa da, 4/6 solairutako altuerarekin, beheko solairuak txikikazko merkataritzak edo atarteak betetzen dutelarik.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzorua mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilpenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorre-

ORDENANZA NUMERO 3 - PARA EL AREA DE SANTA ANA EXTERIOR

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Santa Ana Exterior.

Es un área residencial de media-alta densidad, situada en la zona sur del barrio de Las Arenas. Limita con la ría del Nervión y el término municipal de Leioa. La edificación predominante es la vivienda colectiva con bloque aislado de 4 a 6 plantas, ocupando las plantas bajas el comercio al por menor o porche.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras

an azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilera eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehienezko atzematea: %35.
3. Eraikuntzaren gehienezko altuera: 4 solairu.
4. Mugakide eta bideekiko banapena: 4 metro.
5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 1,26 m²/m².
7. Eremuko oinarritzko aprob.: 1,26 m²/m²

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikorra
1*	5	1.387 m ²
2	4	6.010 m ²
3	5	3.130 m ²
4**	6	2.550 m ²

(*) Erlaiza, dagoen mehelinarekin berdinduko du.
(**) Mugakide den eraikineko mehelinari atxikita.

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

3-1 jardununea mugatzen da:

- Jardununearen azalera: 4.014 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 6.010 m².

Oharrak: Hiri diseinuko planoetan berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera, derrigorrez eta dohain laga behar da, behin urbanizatu eta gero.

Jardunune 3.600 m²-tan prezioa etxebizitzak eraiki ahal izango dira. Tasatua. Halaber, diseinatutako eraikinak mugaturiko eraikin gabeko plaza pribatua izango da, baina herritar guztientzako bide-zortasuna izango du gune aske gisa. Eremu horretan sestrapeko aparkalekua egin daiteke, agiri grafikoetan agertarazitako mugekin bat etorritz.

4. ORDENANTZA - SANTA ANA BARRUALDEA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Santa Ana Barrualdean da ezarkorra.

Areea auzoko hegoaldean kokatutako dentsitate erdiko egoitza-hirialdea. Eraikuntza nagusia neurri txikioko etxebizitza blokea edo, mende hasieran urbanizazioa egin zeneko familia bakarreko etxebizitzak dira. Ez dauka merkataritza, Santa Anan izan ezik eta beheko solairuetan etxebizitzak edo atarteak daude, eraikin bakoitzak lorategi pribaturako alde bat duelarik.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilpenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilera eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
 2. Gehienezko atzematea: %35.
 3. Eraikuntzaren gehienezko altuera: 3 solairu.
 4. Mugakide eta bideekiko banapena: 4 metro.
- Santa Ana plazara ematen duten eraikinen fatxadak plazarekiko gutxienez 3 metro atzera emango dira.
5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,87 m²/m².
 7. Eremuko oinarritzko aprob.: 0,81 m²/m²

Diseinatutako eraikuntza:

(uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 35%.
3. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 1,26 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 1,26 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1*	5	1.387 m ²
2	4	6.010 m ²
3	5	3.130 m ²
4**	6	2.550 m ²

(*) Igualará cornisa con medianera existente.
(**) Irá adosado a la medianera del edificio colindante.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la unidad de ejecución número 3-1:

- Superficie de la U. de E.: 4.014 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 6.010 m².

Observaciones: La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

La unidad de ejecución destina 3.600 m² de edificabilidad para Viviendas de Precio Tasado. De igual forma, la plaza libre de edificación delimitada por el edificio diseñado será de titularidad privada pero con una servidumbre de uso público como espacio libre, admitiéndose la posibilidad de ocupar la misma con un aparcamiento bajo rasante, de acuerdo con la delimitación recogida en la documentación gráfica.

ORDENANZA NUMERO 4 PARA EL AREA DE SANTA ANA INTERIOR

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Santa Ana Interior. Área urbana residencial de media densidad situada al sur de Las Arenas. La edificación predominante es el bloque de viviendas de pequeñas dimensiones o viviendas unifamiliares de los comienzos de la urbanización, a principios de siglo. No posee comercio a excepción de la calle Santa Ana y las plantas bajas se destinan a vivienda o porche, teniendo siempre un área de jardín privado cada edificio.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
 2. Ocupación máxima: 35%.
 3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
 4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
- Las fachadas de los edificios que dan frente a la plaza Santa Ana se retranquearán con respecto a la misma como mínimo 3 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,87 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 0,81 m²/m².

Edificación diseñada:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikorra
1	2*	1.680 m ²

(*) Bi solairu eraikin berrietan; oraingo eraikinean altuera bere hartan utziko da.

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	2*	1.680 m ²

(*) Dos alturas en la construcción de nueva planta, manteniendo la altura actual del edificio existente.

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

5. ORDENANTZA - ZUGAZARTE ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Zugazarte aldean da ezarkorra.
Dentsitate erdiko egoitza-hiriialdea, Areeta auzoko iparraldetik hegoaldera kokatuta, moilaren parean doalarik. Eraikuntza nagusia etxe bloke bakarrekotxe bizi kolektiboa da, eta Ondategi aldean familia bakarrekotxe bizi. Beheko solairuak etxe bizi edo atarterako erabiltzen dira, dendarik ez dagoelarik.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehienezko atzematea: %30.
3. Eraikuntzaren gehienezko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideekiko banapena: 4 metro.
5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,51 m²/m².
7. Eremuko oinarrizko aprob.: 0,46 m²/m²
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatzen jardununerik.

6. ORDENANTZA - BAKE-EDER ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Bake-Eder aldean da ezarkorra.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehienezko atzematea: %30
3. Eraikuntzaren gehienezko altuera:
— A azpialdea - Dentsitate ertaina: 4 solairu.
— B azpialdea - Dentsitate txikia: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideekiko banapena: 4 metro.
5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro
6. Sestra gaineko sabai-koefizienteazientea
— A azpialdea - Dentsitate ertaina: 0,51 m²/m²
— B azpialdea - Dentsitate txikia: 0,30 m²/m².
7. Eremuko oinarrizko aprob.: 0,31 m²/m²

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna unidad de ejecución.

ORDENANZA NUMERO 5 PARA EL AREA DE ZUGAZARTE

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Zugazarte. Área urbana residencial de media densidad situada de norte a sur del barrio de Las Arenas, en paralelo al muelle del mismo. La edificación predominante es la de bloque aislado de vivienda colectiva en su mayor parte, y de vivienda unifamiliar en la zona de Ondategi. Las plantas bajas son utilizadas como vivienda o porche, no existiendo el uso de comercio.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,51 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,46 m²/m².
5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimitan.

ORDENANZA NUMERO 6 PARA EL AREA DE BAKE-EDER

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Bake-Eder.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%
3. Altura máxima de la edificación:
— Subárea A - Media densidad: 4 plantas.
— Subárea B - Baja densidad: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante:
— Subárea A - Media densidad: 0,51 m²/m².
— Subárea B - Baja densidad: 0,30 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,31 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Eremu osoa hartzen duen Jardununea mugatzen da:

— Jardununearen azalera: 11.194 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 4.000 m².

Oharrak: Azpi-*area* bakoitzaren eraikikortasuna ezarriko da, euren artean ez da probetxamendurik eskualdatuko, eta eraikitze ingurunearen marra zainduko da, Lertegi kaleko lurzatian dagoen babestutako zuhaitza gordetzeko.

7. ORDENANTZA - SANTA EUGENIA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Santa Eugenia aldean da ezarkorra.

Erromo, Areeta-Erdialdea eta Santa Ana Kanpoaldeko eremuen artean kokatutako egoitza-hirialdea, antzinako trenbideko instalazioak eta albo-ko eraikinei dagozkien lurak betetzen dituelarik gehien bat.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 150 m².

2. Gehienezko atzematea: %70.

3. Eraikuntzaren gehienezko altuera: 5 solairu.

4. Zedarrietarainoko distantzia: 4 metro.

5. Eraikinen arteko banapena: 8 metro.

6. Eremuko oinarriko aprobetxamendua: 3,34 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Eremu osoa hartzen duen jardununea mugatzen da:

— Jardununearen azalera: 2.800 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 11.763 m².

Oharrak: Etxebizitzetara destinatutako Jardununearen eraikikortasuna Babes Ofizialekoa izango da bere osotasunean.

Ibaigane kalearen azkenean dagoen mehelina estali egin beharko da, lerrokadura eta altuera bera mantenduz.

Gobela ibaiak Santa Eugeniako Banaketa Aldea zeharkatzerakoan duen ubideari dagokionez kontuan hartu behar dira gai horri buruz indarrean dagoen arlokako legeriaren emaitza izan daitezkeen loturak.

8. ORDENANTZA - ERROMO ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Erromo aldean da ezarkorra.

Dentsitate altuko egoitza-hirialdea, Bilbao-Plentzia trenbidea eta Leioako udal-mugartearen artean kokatuta. Eraikuntza nagusia kalearte itxia da kalearte irekia eta dentsitate txikioa ere badagoelarik. Beheko solairu gehienetan dendak daude.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se define una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del área:

— Superficie de la U. de E.: 11.194 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 4.000 m².

Observaciones: La edificabilidad de cada subárea se aplicará en la misma sin que haya transferencia de aprovechamientos entre ellas, respetándose la línea de entorno edificatorio para conservar el arbolado protegido en la parcela de la calle Lertegi.

ORDENANZA NUMERO 7 PARA EL AREA DE SANTA EUGENIA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Santa Eugenia.

Área urbana residencial situada entre las áreas de Romo, Las Arenas-Centro y Santa Ana Exterior, ocupando en su mayor parte los terrenos correspondientes a las antiguas instalaciones ferroviarias y edificios contiguos.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 150 m².

2. Ocupación máxima: 70%.

3. Altura máxima de la edificación: 5 plantas.

4. Separación a colindantes: 4 metros.

5. Separación entre edificios: 8 metros.

6. Aprovechamiento tipo del área: 3,34 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se define una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del área:

— Superficie de la U. de E.: 2.800 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 11.763 m².

Observaciones: La edificabilidad de la U.E. destinada a vivienda será de Protección Oficial en su totalidad.

Se deberá tapar la medianera existente al final de la calle Ibaigane, manteniendo la misma alineación y altura en ese frente.

En relación con el encauzamiento del río Gobela en su paso por el Área de Reparto de Santa Eugenia, se deberá tener en cuenta las afectaciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

ORDENANZA NUMERO 8 PARA EL AREA DE ROMO**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Romo.

Área urbana residencial de alta densidad, situada entre las vías del ferrocarril Bilbao-Plentzia y el término municipal de Leioa. El tipo de edificación es predominantemente de manzana cerrada, existiendo ejemplos de manzana abierta y de baja densidad. En su mayor parte poseen comercio en sus plantas bajas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Disenatu gabeko eraikina:

1. Gutzinezko orubea: 120 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: Kalearte edo honen tarte bakoitzarentzat agiri grafikoetan azaltzen dena eta, hau ez balego, kalearen zabaleraren araberako arauzko profileen azalduko litzatekena.
3. Sestra gaineko sabai-koefizienteazientea:
 - A azpialdea - Dentsitate altua: 4,89 m²/m².
 - B azpialdea - Erdi altua: 2,41 m²/m².
 - C azpiarea - Erdi baxua: 1,50 m²/m².
4. Eremuko oinarritzko aprob.: 4,25 m²/m².

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	5	1.350 m ²
2	5	575 m ²

Oharrak: Erlaiza, dagoen mehelinarekin berdinduko dute denek.

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 120 m².
2. Altura máxima de la edificación: La indicada en la documentación gráfica para cada manzana o tramo de ella y, en ausencia de ésta, por el perfil reglamentario en función del ancho de calle.
3. Coeficiente de techo sobre rasante:
 - Subárea A - Alta densidad: 4,89 m²/m².
 - Subárea B - Media Alta: 2,41 m²/m².
 - Subárea C - Media Baja: 1,50 m²/m².
4. Aprovechamiento tipo del área: 4,25 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	5	1.350 m ²
2	5	575 m ²

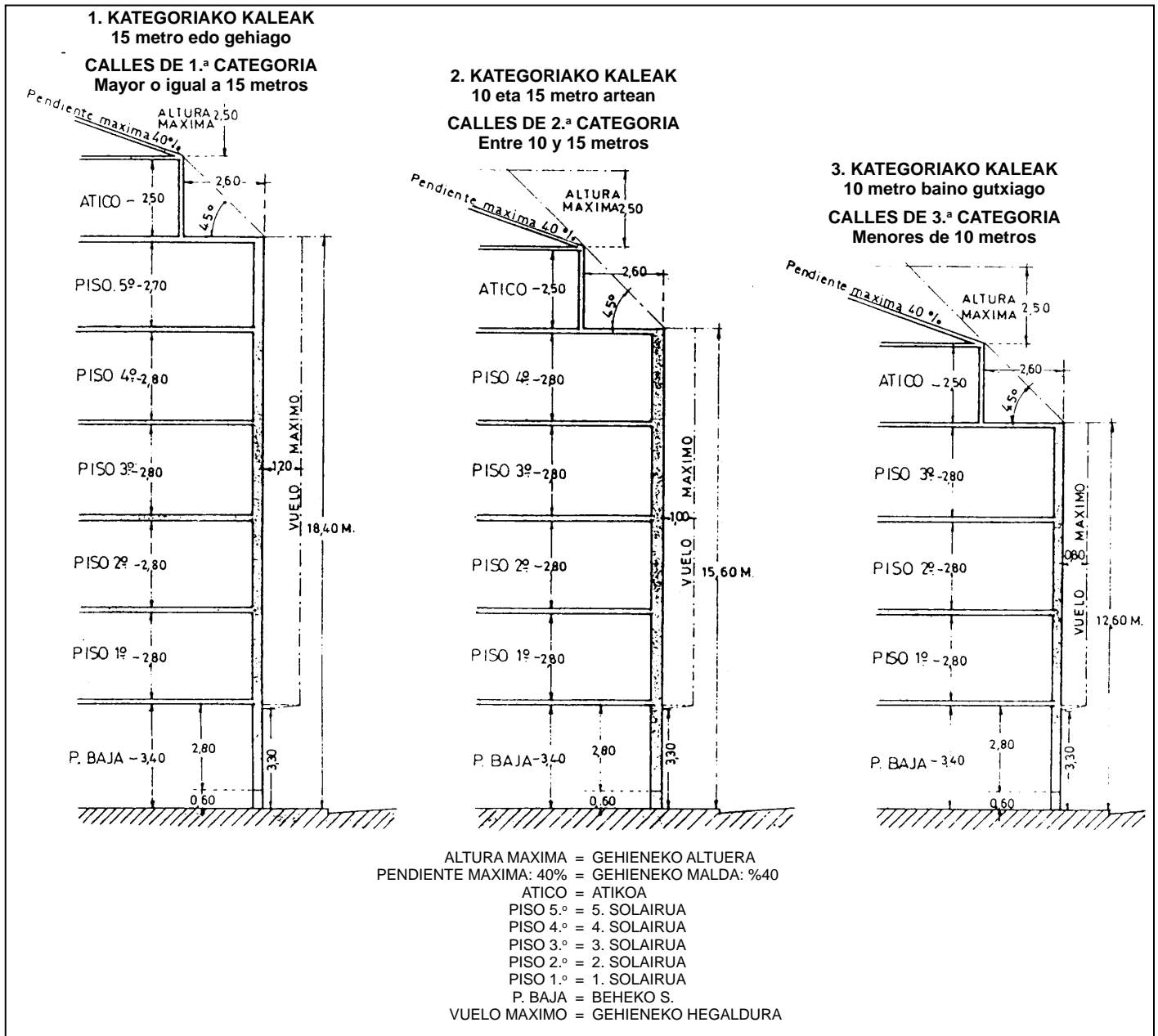
Observaciones: Todos igualarán cornisa con medianera existente.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



9. ORDENANTZA - VILLA DE PLENTZIA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Villa de Plentzia aldean aplikatuko da.

Dentsitate altuko egoitza-hiriialdea, Areeta auzoko iparraldean kokatuta, Abanzadako errepidea, trenbidea eta Leioako udalarekin muga eginez. Antigu Golf urbanizazioak betetzen du batez ere, eremuko eraikuntza etxebizitza kolektiboko blokeak direlarik gehien bat. Dendak bakarrik aipatu urbanizazioko beheko solairuetan daude.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %35.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Zedarrietarainoko distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,84 m²/m².
7. Eremuko oinarritzko aprob.: 0,82 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

10. ORDENANTZA - ETXEZURI ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Etxezuri aldean aplikatuko da.

Asuatik Abanzadarainoko errepidea Makaleta Etorbidearekin gurutzatzen den arloan kokatzen da. Gobelatik konerki zeharkatuz, dentsitate bajuko eraikuntzek, baten bat balio handikoa arkitekturari dagokionez, eta etxebizitza kolektiboko hiru sustapen talde berrik ere betetzen dute.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %25.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarainoko distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Plan Partzialaren arabera sestra gaineko sabai-koefizientea.
7. Eremuko oinarritzko aprob.: 0,58 m²/m².

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	3 + A*	1.990 m ²
2	3 + A**	2.605 m ²

(*) Atikoa gutxienez 2,5 metro atzera emango da eraikinaren fatxada nagusitik.

(**) Atikoa gutxienez 2,5 metro atzera emango da Gobela ibaiari begira dagoen fatxada nagusitik.

ORDENANZA NUMERO 9 - PARA EL AREA DE VILLA DE PLENCIA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Villa de Plencia.

Área urbana residencial de alta densidad, situada al norte del barrio de Las Arenas, limitando con la carretera de La Avanzada, vías del tren y término de Leioa. Formada principalmente por la urbanización Antigu Golf, siendo en su mayor parte la edificación del área de bloques de viviendas colectivas. Solamente los bajos de la mencionada urbanización poseen locales comerciales.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 35%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,84 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,82 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 10 - PARA EL AREA DE ETXEZURI**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Etxezuri.

Sector situado en la confluencia de la carretera de Asúa a La Avanzada con la Avda. de los Chopos. Atravesado diagonalmente por el Gobelá, está ocupado por edificaciones de baja densidad, alguna de gran valor arquitectónico, así como por tres grupos de promociones recientes de vivienda colectiva.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 25%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante según Plan Parcial.
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,58 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	3 + A*	1.990 m ²
2	3 + A**	2.605 m ²

(*) El ático se retranqueará con respecto a la fachada principal que da frente a la calle paralela al río al menos 2,5 metros.

(**) El ático se retranqueará con respecto a la fachada principal que da frente al río Gobela al menos 2,5 metros.

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Eremu osoa hartzen duen Jardununea zehazten da.

— Jardununearen azalera: 122.615 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 58.868 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

8B diseinatutako eraikuntzan Babes Ofizialeko 32 etxebizitza egingo dira.

11. ORDENANTZA - NEGURI ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Neguri aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algorta auzoko hegoaldean kokatuta, Algortako Etorbidearen hasiera eta Makaleta Etorbidearen artean Oraingo eraikuntza etxebizitza kolektiboko bloke bakarra da, baina badago mende hasierako antzinako eraikuntza, familia bakarreko etxebizitza lorategiarekin. Beheko solairuetan etxebizitzak daude, Neguri-Langile eta Neguriko geralekuan badaudelarik beheko solairuetan dendak dituzten eraikinak.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %30.
3. Eraikinaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,51 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,47 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

11-1 jardununea mugatzen da:

— Jardununearen azalera: 14.187 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 7.235 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen alderdi kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera dohain lagatu beharko da, behin urbanizatu eta gero.

11-2 jardununea mugatzen da:

— Jardununearen azalera: 5.761 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 2.938 m².

Oharrak: Jardununearen eraikikortasuna gaur egun eraiki gabe dagoen lurzati bilduko da, Ormetxe kaleko lurzati dagoenak atzemanda duena izan ezik. Ormetxe kaleko finkako lorategiak bere hartan iraungo du.

Lurzati askean egingo den eraikinean Neguriko aldeari buruzko 11. ordenantzaren ezarritako parametro orokorrak hartu behar dira aintzat, lurzatiaren gehieneko atzematea izan ezik.

12. ORDENANTZA - ATXEKOLANDETA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Atxekolandeta aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algorta auzoko hegoekialdean kokatuta. Etxebizitza kolektiboko bloke bakarreko eraikuntza eta mende hasierako familia bakarreko etxebizitza da nagusi, Marqués de Arriluce Pasealeku aurrean izugarritzko etxebizitzak daudelarik. Oro har beheko solairuetan etxebizitzak daude.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se define una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del área:

— Superficie de la U.E.: 122.615 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 58.868 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

En la edificación diseñada 8B, se construirán 32 viviendas de Protección Oficial.

ORDENANZA NUMERO 11 - PARA EL AREA DE NEGURI**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Neguri.

Area urbana residencial de media densidad situada al sur del barrio de Algorta, entre el comienzo de la Avda. de Algorta y la Avda. de los Chops. La edificación reciente es de bloque aislado de viviendas colectivas, aunque existe gran parte de la edificación primitiva de vivienda unifamiliar con jardín de principios de siglo. Los bajos son ocupados por viviendas principalmente, existiendo una serie de edificios en Neguri-Langile y en la zona de la estación de Neguri con local comercial en planta baja.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,51 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,47 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la unidad de ejecución número 11-1:

— Superficie de la U.E.: 14.187 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 7.235 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se delimita la unidad de ejecución número 11-2:

— Superficie de la U.E.: 5.761 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 2.938 m².

Observaciones: La edificabilidad de la Unidad de Ejecución se concentrará en la parcela que en la actualidad se encuentra libre de edificación salvo la ya consumida por la edificación existente en la parcela de la calle Ormetxe, permitiendo mantener el jardín de la finca de la calle Ormetxe.

La edificación a edificar en la parcela libre deberá cumplir con los parámetros generales de la Ordenanza para esta área número 11 de Neguri con la excepción de la ocupación máxima de la parcela.

ORDENANZA NUMERO 12 - PARA EL AREA DE ATXEKOLANDETA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Atxekolandeta.

Area urbana residencial de media densidad situada al suroeste del barrio de Algorta. Predomina la edificación de bloque aislado de viviendas colectivas y la vivienda unifamiliar de principios de siglo, teniendo una serie de casas excepcionales en el frente del Paseo del Marqués de Arriluce. Por lo general las plantas bajas las ocupan viviendas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

Punta Begoñako KAT 8 Katalogatutako eraikinean goiko berdeguneko sestra azpian hotel eta ekipamendura destinatutako aprobetxamendua baimentzen da.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %30.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2,5 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro
6. Sestra gaineko sabai-koefizienteazientea:
 - Bajua: 0,34 m²/m².
 - Erdi bajua: 0,50 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,38 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

13. ORDENANTZA - JOLASETA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Jolaseta aldean aplikatuko da.

Kirol erabilerara destinatutako lurzati batez osatzen den hirialdea, izaera pribatu kolektiboduna. Makaleta Etorbidea eta Gobela ibaiaren artean datza, eta Gobeloki aldearekin eta Etezurri arloarekin egiten du muga.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Kirola.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 800 m².
2. Gehieneko atzematea: %30.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizienteazientea: 0,25 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,25 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

14. ORDENANTZA - GOBELOKI ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Gobeloki aldean aplikatuko da.

Gobela ibaia eta Makaleta Etorbidearen artean dagoen dentsitate erdiko egoitza-hirialdea. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekietan. Eraikuntza batzuk txikiak merkataritza dute beheko solairuetan. Oraingo eremu horretan ez dago herri erabilerako hutsarterik eta hirialdetik aldentuta dago.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorre-

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

En el edificio catalogado CAT número 8 de Punta Begoña se autoriza el aprovechamiento bajo la rasante de la zona verde superior con destino a uso hotelero y de equipamiento.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 2,5 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante:
 - Baja: 0,34 m²/m².
 - Media baja: 0,50 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,38 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 13 - PARA EL AREA DE JOLASETA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Jolaseta.

Area urbana compuesta por una parcela destinada a uso deportivo, de carácter privado colectivo. Situada entre la Avda. de los Chopos y el río Gobela, linda con el Area de Gobeloki y el Sector Etezurri.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Deportivo.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 800 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,25 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,25 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 14 - PARA EL AREA DE GOBELOKI**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Gobeloki.

Area urbana residencial de media densidad situada entre el río Gobela y la Avda. de los Chopos. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloques abiertos. Parte de las edificaciones tienen pequeño comercio al por menor en plantas bajas. En la actualidad la zona carece de espacios libres de uso público y se encuentra desconectada de la trama urbana.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras

an azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %25.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefiziente: 0,60 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,63 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

15. ORDENANTZA - AIBOA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Aiboa aldean aplikatuko da.

Makaleta Etorbidea eta trenbidearen artean dagoen dentsitate erdiko egoitza-hiri-idea. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da 3/5 solairutan irekitako blokeetan. Multzo hau eraiki berri dago, parte handi batean burutzeko dagoelarik, dagozkion urbanizazio lanekin batera.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehieneko atzematea: %25.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefiziente: 0,51 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,53 m²/m².

15.1 Jardunuean

1. Gehieneko atzematea: %30.
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	4	1.948 m ²

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

15-1 jardununea mugatzen da:

— Jardununearen azalera: 11.356 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 5.800 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan berdegune eta oinezkoen alderdi kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derrigorrez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

16. ORDENANTZA - KONPORTE ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Konporte aldean aplikatuko da.

Gehien bat hiri lurrez edo komunikazio sistema orokorrez inguratuko arloa, berezko ezaugarriekin eta Algortako ekialdeko erlaizan kokatuta eta

(uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 25%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,60 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,63 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Actuación.

ORDENANZA NUMERO 15 - PARA EL AREA DE AIBOA

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Aiboa.

Área urbana residencial de media densidad, situada entre la Avda. de los Chopos y el ferrocarril. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloques abiertos de 3 a 5 plantas. El conjunto es de muy reciente construcción, encontrándose gran parte del mismo en ejecución junto con las obras de urbanización correspondientes.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 25%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,51 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,53 m²/m².

En la U.E. 15.1:

1. Ocupación máxima: 30%.
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	4	1.948 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la unidad de ejecución número 15-1:

— Superficie de la U.E.: 11.356 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 5.800 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona verde y peatonal, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

ORDENANZA NUMERO 16 - PARA EL AREA DE KONPORTE

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Komporte.

Sector rodeado en su mayor parte por suelo urbano o sistemas generales de comunicaciones, con características naturales y de situación en

eraikin oso desberdinekin, bai erabilera eta bai tipologiaren aldetik.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskiri honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m²
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
4. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
6. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,34 m²/m².
7. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,44 m²/m².

Ormetxe kalearen eta Miguel Beascoa kalearen arteko izkineko orubean egin daitekeen eraikina mugakide den eraikinari atxikita egin daiteke (Ormetxe, 32), mehelina estaliz.

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	4	3.100 m ²
2	4	3.000 m ²
3	4	2.700 m ²
4	4	2.300 m ²
5	4	3.800 m ²
6	4	1.700 m ²
7	4	1.300 m ²

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununeak mugatzen dira:

16-1 Jardununea

— Jardununearen azalera: 13.801 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 6.100 m²

16-2 Jardununea

— Jardununearen azalera: 6.927 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 5.000 m²

16-3 jardununea

— Jardununearen azalera: 15.472 m²

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 6.800 m²

16-4 jardununea

— Jardununearen azalera: 10.005 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 4.402 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

16-1 jardununean 5.150 m² eraiki daitezke babes ofizialeko etxebizitzak egiteko.

16-2 jardununean 5.000 m² eraiki daitezke babes ofizialeko etxebizitzak egiteko.

16-4 jardununean 1.450 m² eraiki daitezke babes ofizialeko 16 etxebizitza egiteko

17. ORDENANTZA - MARTIKOENA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Martikoena aldean aplikatuko da.

Algortako erdialdean kokatutako dentsitate erdiko egoitza-hirialdea. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekietan edo erdi-intentsiboa txikikazko merkataritzarekin beheko solairuetan, Casa Barco-ri dagokion kaleartean izan ezik, azken honetan emandako baimenek egoitza-multzotzat eta beste erabilera gabeko garaje partikularren burutzapena aurrikusten baitute. Alango kalean dagoen udal orubea udal ekipamendu

la cornisa este de Algorta y con edificios muy dispares en cuanto a su uso y tipología

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
4. Separación entre edificios: 8 metros.
5. Ocupación en planta: 25% de parcela.
6. Aprovechamiento tipo del área: 0,34 m²/m².
7. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,44 m²/m².

En el solar de la calle Ormetxe esquina con la calle Miguel Beascoa la construcción edificable podrá ser adosado al edificio colindante (Ormetxe, 32) tapando la medianera del mismo.

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	4	3.100 m ²
2	4	3.000 m ²
3	4	2.700 m ²
4	4	2.300 m ²
5	4	3.800 m ²
6	4	1.700 m ²
7	4	1.300 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 16-1:

— Superficie de la U. de E.: 13.801 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 6.100 m².

Unidad de Ejecución número 16-2:

— Superficie de la U. de E.: 6.927 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 5.000 m².

Unidad de Ejecución número 16-3:

— Superficie de la U. de E.: 15.472 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 6.800 m².

Unidad de Ejecución número 16-4:

— Superficie de la U. de E.: 10.005 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 4.402 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

La unidad de ejecución 16-1 destinará una edificabilidad de 5.150 m² a vivienda de Protección Oficial.

La unidad de ejecución 16-2 destinará una edificabilidad de 5.000 m² a vivienda de Protección Oficial.

La unidad de ejecución 16-4 destinará una edificabilidad de 1.450 m² para la construcción de 16 viviendas de Protección Oficial.

ORDENANZA NUMERO 17 - PARA EL AREA DE MARTIKOENA

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Martikoena.

Área urbana residencial de media densidad situada en el centro de Algorta. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloques abiertos o semi-intensiva con pequeño comercio al por menor en plantas bajas, excepto en la manzana correspondiente a la Casa Barco, donde las licencias concedidas prevén la ejecución de un conjunto residencial y de garajes particulares sin otros usos. Se prevé el mantenimiento del solar muni-

sistema orokor bezala mantentzea eta Jesusen Bihotzeko Ikastetxeak betetako lurretan San Ignacio Ikastetxea zabaltzea aurriztatu da.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltzeko gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehiengo atzematea: %30.
3. Eraikuntzaren gehiengo altuera: 4 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,80 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,69 m²/m²

Diseinaturako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	2	200 m ²

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

18. ORDENANTZA - BASAGOITI ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Basagoiti aldean aplikatuko da.

Basagoiti Etorbidean zehar egituraturako dentsitate erdiko egoitza-hiri-aldia, oinezkoen gunetik San Nikolas eta Portu Zaharra San Ignacio eta Ereagarekin bat egiten du. Eraikuntza nagusia alde batetik kolektibo erdi-intentsibo edo irekia da, 4 eta 5 solairutako eraikinekin Satistegi eta San Nikolas artean eta bestetik egoitza-eraikuntza da hiru solairuko eraikinetan irekia, historia eta inguruari dagokionez balio handikoa Satistegi eta Ereaga kaleen artean kokatutako eremuan. Multzoak balio handia du hiri-paisaiari dagokionez, eta udalerriko ezaugarrietako bat da.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltzeko gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Gehiengo atzematea: %30.
3. Eraikuntzaren gehiengo altuera: 3 solairu.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea:

— En media baja: 0,51 m²/m²

— En media alta: 1,01 m²/m².

7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,64 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da Jardunurik mugatzen.

cipal sito en la calle Alango como sistema general de equipamientos municipales y la ampliación del Colegio de San Ignacio en los terrenos ocupados por el Colegio del Sagrado Corazón.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,80 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,69 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	2	200 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 18 - PARA EL AREA DE BASAGOITI

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Basagoiti.

Área urbana residencial de media densidad, vertebrada a lo largo de la Avda. de Basagoiti, que enlaza peatonalmente San Nicolás y el Puerto Viejo con San Ignacio y Ereaga. La edificación predominante es la colectiva semi-intensiva o abierta, con edificios de 4 y 5 plantas entre Satistegi y San Nicolás y la edificación residencial abierta en edificios de tres plantas con alto valor histórico-ambiental en la zona situada entre Satistegi y la calle Ereaga. El conjunto tiene un gran valor como paisaje urbano y constituye una de las señas de identidad del municipio.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Ocupación máxima: 30%.
3. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales: 4 metros.
5. Separación entre edificios: 8 metros.
6. Coeficiente de techo sobre rasante:

— En media baja: 0,51 m²/m².

— En media alta: 1,01 m²/m².

7. Aprovechamiento tipo del área: 0,64 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Actuación.

Oharrak: Dentsitate erdi-baxuko eremuan 192tik 195 arteko oinarrizko kontserbazio eraikinak dauden kaleartea marrazten da, erdi-altuko eraikuntza bezala, 8.275 m²-ko eraikikortasun osoarekin.

19. ORDENANTZA - PORTU ZAHARRA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Portu Zaharreko eremuan da ezarkorra.

Algortako antzinako arrantzako kokalekua betetzen duen hirialdea, auzo hau sortu zuena, gehien bat garai artako eraikinekin, eta historia eta inguruarri dagokionez udalerraren aberastasunik handienetarikoa osatzen dutenak.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoen arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Portu Zaharraren aldea osorik artatu beharreko multzoa da, eta beraz bertako eraikin eta hirialdeetan Plan Orokorrean hirigintzako arauetako hamakagarren tituluko laugarren kapituluko laugarren atalean ezarritakoa bete beharko da.

Katalogatutako eraikinetarako ezarritako baldintzak aplikatu behar ez diren kasuetan (esaterako, eraikin berrietan), ondoren adieraziko diren parametroak bete beharko dira.

Ezarritako babes-neurriak kautelazkoak izango dira harik eta Getxoko monumentu multzo adierazteko espediente amaitu arte.

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea:

— Oraingolurzatiak.

— Berrito lurzatiuz gero: 200 m².

2. Gehieneko atzematea: %100.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: Planta berriko edo lehendik dagoen bat ordezkatzeko egingo den eraikuntzaren altuera bi solairutakoa izango da. Gainontzeko kasuetan, egungo eraikuntza, dauden eraikinen altuera onartuko da beti ere 3 solairu baezgehiagokoa ez bada, guztiak «Oinarrizko Artapenerako Eraikin»tzat hartuko direlarik:

4. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,70 m²/m².

5. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,87 m²/m²

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	2	445 m ²
2	2	445 m ²

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununea mugatzen da:

19-1 jardununea:

— Jardununearen azalera: 1.271 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 890 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

20. ORDENANTZA - ALGORTA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Algorta aldean aplikatuko da.

Getxo erdialdean kokatutako dentsitate altuko egoitza-hirialdea. Izena ematen dion auzoaren erdialdea osatzen du. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, kalearte itxian.

Observaciones: Dentro del área de media-baja densidad se grafía la manzana con los edificios de conservación básica número 192 a 195, como de edificación de media-alta, con una edificabilidad total de 8.275 m².

ORDENANZA NUMERO 19 - PARA EL AREA DEL PUERTO VIEJO

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área del Puerto Viejo.

Área urbana que comprende el antiguo asentamiento pesquero de Algorta, que originó este barrio, compuesta en su mayor parte por edificios de la época, cuyas características históricas y ambientales constituyen una de las mayores riquezas del municipio.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Todo el Área del Puerto Viejo está considerada como Conjunto de Preservación Integral, por lo tanto, la edificación y espacios urbanos incluidos dentro del ámbito del Puerto Viejo deberán cumplir con las determinaciones fijadas en la sección cuarta del capítulo cuarto del título undécimo de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En los casos en los que no sean de aplicación las condiciones de edificación propias de los edificios catalogados (por ejemplo, edificios de nueva planta), la edificación se regulará de acuerdo con los siguientes parámetros.

Dichas medidas de protección previstas tendrán carácter cautelar hasta finalizar el expediente de calificación como Conjunto Monumental de Getxo. Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo:

— Parcelario actual.

— En caso de reparcelación: 200 m²

2. Ocupación máxima: 100%

3. Altura máxima de la edificación: La altura de la edificación de nueva planta o de aquella que se construya en sustitución de uno ya existente será de dos plantas. En el resto de los casos, edificación actual, se tolerará la altura actual de los edificios existentes siempre que no superen las tres plantas, considerándose todos ellos como «Edificios de Conservación Básica».

4. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,70 m²/m².

5. Aprovechamiento tipo del área: 0,87 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	2	445 m ²
2	2	445 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución 19-1:

— Superficie de la U. de E.: 1.271 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 890 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

ORDENANZA NUMERO 20 - PARA EL AREA DE ALGORTA

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Algorta.

Área urbana residencial de alta densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo. Constituye el centro urbano del barrio al que da nombre. La edificación predominante es la vivienda colectiva en manzana cerrada.

2. Sailkapena eta kalifikazioa

Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzorua mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxienezko orubea: 120 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6 solairu.
Parametro hau ez da aplikatuko eraikin irekia egiten denean.

Altuera eraikikorra arauzko profilak arautzen du, kalearen zabalera-aren arabera ordezkatzeko suposamenduetan.

3. Sestra gaineko sabai-koefizienteak: 2,75 m²/m².
Este último parámetro será de aplicación cuando se opte por la tipología de edificación abierta.
4. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 5,25 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

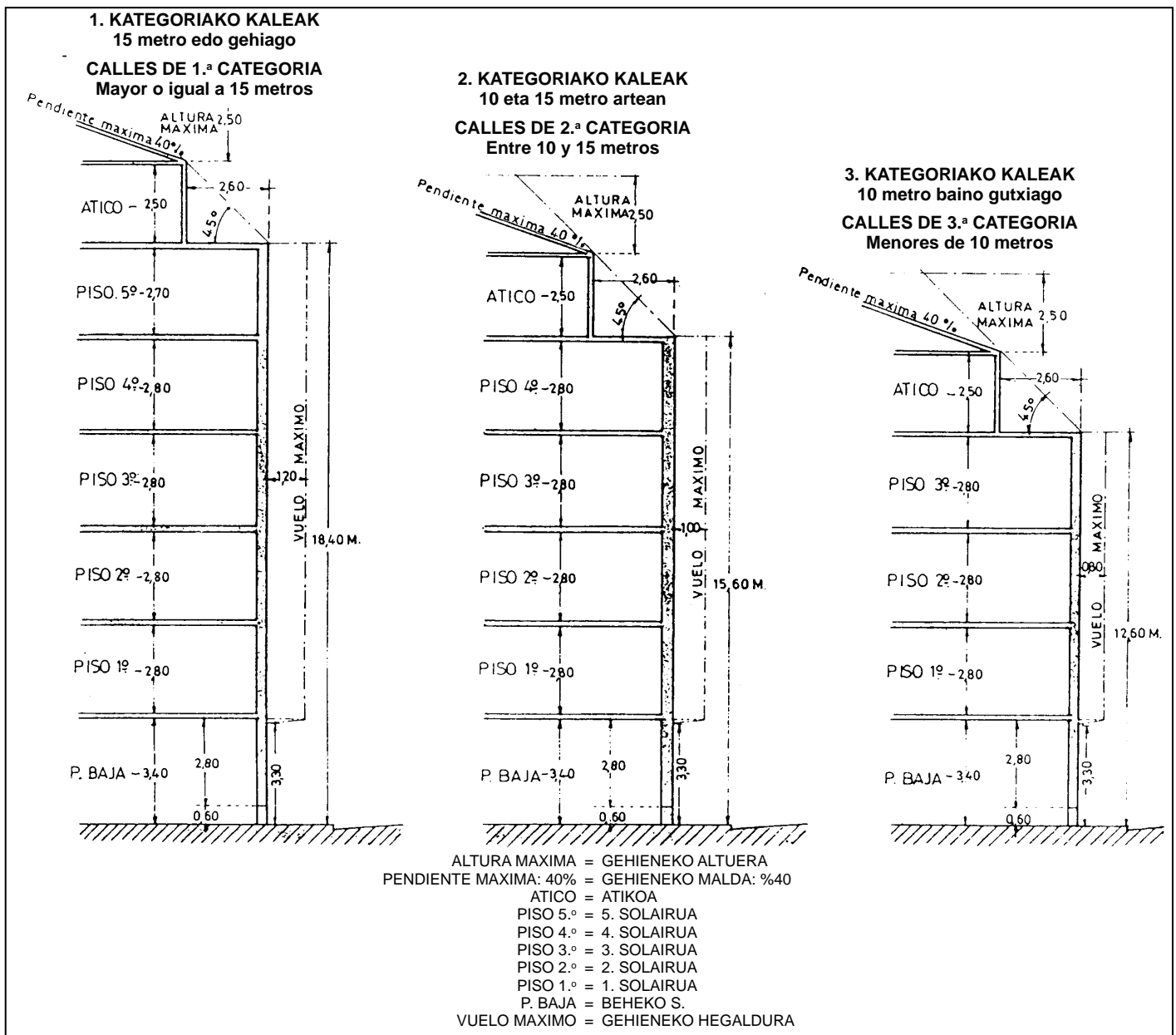
1. Solar mínimo: 120 m².
2. Altura máxima de la edificación: 6 plantas.
Este parámetro será de aplicación cuando se opte por la tipología de edificación abierta.
La altura edificable queda regulada por el perfil reglamentario en función del ancho de la calle en los supuestos de sustitución.
3. Coeficiente de techo sobre rasante: 2,75 m²/m².
Este último parámetro será de aplicación cuando se opte por la tipología de edificación abierta.
4. Aprovechamiento tipo del área: 5,25 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución:



21. ORDENANTZA - ALANGOS ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Alangos aldean aplikatuko da.

Getxoko udal-mugarte erdialdean kokatutako dentsitate altuko egoitza-hirialdea. Algorta auzoaren erdialdeko mugan kokatuta dago, aipatu Algortako eremuan eta Konporte artean. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, kalearte itxian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 120 m²
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 5 solairu.
3. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 2,75 m²/m².

Altuera eraikikorra arauzko profilak arautzen du, kalearen zabalera araberaren ordezkatzeko suposamenduetan Juan Bautista Uribarri kalean.

4. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 2,75 m²/m².

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	B+4+A4	4.000 m ²
2	B+4+A4	10.500 m ²

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununea mugatzen da:

21-1 Jardununea:

- Jardununearen azalera: 13.756 m².
- Sestra gaineko eraikortasuna: 37.829 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

1 zk.dun diseinatutako eraikuntzaren eta 2 zk.dunaren artean 38 etxebizitza destinatuko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzetara, eta eraikin hauen altuera 5 solairutakoa gehi atikoa izango da Particular de Uribarri kalean eta 4 solairutakoa Alangos kalean.

22. ORDENANTZA - VILLAMONTE ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Villamonte aldean aplikatuko da.

Getxo erdialdean kokatutako dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, ekialdean eta mendebaldean trenbidearekin eta Makaleta Etorbidearekin egiten du muga hurrenez hurren eta iparraldean eta hegoaldean Sarrikobaso eta Iturribarri II eremuekin. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da lau eta bost altueratako bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

ORDENANZA NUMERO 21 - PARA EL AREA DE ALANGOS**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Alangos.

Area urbana residencial de alta densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo. Situada en el límite del centro urbano del barrio de Algorta, comprendida entre esta última área de Algorta y la de Komporte. La edificación predominante es la vivienda colectiva en manzana cerrada.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 120 m².
2. Altura máxima de la edificación: 5 plantas
3. Coeficiente de techo sobre rasante: 2,75 m²/m².

La altura edificable queda regulada por el perfil reglamentario en función del ancho de la calle en los supuestos de sustitución en la calle Juan Bautista Uribarri.

4. Aprovechamiento tipo del área: 2,75 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	B+4+A4	4.000 m ²
2	B+4+A4	10.500 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 21-1:

- Superficie de la U. de E.: 13.756 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 37.829 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Entre el edificio diseñado número 1 y el número 2 se destinarán 38 viviendas a Vivienda de Protección Oficial, y la altura de estos edificios será de 5 plantas más ático en la calle Particular de Uribarri y 4 plantas en la calle Alangos.

ORDENANZA NUMERO 22 - PARA EL AREA DE VILLAMONTE**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Villamonte.

Area urbana residencial de media densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo limitanda al este y al oeste por la línea del ferrocarril y por la Avda. de Los Chopos respectivamente y al norte y sur por las áreas de Sarrikobaso e Iturribarri II. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto de cuatro y cinco alturas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
 3. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
 4. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
 5. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,78 m²/m².
 7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,79 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardunuerik.

23. ORDENANTZA - ITURRIBARRI ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Iturribarri I aldean aplikatuko da.
Getxo erdialdean kokatutako dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Fadurako kirol-instalazioen aurrean. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
 1. Gutxieneko orubea: 600 m².
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
 3. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
 4. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro
 5. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 1,20 m²/m².
 7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 1,27 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko Bosgarren Kapitulan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardunuerik.

24. ORDENANTZA - ITURRIBARRI II ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Iturribarri II aldean aplikatuko da.
Getxoko udal-mugarte erdialdean kokatutako dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Fadurako kirol-instalazioen aurrean. Gaur egun eremu osoa dago urbanizatu gabe, bakarrik baserri gune txiki bi daudelarik.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
 1. Gutxieneko orubea: 500 m².
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
 3. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
 4. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
 5. Atzematea plantan: lurzatiaren %40.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,62 m²/m².
 7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,52 m²/m².

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación a colindantes y a viales: 4 metros.
4. Separación entre edificios: 8 metros.
5. Ocupación en planta: 25% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,78 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,79 m²/m².

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 23 - PARA EL AREA DE ITURRIBARRI I

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Iturribarri I.
Área urbana residencial de media densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo frente a las instalaciones deportivas de Fadura. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
 1. Solar mínimo: 600 m².
 2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
 3. Separación a colindantes y a viales: 4 metros.
 4. Separación entre edificios: 8 metros.
 5. Ocupación en planta: 25% de parcela.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 1,20 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 1,27 m²/m².
5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 24 - PARA EL AREA DE ITURRIBARRI II

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Iturribarri II.
Área urbana residencial de media densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo frente a las instalaciones deportivas de Fadura. En la actualidad toda el área se encuentra sin urbanizar existiendo tan solo dos pequeños núcleos de caseríos.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
 1. Solar mínimo: 500 m².
 2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
 3. Separación a colindantes y a viales: 4 metros.
 4. Separación entre edificios: 8 metros.
 5. Ocupación en planta: 40% de parcela.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,62 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 0,52 m²/m².

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	5 + A	1.220 m ²
2	5 + A	1.220 m ²

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	5 + A	1.220 m ²
2	5 + A	1.220 m ²

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. **Jarduketan burutzapena**

Eremuko azalera osoa betetzen duten Jardunune bi mugatzen dira:

24-1 jardununea:

— Jardununearen azalera: 8.189 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 5.077 m²

24-2 jardununea:

— Jardununearen azalera: 84.865 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 52.616 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

Etxebizitzetara destinatutako eremuaren eraikikortasun osotik 156 (eremuko etxebizitzaren %34) gordeko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako, jardunune bietan proportzionalki banatuta.

24-1 Jardununean, eraikuntza antolamedu planoetan ezarritako mugekin doituko da, eraikitzeo inguru bezala.

25. ORDENANTZA – COSMOS ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Cosmos aldean aplikatuko da.

Trenbidea eta Iturribarri II aldearen artean kokatutako dentsitate baxu-egoitza-hiri-aldea. Etxebizitza kolektiboko bloke bakarreko eraikuntza multzo txiki batez eta familia bakarreko etxebizitzaren batez osatuta dago.

2. **Sailkapena eta kalifikazioa**

Sailkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. **Erabiltzeko baldintzak**

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilpenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. **Eraikuntzaren baldintzak**

Diseinatu gabeko eraikuntza:

- Gutxieneko orubea: 600 m².
- Gehieneko atzematea: %30.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2+A solairu.
- Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
- Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
- Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,30 m²/m².
- Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,30 m²/m².

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. **Jarduketan burutzapena**

Ez da mugatu jardununerik.

26. ORDENANTZA - USATEGI ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Usategi aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hiri-aldea, Algorta auzoko ekialdean kokatuta, Arrigunagako hondartza eta Portu Zaharraren artean dagoen kostaldearen gainean, mendebaldean Arrigunaga eta San Nikolas aldeekin muga egiten duen. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimitan dos Unidades de Ejecución que ocupan la totalidad de la superficie del área:

Unidad de Ejecución número 24-1:

— Superficie de la U. de E.: 8.189 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 5.077 m².

Unidad de Ejecución número 24-2:

— Superficie de la U. de E.: 84.865 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 52.616 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

De la edificabilidad total del área destinada a viviendas se reservarán 156 (34% de las viviendas del área) a viviendas de Protección Oficial repartidas proporcionalmente entre las dos unidades de ejecución.

En la Unidad de Ejecución número 24-1 la edificación se ajustará con el límite establecido en los planos de ordenación como entorno edificatorio.

ORDENANZA NUMERO 25 - PARA EL AREA DE COSMOS

1. **Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Cosmos.

Área urbana residencial de baja densidad situada entre las vías del ferrocarril y el área de Iturribarri II. Está formado por un pequeño grupo de edificaciones de bloque aislado de viviendas colectivas y alguna vivienda unifamiliar.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

- Solar mínimo: 600 m².
- Ocupación máxima: 30%.
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas + A.
- Separación a colindantes y viales: 4 metros.
- Separación entre edificios: 8 metros.
- Coefficiente de techo sobre rasante: 0,30 m²/m².
- Aprovechamiento tipo del área: 0,30 m²/m².

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 26 - PARA EL AREA DE USATEGI

1. **Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Usategi.

Área urbana residencial de media densidad, situada en la zona este del barrio de Algorta sobre el frente costero comprendido entre la playa de Arrigunaga y el Puerto Viejo y limitando por el oeste con las áreas de Arrigunaga y San Nicolás. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
4. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,70 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,68 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko jardununea mugatu da:

26-1 jardununea:

- Jardununearen azalera: 12.507 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 6.998 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

Jardununean sartutako berdegunean ekipamendu bat eraikitzeke baimena emango da ostalaritza erabilerako emakida batentzat 250 m²-ko eraikikortasun osoarekin.

26-1 jardununeko jarduketa-sistema lankidetzat izango da.

27. ORDENANTZA - SAN NIKOLAS ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau San Nikolas aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hiri-idea, Algorta auzoko erdialdean kokatuta, Usategi, Algorta, Arrigunaga, Sarri eta Portu Zaharreko aldeekin muga eginez. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, kalearte itxian eta bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
4. Bideetarako distantzia: 0 eta 3 metro.
5. Atzematea planoan: lurzatiaren %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,77 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,75 m²/m²

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikorra
1	4	1.140 m ²
2	B+2	600 m ²
3	B+2	650 m ²
4	2+A	500 m ²
5	2+A	900 m ²
6	3	1.360 m ²

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación a colindantes y a viales: 4 metros.
4. Separación entre edificios: 8 metros.
5. Ocupación en planta: 25% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,70 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,68 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 26-1:

- Superficie de la U. de E.: 12.507 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 6.998 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

En la zona verde incluida en la U. de E. se permitirá la construcción de un equipamiento para una concesión de uso hostelero con una edificabilidad total de 250 m².

El sistema de actuación para la Unidad de Ejecución 26-1 será el de Cooperación.

ORDENANZA NUMERO 27 - PARA EL AREA DE SAN NICOLAS**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área San Nicolás.

Área urbana residencial de media densidad, situada en la zona central del barrio de Algorta limitando con las áreas de Usategi, Algorta, Arrigunaga, Sarri y Puerto Viejo. La edificación predominante es la vivienda colectiva en manzana cerrada y en bloque abierto.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación a colindantes: 4 metros.
4. Separación a viales: 0 y 3 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,77 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,75 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	4	1.140 m ²
2	B+2	600 m ²
3	B+2	650 m ²
4	2+A	500 m ²
5	2+A	900 m ²
6	3	1.360 m ²

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. **Jarduketan burutzapena**

Ondoko jardununeak mugatu dira:

27-1 jardununea:

- Jardununearen azalera: 13.010 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 10.018 m².

27-2 jardununea:

- Jardununearen azalera: 1.476 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 1.140 m².

27-3 jardununea:

- Jardununearen azalera: 4.629 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 3.564 m².

27-4 jardununea:

- Jardununearen azalera: 5.496 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 4.232 m².

27-5 jardununea:

- Jardununearen azalera: 5.699 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 4.206 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

27-5 jardununean eraiki daitekeen azalera gutxienez babes ofizialeko bederatzi (9) etxebizitza egingo dira.

27-5 jardununeako plazan sestrapeko aparkalekua egin daiteke; mugak hiri antolamenduko planoetan adierazi dira.

6. zk.ko eraikinak 3 solairu izango ditu Etxeandia apezpikua kalean eta BS+3 Portu Zaharreko fatxadan.

28. ORDENANTZA - ANDIKOETXE ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Andikoetxe aldean aplikatuko da.

Dentsitate handiko egoitza-hirialdea, Getxoko udal mugarteko erdialdean kokatuta, Algortako hirigunearen mugakide. Hiri-egiturari dagokionez, haren antza du. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, kalearte itxian.

2. **Sailkapena eta kalifikazioa**

Sailkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. **Erabiltzeko baldintzak**

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. **Eraikuntzaren baldintzak**

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxienezko orubea: 120 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6 solairu.

Eraiki daitekeen altuera arauzko profilararen arabera izango da; ordezko eraikinak eginez gero, kalearen zabalera hartuko da aintzat.

3. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 3,16 m²/m²

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikikorra
1	B+4	2.000 m ²
2	B+4	1.150 m ²

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. **Jarduketan burutzapena**

Ez mugatu jardununerik.

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 27-1:

- Superficie de la U. de E.: 13.010 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 10.018 m².

Unidad de Ejecución número 27-2:

- Superficie de la U. de E.: 1.476 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 1.140 m².

Unidad de Ejecución número 27-3:

- Superficie de la U. de E.: 4.629 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 3.564 m².

Unidad de Ejecución número 27-4:

- Superficie de la U. de E.: 5.496 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 4.232 m².

Unidad de Ejecución número 27-5:

- Superficie de la U. de E.: 5.699 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 4.206 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

De la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución número 27-5 se reservarán al menos nueve (9) viviendas de Protección Oficial.

Se permite el uso de aparcamiento bajo rasante en la plaza de la U.E. 27-5 con los límites definidos en los planos de ordenación urbana.

La altura del edificio diseñado número 6 será de 3 en la calle Obispo Etxeandia y B+3 en su fachada al Puerto Viejo.

ORDENANZA NUMERO 28 - PARA EL AREA DE ANDIKOETXE

1. **Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Andikoetxe.

Área urbana residencial de alta densidad, situada en la zona central del término municipal de Getxo. Colindante con el centro urbano de Algorta mantiene un cierto parecido con el mismo en cuanto a la estructura urbana se refiere. La edificación predominante es la vivienda colectiva en manzana cerrada.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 120 m².
2. Altura máxima de la edificación: 6 plantas

La altura edificable queda regulada por el perfil reglamentario en función del ancho de la calle en los supuestos de sustitución.

3. Aprovechamiento tipo del área: 3,16 m²/m².

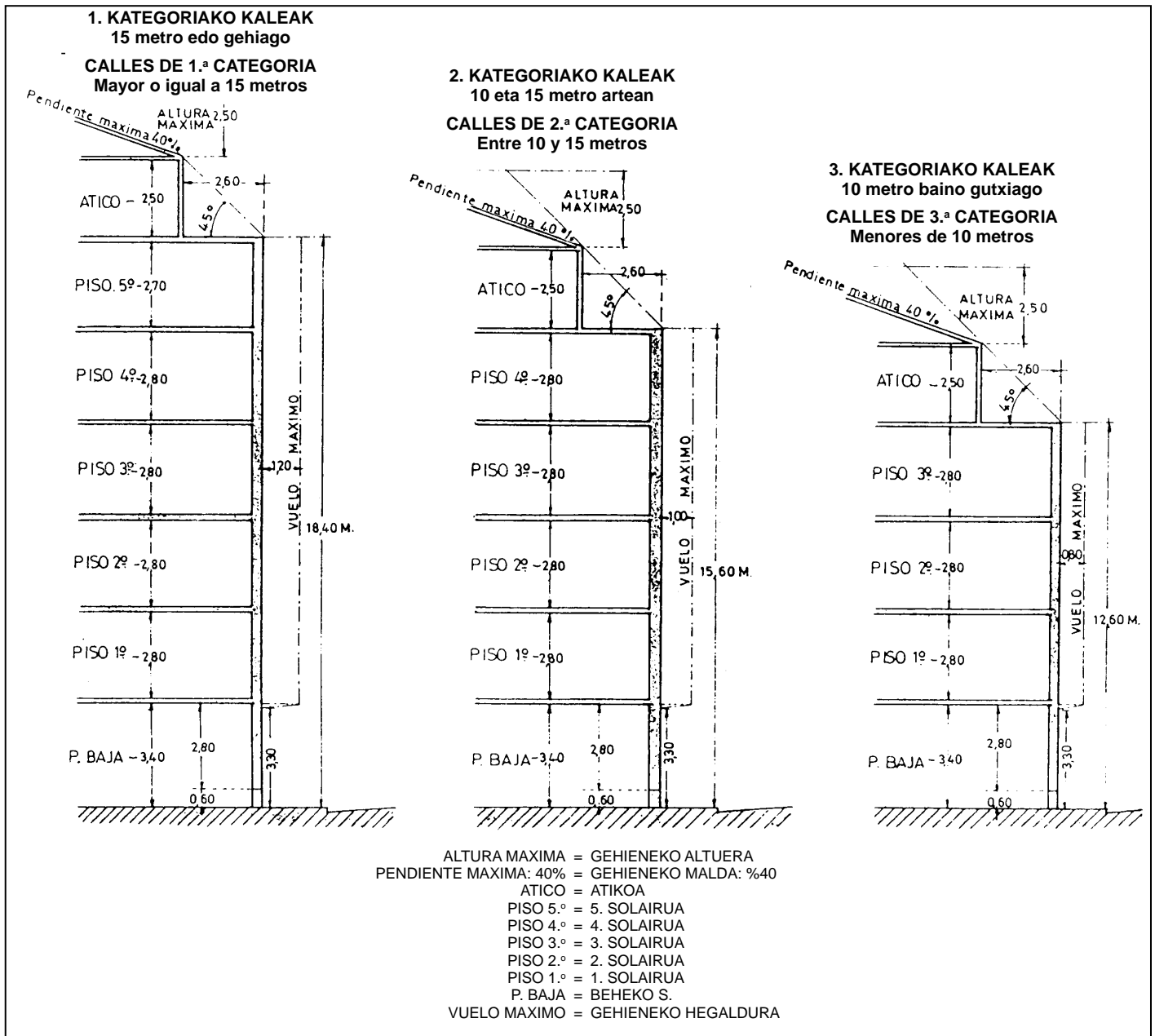
Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	B+4	2.000 m ²
2	B+4	1.150 m ²

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

**29. ORDENANTZA - ARRIGUNAGA ALDERAKO****ORDENANZA NUMERO 29 - PARA EL AREA DE ARRIGUNAGA****1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Arrigunaga aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hiri aldea, Algorta ekiladean kokatuta, Arrigunagatik hurbil dagoen kostaldea eta Telletxe kalearen artean, iparraldean Aixerrota eremuarekin muga egiten duelarik eta hegoaldean Usategi-ekin. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilera eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
4. Bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Arrigunaga.

Área urbana residencial de media densidad, situada al este de Algorta entre el frente costero próximo a la playa de Arrigunaga y la calle Telletxe limitando al norte con el área de Aixerrota y al sur con Usategi. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación a colindantes: 4 metros.
4. Separación a viales: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.

6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,75 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,74 m²/m².
5. **Haztaper erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko Bosgarren Kapituluaren jasotakoak dira.
6. **Jarduketaren burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

30. ORDENANTZA - SARRI ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Sarri aldean aplikatuko da.
Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algorta erdialdean kokatuta, trenbidea eta Telletxe kalearen artean, iparraldean Jauregi I eremuarekin muga eginez. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikorra
1	4	2.400 m ²
2	4	1.200 m ²

5. **Haztaper erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluaren jasotakoak dira.
6. **Jarduketaren burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

31. ORDENANTZA - SARRIKOBASO ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Sarrikobaso aldean aplikatuko da.
Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, azalera handikoa, trenbidea eta Ollarretxe kalearen artean kokatuta, iparraldean Maidagan kalearekin eta hegoaldean Salsidu kalearekin muga eginez. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 600 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 5 solairu.
3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.

6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,75 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,74 m²/m².

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 30 - PARA EL AREA DE SARRI

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Sarri.
Área urbana residencial de media densidad, situada en la zona central de Algorta entre la línea de ferrocarril y la calle Telletxe limitando al norte con el área de Jauregi I. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	4	2.400 m ²
2	4	1.200 m ²

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 31 - PARA EL AREA DE SARRIKOBASO

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Aldapa.
Área urbana residencial de media densidad de gran superficie, situada entre la línea de ferrocarril y la calle Ollarretxe, limitando al norte con la calle Maidagan y al sur con la calle Salsidu. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 600 m².
2. Altura máxima de la edificación: 5 plantas.
3. Separación a colindantes: 4 metros.

4. Bideetarainoko distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
6. Sestra gaineko sabai-koefiziente: 0,85 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,88 m²/m².

Diseinatutako eraikuntza:

Eraikin zenbakia	Solairu kopurua	Azalera eraikorra
1	B+4	6.332 m ²
2	B+2	390 m ²
3	B+4	660 m ²
4	B+4	5.125 m ²
5	B+3	600 m ²

4. Separación a viales: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 25% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,85 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,88 m²/m².

Edificación diseñada:

Edificio número	Número de plantas	Superficie edificable
1	B+4	6.332 m ²
2	B+2	390 m ²
3	B+4	660 m ²
4	B+4	5.125 m ²
5	B+3	600 m ²

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununeak mugatzen dira:

31-1 jardununea:

— Jardununearen azalera: 5.366 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 6.332 m².

31-2 jardununea:

— Jardununearen azalera: 457 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 388 m².

31-3 jardununea:

— Jardununearen azalera: 2.115 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 5.785 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

31-1 jardununeke bloke inposatuan gutxienez babes ofizialeko 60 etxebizitza destinatuko dira.

31-3 jardununean, 3. zenbakiarekin diseinatutako etxadiari etxebizitza libre erabilera emango zaio, eta 4.a ibilgailu pribatuaren aparkaleku gisa erabiltzeko, txandaka.

Sarrikobaso kalean ekipamenduari destinatutako lurzatiaren sestra azpian aparkaleku erabilera baimentzen da, dagozkion hiri-antolamendu planoetan zehazten diren mugekin.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 31-1:

— Superficie de la U. de E.: 5.366 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 6.332 m².

Unidad de Ejecución número 31-2:

— Superficie de la U. de E.: 457 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 388 m².

Unidad de Ejecución número 31-3:

— Superficie de la U. de E.: 2.115 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 5.785 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

En el bloque impuesto de la Unidad de Ejecución número 31-1 se destinarán en él al menos 60 viviendas de Protección Oficial.

En la Unidad de Ejecución número 31-3 se destinará el bloque diseñado con el número 3 a vivienda libre, destinándose el edificio diseñado número 4 al uso de aparcamiento privado de vehículos de carácter rotatorio.

En la parcela destinada a equipamiento de la calle Sarrikobaso se permite el uso de aparcamiento bajo rasante, con las limitaciones que se especifican en los planos de ordenación urbana.

32. ORDENANTZA - ALDAPA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Aldapa aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hiri-idea, Gobela ibaia eta Ollarretxe kalearen artean kokatuta, iparraldean ibaiko parkearekin muga egiten duelarik. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, altuera handiko bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxienezko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 + A solairu.
3. Mugakideetarainoko distantzia: 4 metro.
4. Bideetarainoko distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefiziente: 1,20 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 1,24 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

ORDENANZA NUMERO 32 - PARA EL AREA ALDAPA

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Aldapa.

Area urbana residencial de media densidad, situada entre el río Gobelas y la calle Ollarretxe limitando al norte con el parque fluvial. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto de gran altura.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas + A.
3. Separación a colindantes: 4 metros.
4. Separación a viales: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 1,20 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 1,24 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

33. ORDENANTZA - FADURA I ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Fadura I aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Gobela ibaia eta Ollarretxe kalearen artean kokatuta, iparraldean ibaiko parkearekin muga egiten duelarik. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, altuera handiko bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 750 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %20.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,61 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,63 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

34. ORDENANTZA - FADURA II ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Fadura II aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Gobela ibaia, Zubilleta eremua eta Uribe-Kostako korredorearen artean kokatuta. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, altuera handiko bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 750 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: Lurzatiaren: %20.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,70 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,72 m²/m².

5. Oinarrizko parametroak Zubilleta lkastegiarentzat

1. Gehieneko atzematea: lurzatiaren %40.
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
3. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,50 m²/m².

6. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko Bosgarren Kapituluan jasotakoak dira.

7. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

ORDENANZA NUMERO 33 - PARA EL AREA FADURA I**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Fadura I.

Area urbana residencial de media densidad, situada entre el río Gobelas y la calle Ollarretxe, limitando al norte con el parque fluvial. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto de gran altura.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 750 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 20% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,61 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,63 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 34 - PARA EL AREA FADURA II**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Fadura II.

Area urbana residencial de media densidad, situada entre el río Gobelas, el área de Zubilleta y el corredor de Uribe-Kosta. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto de gran altura.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 750 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 20% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,70 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,72 m²/m².

5. Parámetros básicos para el colegio Zubilleta

1. Ocupación máxima: 40% de parcela.
2. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
3. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,50 m²/m².

6. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

7. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

35. ORDENANTZA - FADURA III ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Fadura III aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, neurri txikikoa, Fadura I eta Fadurako kirol-instalazioen artean kokatuta. Aurrikusitako eraikuntza mota etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian, gaur egun bakarrik familia bakarreko etxebizitza bat dagoelarik.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 750 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %20.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,53 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,54 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Eremu osoa hartzen duen Jardununea mugatzen da.

— 35.1 Jardununearen azalera: 5.630 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 2.984 m².

Oharra: Hiri diseinuko planoetan berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera, derrigorrez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

36. ORDENANTZA - ZUBILLETA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Zubilleta aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Gobela ibaia eta Uribe Kostako korredorearen artean kokatuta. Eraikuntza mota nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: Lurzatiaren: %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,60 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,50 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununea mugatzen da:

36-1 jardununea:

— Jardununearen azalera: 68.326 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 40.996 m².

ORDENANZA NUMERO 35 - PARA EL AREA FADURA III**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Fadura III.

Área urbana residencial de media densidad de pequeñas dimensiones, situada entre Fadura I y las instalaciones deportivas de Fadura. El tipo de edificación prevista es de vivienda colectiva en bloque abierto existiendo en la actualidad una única vivienda unifamiliar.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 750 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 20% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,53 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,54 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se define una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del área.

— Superficie de la U.E. 35.1: 5.630 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 2.984 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

ORDENANZA NUMERO 36 - PARA EL AREA DE ZUBILLETA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Zubilleta.

Área urbana residencial de media densidad, situada entre el río Gobe-la y el corredor Uribe Kosta. El tipo de edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,60 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,50 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución 36-1:

— Superficie de la U.E.: 68.326 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 40.996 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

Eremuko eraikikortasun osotik etxebizitzaren %34 (124) destinatuko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzetara.

37. ORDENANTZA - VENANCIOS ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Venancios aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Ollarretxe eta ibaiko parkearen artean kokatuta. Eraikuntza mota nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
3. Eraikinen arteko distantzia: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,60 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,51 m²/m².

5. Haztaren erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununea mugatzen da:

37-1 Jardununea:

— Jardununearen azalera: 26.569 m².

— Sestra gaineko eraikikortasuna: 15.941 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derri-gorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

Eremuko eraikikortasun osotik etxebizitzaren %34 (53) babes ofizialeko etxebizitzak egiteko izango dira.

38. ORDENANTZA - JAUREGI ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Jauregi I aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algortako egoitza-erdigunearen ipar muturrean kokatuta. Iparraldean PoligoEZ 3-1 eta Maidagan kalearekin egiten du muga eta hegoaldean Sarri eremuarekin. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da familia bakarrekorekin batera.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 + A solairu.
3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
4. Bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,50 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,47 m²/m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

De la edificabilidad total del área se destinará el 34% de las viviendas (124) como viviendas de Protección Oficial.

ORDENANZA NUMERO 37 - PARA EL AREA DE VENANCIOS

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Venancios.

Área urbana residencial de media densidad, situada entre la calle Ollarretxe y el parque fluvial. El tipo de edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,60 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,51 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución 37-1:

— Superficie de la U.E.: 26.569 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 15.941 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

De la edificabilidad total del área se destinará el 34% de las viviendas (53) como viviendas de Protección Oficial.

ORDENANZA NUMERO 38 - PARA EL AREA JAUREGI I

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Jauregi I.

Área urbana residencial de media densidad, situada en el extremo norte del núcleo urbano residencial de Algorta. Limita al norte con el Polígono 3-1 y la calle Maidagan y al sur con el área de Sarri. La edificación predominante es la vivienda colectiva junto con la unifamiliar.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas + A.
3. Separación a colindantes: 4 metros.
4. Separación a viales: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,50 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,47 m²/m².

5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

39. ORDENANTZA - JAUREGI II ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Jauregi II aldean aplikatuko da.
Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algortako egoitza-erdigunearen ipar muturrean kokatuta. Iparraldean Maidagan kalearekin egiten du muga eta hegoaldean Jauregi I eremuarekin. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
1. Gutxieneko orubea: 500 m².
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 4 solairu.
 3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
 4. Bideetarako distantzia: 4 metro.
 5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,52 m²/m².
 7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,53 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko Bosgarren Kapituluaren jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

40. ORDENANTZA - 3-1 POLIGONOA ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau 3-1 Poligonoa aldean aplikatuko da.
Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algortako egoitza-erdigunearen ipar muturrean kokatuta. Iparraldean 3-2 Poligonoa eta hegoaldean Jauregi I eremuarekin egiten du muga. Eraikuntza nagusia etxebizitza kolektiboa da familia bakarrekoarekin batera.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
1. Gutxieneko orubea: 500 m².
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 + A solairu.
 3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
 4. Bideetarako distantzia: 4 metro.
 5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
 6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,50 m²/m².
 7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,50 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 39 - PARA EL AREA JAUREGI II

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Jauregi II.
Área urbana residencial de media densidad, situada en el extremo norte del núcleo urbano residencial de Algorta. Limita al norte con la calle Maidagan y al sur con el área de Jauregi I. La edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
1. Solar mínimo: 500 m².
 2. Altura máxima de la edificación: 4 plantas.
 3. Separación a colindantes: 4 metros.
 4. Separación a viales: 4 metros.
 5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,52 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 0,53 m²/m².
5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 40 - PARA EL AREA POLIGONO 3-1

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área Polígono 3-1.
Área urbana residencial de media densidad, situada en el extremo norte del núcleo urbano residencial de Algorta. Limita al norte con el Polígono 3-2 y al sur con el área de Jauregi I. La edificación predominante es la vivienda colectiva junto con la unifamiliar.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
1. Solar mínimo: 500 m².
 2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas + A.
 3. Separación a colindantes: 4 metros.
 4. Separación a viales: 4 metros.
 5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
 6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,50 m²/m².
 7. Aprovechamiento tipo del área: 0,50 m²/m².
5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

41. ORDENANTZA - 3-2 POLIGONOA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau 3-2 Poligonoa aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Algortako egoitza-erdigunearen ipar muturrean kokatuta. Iparraldean lurzoru urbanizakorrarekin egiten du muga eta hegoaldean 3-1 Poligonoaren eremuarekin. Eraikuntza nagusia familia bakarreko etxebizitza adosatua da.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 solairu.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 metro; 10,50 metro gainaldeko gailurreraiez.
4. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
5. Bideetarako distantzia: 4 metro.
6. Atzematea plantan: lurzatiaren %40.
7. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,60 m²/m².
8. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,60 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardunurik.

42. ORDENANTZA - ORMAZA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Ormazza aldean aplikatuko da.

Dentsitate erdiko egoitza-hirialdea, Maidagan eta Ormazza kaleen artean kokatuta eta Algortako hirilurraren itxiera da Andra Marirekin. Eraikuntza mota nagusia etxebizitza kolektiboa da, bloke irekian.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 500 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3 solairu.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia: 4 metro.
5. Atzematea plantan: lurzatiaren %30.
6. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,60 m²/m².
7. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,51 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ondoko Jardununeak mugatzen dira:

42-1 jardununea:

— Jardununearen azalera: 40.504 m².

— Sestra gaineko eraikortasuna: 24.302 m².

ORDENANZA NUMERO 41 - PARA EL AREA POLIGONO 3-2**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Polígono 3-2.

Area urbana residencial de media densidad, situada en el extremo norte del núcleo urbano residencial de Algorta. Limita al norte con el suelo urbanizable y al sur con el área Polígono 3-1. La edificación predominante es la vivienda unifamiliar adosada.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas
3. Altura máxima de la edificación: 8,50 metros; 10,50 metros a coronación de cubierta.
4. Separación a colindantes: 4 metros.
5. Separación a viales: 4 metros.
6. Ocupación en planta: 40% de parcela.
7. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,60 m²/m².
8. Aprovechamiento tipo del área: 0,60 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 42 - PARA EL AREA DE ORMAZA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Ormazza.

Area urbana residencial de media densidad, situada entre las calles Maidagan y Ormazza y supone el cierre del suelo urbano de Algorta con Santa María. El tipo de edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 500 m².
2. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
3. Separación entre edificios: 8 metros.
4. Separación a viales y colindantes: 4 metros.
5. Ocupación en planta: 30% de parcela.
6. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,60 m²/m².
7. Aprovechamiento tipo del área: 0,51 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

Se definen las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución número 42-1:

— Superficie de la U. de E.: 40.504 m².

— Edificabilidad sobre rasante: 24.302 m².

42-2 jardununea:

- Jardununearen azalera: 31.557 m².
- Sestra gaineko eraikikortasuna: 18.934 m².

Oharrak: Hiri-diseinuko planoetan oinezkoen eta ekipamendu alderdi eta berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera derrigorez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

Eremuko eraikikortasun osotik etxebizitzaren %34 (112) babes ofizialeko etxebizitzak egiteko izango da.

43. ORDENANTZA - ANDRA MARI HIRIALDEA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Andra Mari Hirialdean aplikatuko da.

Dentsitate bajuko egoitza-hirialdea, Getxoko udal-mugarteko ipar muturrean sakabanatuta dauden zenbait etxebizitza gunez osatuta. Eraikuntza nagusia familia bakarreko edo biko etxebizitza bakarra da, bi altueratan.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 1.000 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 solairu.
3. Altura máxima a cumbre: 8,50 metro.
4. Mugakide eta bideetarako distantzia, eraikin berrietan edo ordezkietan: 4 metro.
5. Gutxieneko lurzati:
 - Familia bakarrekoan: 1.000 m².
 - Bi familiakoan: 1.600 m².
6. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
7. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,19 m²/m².
8. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,16 m²/m².

5. Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

44. ORDENANTZA – KOMENTUA ALDERAKO

1. Eremua eta ezaugarriak

Ordenantza hau Komentu aldean aplikatuko da.

Erabilera erlijiosoa duen lurzati pribatu bakarrez osatutako hirialdea, Getxoko udal-mugarteko ipar muturrean kokatuta eta Andra Mari aldean zentratuta Maidagan eremuaren alboan.

2. Saikapena eta kalifikazioa

Saikapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Erlijiosoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabiltze gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoaren arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: Oraingo lurzatiak.
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8 metro.
3. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.

Unidad de Ejecución número 42-2:

- Superficie de la U. de E.: 31.557 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 18.934 m².

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

De la edificabilidad total del área se destinará el 34% de las viviendas (112) como viviendas de Protección Oficial.

ORDENANZA NUMERO 43 - PARA EL AREA DE SANTA MARIA URBANO

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Santa María Urbano.

Area urbana residencial de baja densidad, compuesta por diversos núcleos de viviendas situados de forma dispersa en el extremo norte del término municipal de Getxo. La edificación predominante es la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada en dos alturas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 1.000 m².
2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
3. Altura máxima a cumbre: 8,50 metros.
4. Separación a colindantes y viales en casos de nueva planta o sustitución: 4 metros.
5. Parcela mínima en:
 - Unifamiliar: 1.000 m².
 - Bifamiliar: 1.600 m².
6. Ocupación en planta: 25% de parcela.
7. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,19 m²/m².
8. Aprovechamiento tipo del área: 0,16 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 44 - PARA EL AREA CONVENTO

1. Ambito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Convento.

Area urbana compuesta por una sola parcela privada destinada a uso religioso, situada en el extremo norte del término municipal de Getxo y centrada en la zona de Santa María junto al área de Maidagan.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.
Calificación: Religioso.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: Parcelario actual.
2. Altura máxima de la edificación: 8 metros.
3. Separación a colindantes: 4 metros.

4. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
 5. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,25 m²/m².
 6. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,25 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.
 6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

45. ORDENANTZA - AZKORRI ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Azkorri aldean aplikatuko da.
Irakaskutzarako erabilera duen lurzati pribatu bakarrez osatutako hirialdea, Getxoko udal-mugarterako ipar muturrean kokatuta Azkorriko hondartzara sartzeko gunean.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Irakaskuntza.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
 1. Gutxieneko orubea: Oraingo lurzatiak.
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro.
 3. Mugakideetarako distantzia: 6 metro.
 4. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
 5. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,30 m²/m².
 6. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,30 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

46. ORDENANTZA - HIPIKA ALDERAKO

1. **Eremua eta ezaugarriak**
Ordenantza hau Hipika aldean aplikatuko da.
Kirol erabilera duen lurzati pribatu bakarrez osatutako hirialdea, Getxoko udal-mugarterako ipar muturrean kokatuta ibaiko parkea Galeako parke naturalarekin batzen duen parke linealaren alboan.
2. **Sailkapena eta kalifikazioa**
Sailkapena: Hirilurra.
Kalifikazioa: Kirola.
3. **Erabiltzeko baldintzak**
Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.
4. **Eraikuntzaren baldintzak**
Diseinatu gabeko eraikuntza:
 1. Gutxieneko orubea: Oraingo lurzatiak.
 2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro.
 3. Mugakideetarako distantzia: 6 metro.
 4. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.
 5. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,25 m²/m².
 6. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,25 m²/m².
5. **Haztapen erlatibo koefizienteak erabileretan**
X. tituluko bosgarren kapituluari jasotakoak dira.
6. **Jarduketan burutzapena**
Ez da mugatu jardununerik.

4. Ocupación en planta: 25% de parcela.
5. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,25 m²/m².
6. Aprovechamiento tipo del área: 0,25 m²/m².

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 45 - PARA EL AREA AZKORRI

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Azkorri.
Área urbana compuesta por una sola parcela privada destinada a uso docente, situada en el extremo norte del término municipal próxima a la zona de acceso a la playa de Azkorri.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Docente.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
 1. Solar mínimo: Parcelario actual.
 2. Altura máxima de la edificación: 10 metros.
 3. Separación a colindantes: 6 metros.
 4. Ocupación en planta: 25% de parcela.
 5. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,30 m²/m².
 6. Aprovechamiento tipo del área: 0,30 m²/m².
5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 46 - PARA EL AREA LA HIPIKA

1. **Ambito y características**
La presente Ordenanza es de aplicación en el área de La Hípica.
Área urbana compuesta por una sola parcela privada destinada a uso deportivo, situada en el extremo norte del término municipal junto al parque lineal que une el parque fluvial con el parque natural de La Galea.
2. **Clasificación y calificación**
Clasificación: Urbano.
Calificación: Deportivo.
3. **Condiciones de uso**
Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.
4. **Condiciones de la edificación**
Edificación no diseñada:
 1. Solar mínimo: Parcelario actual.
 2. Altura máxima de la edificación: 10 metros.
 3. Separación a colindantes: 6 metros.
 4. Ocupación en planta: 25% de parcela.
 5. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,25 m²/m².
 6. Aprovechamiento tipo del área: 0,25 m²/m².
5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**
Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.
6. **Ejecución de las actuaciones**
No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

47. ORDENANTZA - GALEA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Galea aldean aplikatuko da.

Dentsitate baxuko egoitza-hirialdea, Getxoko udal-mugarteko ipar muturrean kokatuta. Mendebaldean Galeako pasealekuarekin egiten du muga eta ekialdean Golf Klubarekin. Eraikuntza nagusia familia bakarreko edo biko etxebizitza bakarra da, bi altueratan.

2. Saillkapena eta kalifikazioa

Saillkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Egoitza-lurzoru mistoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilpenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak eranskin honen amaierako taulan jasotakoak dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

Diseinatu gabeko eraikuntza:

1. Gutxieneko orubea: 1.000 m².
2. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2 solairu + gainaldepekoa.
3. Gailurrerainoko gehieneko altuera: 8,50 metro.
4. Mugakideetarako distantzia: 4 metro.
5. Gutxieneko lurzatia:

— Familia bakarrekoan: 1.000 m².

— Bi familiakoan: 2.000 m².

6. Atzematea plantan: lurzatiaren %25.

7. Sestra gaineko sabai-koefizientea: 0,19 m²/m² lurzati eraikikorraren azalera gainean. Gehienez 0,25 m²/m² beste lurzatiaren transferentzia bidez (aprobetxamendu transferentziak dagokion eskritura publikoarekin instrumentatuko dira, jabetza erregistroan inskribagarria edo indarreko hirigintza legezotasunaren arabera hau egitea posible egiten duen administrazio agiriaren bidez).

8. Aldeko aprobetxamendu-tasa: 0,18 m²/m².

5. Haztapan erlatibo koefizienteak erabileretan

X. tituluko bosgarren kapituluan jasotakoak dira.

6. Jarduketan burutzapena

Ez da mugatu jardununerik.

48. ORDENANTZA - MIMENAGA ALDERAKO**1. Eremua eta ezaugarriak**

Ordenantza hau Mimenaga aldean aplikatuko da.

Hiri lurzoruko eremua, zerbitzuetarako; udal mugarteko iparrean dago, Berangoko mugan. Mendebaldean Uribe-Kosta pasabidea eta Gobela ibaia ditu, eta ekialdean eta iparraldean Berangoko udal mugartea.

2. Saillkapena eta kalifikazioa

Saillkapena: Hirilurra.

Kalifikazioa: Zerbitzuetakoa.

3. Erabiltzeko baldintzak

Komunikazio (2 erabilera, 2.4 hornitegiak izan ezik) eta azpiegitura (3 erabilera) erabilpenez gain, hauen baldintza berezi eta Plan Orokorrean azaltzen diren agiri grafikoan arabera, eremu honetarako definitutako erabilerak alde honi buruzko plan berezian ageri dira.

4. Eraikuntzaren baldintzak

1. Gutxieneko lurzatia: 1.000 m².
2. Denetara eraiki daitekeen eremua: 8.593 m².
3. Gehieneko atzematea: 6.015 m².
4. Gehieneko altuera: 7 metro (BS+PA).
5. Bideetarako distantzia: 5 metro.
6. Mugakideetarako distantzia: 5 metro.

5. Jarduketan burutzapena

48.1 jardununea mugatu da; antolamendu-alde honetakolur guztiak hartzen ditu.

Oharrak: Hiri diseinuko planoetan berdegune kalifikazioarekin marraztutako lurzatiaren azalera, derrigorrez eta dohain laga beharko da, behin urbanizatu eta gero.

ORDENANZA NUMERO 47 - PARA EL AREA DE LA GALEA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de La Galea.

Área urbana residencial de baja densidad, situada en el extremo norte del término municipal de Getxo. Limita con el paseo de La Galea al oeste y el Club de Golf al este. La edificación predominante es la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada en dos alturas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial mixta.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo: 1.000 m².
2. Altura máxima de la edificación: 2 plantas + bajo cubierta.
3. Altura máxima a cumbre: 8,50 metros.
4. Separación a colindantes: 4 metros.
5. Parcela mínima en:

— Unifamiliar: 1.000 m².

— Bifamiliar: 2.000 m².

6. Ocupación en planta: 25% de parcela

7. Coeficiente de techo sobre rasante: 0,19 m²/m² sobre la superficie de las parcelas edificables. Hasta un máximo de 0,25 m²/m² mediante transferencias de otras parcelas (las transferencias de aprovechamiento se instrumentarán mediante la oportuna escritura pública, inscribible en el Registro de la Propiedad, o mediante el documento administrativo que a tenor de la legalidad urbanística vigente posibilite su realización).

8. Aprovechamiento tipo del área: 0,18 m²/m².

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

6. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA NUMERO 48 - PARA EL AREA DE MIMENAGA**1. Ambito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Mimenaga.

Área de suelo urbano de uso terciario situado al norte del término municipal, junto al límite con el término municipal de Berango. Al oeste limita con el corredor Uribe-Kosta y el río Gobela, limitando al este y norte con el límite municipal de Berango.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano.

Calificación: Terciario.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el Plan Especial que regula este área.

4. Condiciones de la edificación

1. Parcela mínima: 1.000 m².
2. Superficie edificable total: 8.593 m².
3. Ocupación máxima: 6.015 m².
4. Altura máxima: 7 metros (PB+PA).
5. Separación a viales: 5 metros.
6. Separación a colindantes: 5 metros.

5. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución 48.1 compuesta por todos los terrenos de esta área de ordenación.

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

	ALGORTA I								
	18 Basagoiti	19 Portu Zaharra Puerto Viejo	20 Algorta Hirigunea Algorta Casco	21 Alangos	26 Usategi	27 San Nikolas San Nikolas	28 Andikoetxe	29 Arrigunaga	30 Sarri
4.3. Kirol ekipamendua / Equipamiento deportivo	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. Irakaskuntzako ekipamendua Equipamiento docente	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.5. Osasuneko ekipamendua Equipamiento sanitario	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.6. Erlijio ekipamendua / Equipamiento religioso	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.7. Laguntzarako ekipamendua Equipamiento asistencial	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.8. Jolas ekipamendua / Equipamiento recreativo	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.9. Gizarte-kulturarako ekipamendua Equipamiento socio-cultural	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.10. Zerbitzuetarako ekipamendua Equipamiento terciario	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.1.B. Familiabakarreko eta biko etxebizitza bakartua Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	T	Ered./Caract.	T	T	T	T	T	T	T
5.2. Talde etxebizitza / Vivienda colectiva	Ered./Caract.	T	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.
5.3. Babes ofizialeko etxebizitza Vivienda de Protección Oficial	T	T/Prog.	T	T/Prog.	T	T	T	T	T
5.4. Erkidego-egoitza / Residencia comunitaria	T	Ez / No	T	T	T	T	T	T	T
5.5. Hotela / Hotelero	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.1.1. Bulegoa eta etxebizitza batera Oficina compartida con vivienda	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.1.2. Gainerako bulegoak / Resto de oficinas	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.2.1. Merkataritza / Comercial	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.2.2. Ostalaritza / Uso hostelero	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.3. Merkataritza kontzentratua Comercial concentrado	Ez / No	Ez / No	T	T	Ez / No	Ez / No	T	Ez / No	T
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onarturik Industria admitida dentro de la vivienda	T	T	T	T	T	T	T	T	T
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria Industria compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	T	T	T	T	T	T	T
7.1.3. Etxebizitzarekin baterazina den industria Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia bateragarria etxebizitzarekin Almacén compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.3. Biltegia baterazina etxebizitzarekin Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berdeguneak / Zonas verdes	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.2. Oinezkoen aldeak / Areas peatonales	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.3. Gune askeak jabego pribatuen arabera Espacios libres s/propiedad privada	T	T	T	T	T	T	T	T	T

	ALGORTA II				
	22 Villamonte	23 Iturribarri I	24 Iturribarri II	25 Cosmos	31 Sarrikobaso
1. Lehen arloko jarduerak / Actividades primarias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
2.4. Hornitegiak / Estaciones de servicio	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
4.1. Hiriko zerbitzuak / Servicios urbanos	T	T	T	T	T
4.2. Administrazio zerbitzuak / Servicios administrativos	T	T	T	T	T
4.3. Kirol ekipamendua / Equipamiento deportivo	T	T	T	T	T

	ALGORTA II				
	22 Villamonte	23 Ituribarri I	24 Ituribarri II	25 Cosmos	31 Sarrikobaso
4.4. Irakaskuntzako ekipamendua / Equipamiento docente	T	T	T	T	T
4.5. Osasuneko ekipamendua / Equipamiento sanitario	T	T	T	T	T
4.6. Erljio ekipamendua / Equipamiento religioso	T	T	T	T	T
4.7. Laguntzarako ekipamendua / Equipamiento asistencial	T	T	T	T	T
4.8. Jolas ekipamendua / Equipamiento recreativo	T	T	T	T	T
4.9. Gizarte-kulturarako ekipamendua / Equipamiento socio-cultural	T	T	T	T	T
4.10. Zerbitzuetarako ekipamendua / Equipamiento asociativo	T	T	T	T	T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	T	T	T	T	T
5.1.B. Familiabakarreko eta biko etxebizitza bakartua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	T	T	T	T	T
5.2. Talde etxebizitza / Vivienda colectiva	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.
5.3. Babes ofizialeko etxebizitza / Vivienda de Protección Oficial	T	T	T/Prog.	T	T/Prog.
5.4. Erkidego-egoitza / Residencia comunitaria	T	T	T	T	T
5.5. Hotela / Hotelero	T	T	T	T	T
6.1.1. Bulegoa eta etxebizitza batera / Oficina compartida con vivienda	T	T	T	T	T
6.1.2. Gainerako bulegoak / Resto de oficinas	T	T	T	T	T
6.2.1. Merkataritza / Comercial	T	T	T	T	T
6.2.2. Ostalaritza / Uso hostelero	T	T	T	T	T
6.3. Merkataritza kontzentratua / Comercial concentrado	T	T	T	T	T
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onarturik / Industria admitida dentro de la vivienda	T	T	T	T	T
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria / Industria compatible con la vivienda	T	T	T	T	T
7.1.3. Etxebizitzarekin baterazina den industria / Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia bateragarria etxebizitzarekin / Almacén compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.3. Biltegia baterazina etxebizitzarekin / Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berdeguneak / Zonas verdes	T	T	T	T	T
8.2. Oinezkoen aldeak / Areas peatonales	T	T	T	T	T
8.3. Gune askeak jabego pribatuen arabera / Espacios libres s/propiedad privada	T	T	T	T	T

	ANDRA MARI I / SANTA MARIA I					
	32 Aldapa	33 Fadura I	34 Fadura II	35 Fadura III	36 Zubilleta	37 Venancios
1. Lehen arloko jarduerak / Actividades primarias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
2.4. Hornitegiak / Estaciones de servicio	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
4.1. Hiriko zerbitzuak / Servicios urbanos	T	T	T	T	T	T
4.2. Administrazio zerbitzuak / Servicios administrativos	T	T	T	T	T	T
4.3. Kirol ekipamendua / Equipamiento deportivo	T	T	T	T	T	T
4.4. Irakaskuntzako ekipamendua / Equipamiento docente	T	T	T	T	T	T
4.5. Osasuneko ekipamendua / Equipamiento sanitario	T	T	T	T	T	T
4.6. Erljio ekipamendua / Equipamiento religioso	T	T	T	T	T	T
4.7. Laguntzarako ekipamendua / Equipamiento asistencial	T	T	T	T	T	T
4.8. Jolas ekipamendua / Equipamiento recreativo	T	T	T	T	T	T
4.9. Gizarte-kulturarako ekipamendua / Equipamiento socio-cultural	T	T	T	T	T	T
4.10. Zerbitzuetarako ekipamendua / Equipamiento asociativo	T	T	T	T	T	T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	T	T	T	T	T	T
5.1.B. Familiabakarreko eta biko etxebizitza bakartua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	T	T	T	T	T	T
5.2. Talde etxebizitza / Vivienda colectiva	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.
5.3. Babes ofizialeko etxebizitza / Vivienda de Protección Oficial	T	T	T	T	T/Prog.	T/Prog.

	ANDRA MARI I / SANTA MARIA I					
	32 Aldapa	33 Fadura I	34 Fadura II	35 Fadura III	36 Zubilleta	37 Venancios
5.4. Erkidego-egoitza / Residencia comunitaria	T	T	T	T	T	T
5.5. Hotela / Hotelero	T	T	T	T	T	T
6.1.1. Bulegoa eta etxebizitza batera / Oficina compartida con vivienda	T	T	T	T	T	T
6.1.2. Gainerako bulegoak / Resto de oficinas	T	T	T	T	T	T
6.2.1. Merkataritza / Comercial	T	T	T	T	T	T
6.2.2. Ostalaritza / Uso hostelero	T	T	T	T	T	T
6.3. Merkataritza kontzentratua / Comercial concentrado	T	T	T	T	T	T
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onarturik / Industria admitida dentro de la vivienda	T	T	T	T	T	T
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria / Industria compatible con la vivienda	T	T	T	T	T	T
7.1.3. Etxebizitzarekin baterazina den industria / Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia bateragarria etxebizitzarekin / Almacén compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.3. Biltegia baterazina etxebizitzarekin / Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berdeguneak / Zonas verdes	T	T	T	T	T	T
8.2. Oinezkoen aldeak / Areas peatonales	T	T	T	T	T	T
8.3. Gune askeak jabeago pribatuen arabera / Espacios libres s/propiedad privada	T	T	T	T	T	T

	ANDRA MARI II / SANTA MARIA II			
	38 Jauregi I	39 Jauregi II	40 3-1 Poligo- noa Poligono 3-1	41 3-2 Poligo- noa Poligono 3-2
1. Lehen arloko jarduerak / Actividades primarias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
2.4. Hornitegiak / Estaciones de servicio	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
4.1. Hiriko zerbitzuak / Servicios urbanos	T	T	T	T
4.2. Administrazio zerbitzuak / Servicios administrativos	T	T	T	T
4.3. Kirol ekipamendua / Equipamiento deportivo	T	T	T	T
4.4. Irakaskuntzako ekipamendua / Equipamiento docente	T	T	T	T
4.5. Osasuneko ekipamendua / Equipamiento sanitario	T	T	T	T
4.6. Erljio ekipamendua / Equipamiento religioso	T	T	T	T
4.7. Laguntzarako ekipamendua / Equipamiento asistencial	T	T	T	T
4.8. Jolas ekipamendua / Equipamiento recreativo	T	T	T	T
4.9. Gizarte-kulturarako ekipamendua / Equipamiento socio-cultural	T	T	T	T
4.10. Zerbitzuetarako ekipamendua / Equipamiento asociativo	T	T	T	T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.	Ered./Caract.
5.1.B. Familiabakarreko eta biko etxebizitza bakartua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	T	T	T	T
5.2. Talde etxebizitza / Vivienda colectiva	T	T	T	T
5.3. Babes ofizialeko etxebizitza / Vivienda de Protección Oficial	T	T	T	T
5.4. Erkidego-egoitza / Residencia comunitaria	T	T	T	T
5.5. Hotela / Hotelero	T	T	T	T
6.1.1. Bulegoa eta etxebizitza batera / Oficina compartida con vivienda	T	T	T	T
6.1.2. Gainerako bulegoak / Resto de oficinas	T	T	T	T
6.2.1. Merkataritza / Comercial	T	T	T	T
6.2.2. Ostalaritza / Uso hostelero	T	T	T	T
6.3. Merkataritza kontzentratua / Comercial concentrado	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onarturik / Industria admitida dentro de la vivienda	T	T	T	T
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria / Industria compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No

	ANDRA MARI II / SANTA MARIA II			
	38 Jauregi I	39 Jauregi II	40 3-1 Poligo- noa Poligono 3-1	41 3-2 Poligo- noa Poligono 3-2
7.1.3. Etxebizitzarekin baterazina den industria / Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia bateragarria etxebizitzarekin / Almacén compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.3. Biltegia baterazina etxebizitzarekin / Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berdeguneak / Zonas verdes	T	T	T	T
8.2. Oinezkoen aldeak / Areas peatonales	T	T	T	T
8.3. Gune askeak jabego pribatuen arabera / Espacios libres s/propiedad privada	T	T	T	T

	ANDRA MARI III / SANTA MARIA III					
	42 Ormaza	43 Andra Mari Hirigunea Santa Maria Urbano	44 Komentua Convento	45 Azkorri	46 La Hipica	47 La Galea
1. Lehen arloko jarduerak / Actividades primarias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
2.4. Hornitegiak / Estaciones de servicio	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
4.1. Hiriko zerbitzuak / Servicios urbanos	T	T	T	T	T	T
4.2. Administrazio zerbitzuak / Servicios administrativos	T	T	T	T	T	T
4.3. Kirol ekipamendua / Equipamiento deportivo	T	T	T	T	Ered./Caract.	T
4.4. Irakaskuntzako ekipamendua / Equipamiento docente	T	T	T	Ered./Caract.	T	T
4.5. Osasuneko ekipamendua / Equipamiento sanitario	T	T	T	T	T	T
4.6. Erijiro ekipamendua / Equipamiento religioso	T	T	T	T	T	T
4.7. Laguntzarako ekipamendua / Equipamiento asistencial	T	T	T	T	T	T
4.8. Jolas ekipamendua / Equipamiento recreativo	T	T	T	T	T	T
4.9. Gizarte-kulturarako ekipamendua / Equipamiento socio-cultural	T	T	T	T	T	T
4.10. Zerbitzueterako ekipamendua / Equipamiento asociativo	T	T	T	T	T	T
5.1.A. Etxebizitza adosatua / Vivienda adosada	T	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	T
5.1.B. Familiabakarreko eta biko etxebizitza bakartua / Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada	T	Ered./Caract.	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ered./Caract.
5.2. Talde etxebizitza / Vivienda colectiva	Ered./Caract.	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
5.3. Babes ofizialeko etxebizitza / Vivienda de Protección Oficial	T/Prog.	T	T	T	T	T
5.4. Erkidego-egoitza / Residencia comunitaria	T	T	Ered./Caract.	T	Ez / No	T
5.5. Hotela / Hotelero	T	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
6.1.1. Bulegoa eta etxebizitza batera / Oficina compartida con vivienda	T	T	Ez / No	T	Ez / No	T
6.1.2. Gainerako bulegoak / Resto de oficinas	T	T	Ez / No	T	T	Ez / No
6.2.1. Merkataritza / Comercial	T	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
6.2.2. Ostalaritza / Uso hostelero	T	T	Ez / No	Ez / No	T	Ez / No
6.3. Merkataritza kontzentratua / Comercial concentrado	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.1. Industria etxebizitza barruan onarturik / Industria admitida dentro de la vivienda	T	T	T	T	T	T
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria / Industria compatible con la vivienda	T	T	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.3. Etxebizitzarekin baterazina den industria / Industria no compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.1.4. Beste industria batzuk / Otras industrias	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.2. Biltegia bateragarria etxebizitzarekin / Almacén compatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
7.3. Biltegia baterazina etxebizitzarekin / Almacén incompatible con la vivienda	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No	Ez / No
8.1. Berdeguneak / Zonas verdes	T	T	T	T	T	T
8.2. Oinezkoen aldeak / Areas peatonales	T	T	T	T	T	T
8.3. Gune askeak jabego pribatuen arabera / Espacios libres s/propiedad privada	T	T	T	T	T	T

II. Atala / Sección II

Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Administrazioa
Administración Local del Territorio Histórico de Bizkaia**Igorreko Udala**

IRAGARKIA

Toki-jaurpideari buruzko, indarreango legebideen Bateratutako Idazkia onartzen duen, apirilaren 18ko, 86/781 Erret Dekreto-legearen, 122. eta hurrengo atalak betearazteko, deitu den herri-lehiaketa arautuko duten Arduralaritza mailako Baldintza Berezien Zerrenda zortzi eguneko aldian jarriko da herri-argipideketan.

Aldi berean, Toki-jaurpideari buruzko, indarreango legebideen Bateratutako Idazkia onartzen duen, apirilaren 18ko, 86/781 Erret Dekreto-legearen, aipatu 122. eta hurrengo atalen 2. zatiaren indarrez, herri-lehiaketa adierazten da, lehiaketa atzeratu egingo delarik, behar izanez gero, Arduralaritza mailako Baldintza Berezien Zerrendaren aurkako jazarpenik aurkeztuko balitz.

Iragarkia hurrengo da:

1. *Erakunde akuratzailerak:*

- Jardutze-erakundea: Igorre Udala.
- Zehaztapidetza bidetzen duen Saila: Idazkaritza, Elelalde k., 01, 48.140, Igorre. Tfnoa: 94 - 631 53 84, Telefaxa: 94 - 631 54 55.
- Zehaztapidetzaren zkia.: 01.07.02-472-C.15T.

2. *Akurapenaren xedea:* Igorreko «S-21» arloko Hirigintza-Egitasmoan sartutako, Udalaren ohizko obrak.

- xedearen azalpena: —
- Banaketa sailka eta kopuruka: Ez.
- Burutzeko tokia: Igorre.
- Burutzeko epea: 4 hilabete.

3. *Bideraketa, akuratzemodua eta esleipen-era:*

- Bideraketa: Premiazkoa.
- Akuratzemodua: Irekia.
- Esleipen-era: Lehiaketa.

4. *Lehiaketaren oinarritzko aurrekontua:*

Guztizkoa: 23.133.914 pta. (139.037,62 euro).

5. *Bermeak:*

Aldibaterakoa: Ez da eskatzen.

6. *Agirisorta eta argipidetarako era:*

1. idaztarian ezarritako leku berean.
- agirisorta eta argipideak eskuratzeko epea: eskaintzak hartzeko ezarritako epea bera.

7. *Akuratzailearen betekizun bereziak:* Arduralaritza mailako Baldintza Berezien eta Teknika arloko Aginduen Zerrendan eskatutakoak.

8. *Parte hartzeko eskaintzen edo eskarien aurkezpena:*

- Aurkezpenak egiteko azken eguna: egutegiko 13 egunaren eguerdiko 13,30 arte, iragarki hau Bizkaiko Agintaritza Aldizkarian argitaratu danekotik kontatzen hasita.
- Aurkeztu beharreko agirisorta: Arduralaritza mailako Baldintza Berezien eta Teknika arloko Aginduen Zerrendan eskatutakoak.
- Aurkezteko tokia: 1. idaztarian ezarritako leku berean.
- Lehiatzaileak bere eskaintzari eutsi behar dioneko epea: 20 egun.
- Aldagaien onarpena: Onartzen dira.

Ayuntamiento de Igorre

ANUNCIO

Para dar cumplimiento al artículo 122 y siguientes del texto del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se exponen al público, durante el plazo de ocho días los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en el concurso público convocado al efecto.

Al mismo tiempo, al amparo del párrafo 2 del citado artículo 122 y siguientes del Texto del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se anuncia concurso público, si bien la licitación quedará aplazada cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formularan reclamaciones contra los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares.

El anuncio es el siguiente:

1. *Entidad adjudicadora:*

- Organismo: Ayuntamiento de Igorre.
- Dependencia que tramita el expediente: Secretaria, Elelalde, 1, 48140 Igorre, Teléfono: 94 - 631 53 84 y Telefax: 94 - 631 54 55.
- Número de expediente: 01.07.02-472-C.15T.

2. *Objeto del contrato:* Obras ordinarias municipales incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-21.

- Descripción del objeto: —
- División por lotes y número: No.
- Lugar de ejecución: Igorre.
- Plazo de Ejecución: 4 meses.

3. *Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:*

- Tramitación: Urgente.
- Procedimiento: Abierto.
- Forma: Concurso.

4. *Presupuesto base de licitación:*

Importe total :23.133.914 ptas. (139.037,62 euros).

5. *Garantías:*

Provisional: Se exime.

6. *Obtención de documentación e información:*

- En el mismo lugar establecido en el apartado 1.
- Fecha límite de obtención de documentos e información: el de la fecha límite de recepción de ofertas.

7. *Requisitos específicos del contratista:* Ver los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

8. *Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:*

- Fecha límite de presentación: hasta las 13,30 horas del 13.º día natural, contado a partir de la fecha de publicación del anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia».
- Documentación a presentar: la exigida en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.
- Lugar de presentación: En el mismo lugar establecido en el apartado 1.
- Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: 20 días.
- Admisión de variantes: Si se admiten.

9. *Eskaintzen irekiera:*

- a) Erakundea: Idazkaritza.
- b) Helbidea: Elexalde, 1.
- c) Udalerria: Igorre.
- d) Egutegi-eguna: Ardulararitza mailako Baldintza Berezien Zerrendaren arabera.
- e) Ordua: goizeko 9 etatik eguadiako ordu batek terdietara.

10. *Gainerako argipidea:* Erabiliko diren, esleipenerako irizpideak, Ardulararitza mailako Baldintza Berezien eta Teknika arloko Aginduen Zerrendan agertzen dira.

11. *Iragarkien gastuak:* Eskatuko dira.

Igorren, 2001.eko uztailaren 9an.—Alkatea

PROPOSAMEN EREDUA

..... jnak./andereak, helbidea: (kalea/auzoa/plaza...); P.K.:; E.N.A.:; tfnoa.:; bere izenean (edota bazkunaren izenean, helbidea: P.K.:; tfnoa.: eta E.N.A. edo Z.E.E. (norbanako edota legezkoa izanez gero),

1. Lanak burutzeko betebeharra bere gain hartzen duela, pta. iza-nik, (..... euro), B. E. Z. -aren %, pta. gehituz (..... euro)..... aldian, guztikoan, edozein zergalaritza arloko zergak, gastuak eta arielak baita, akuratzailerean industria irabazia sartzen diralakotzat jotzen dalarik.

2. Egitasmoa, bere edukiarekin, ezagutzen dudala, baita Ardulararitza mailako Baldintza Berezien Zerrenda eta, akurapen hau arautuko duen gainerako agirisorta, neure gain hartu eta men egiten diodalarik oso osorik.

3. Nik ordezkatzeko dudak bazkunak bete egiten dituela, ireki, ezarri eta jardutzeko, indarreango legediak eskaturiko betebeharrak guztiak.

(Lekua, eguna eta sinadura.)

Igorren, 2001korenan.

(II-3.137)

IRAGARKIA

Udalaren Osoko Bilkurak 2001.eko maiatzaren 29an eginiko ez ohizko batzaraldian Zaindarien jaiak edo beste jai batzuk ospatzeko jarten diren txosnak araupetzen dituen Ordenantzak behin betirako onartzea erabakia hartu zuen.

Toki Jaurbidetako arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeko 70.2 artikuluan xedatua bezelako Araudiaren edukia bere osotasunean ematen dugu argitaratu:

ZAINDARIEN JAIK EDO BESTE JAI BATZUK OSPATZEKO
JARTEN DIREN TXOSNAK ARAUPETZEN
DITUEN ARAUDIA

6. artikulua.—*Adjudikaziodunek aurkeztu behar dituzten agiriak*

6.3. Aurkezturiko agirisorta zehatza ez balitz izango, hamar eguneko aldia emango da, 92/30 Legearen 76. artikuluan arabera, aldi hori pasata bere eskubidea galdu egingo duelarik. Halan eta guztiz ere, doakionaren egitekoa onartu egingo da eta, bere ondorioak izango ditu, emandako aldiaren barruan edo aldia amaitzearen jakierazpenaren egun berean izango balitz.

Ikusapena egin ondoren Udalaren zerbitzu tekniko-sanitarioek aurkako txostena luzatzen badute, 24 orduko epea izango da aldaketak egiteko. Betetzen ez bada, baimena eraginik gabe gertatu da.

9. *Apertura de las ofertas:*

- a) Entidad: Secretaria.
- b) Domicilio: Elexalde, 1.
- c) Localidad: Igorre
- d) Fecha: Según Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- e) Hora: de 9 a 13,30 horas.

10. *Otras informaciones:* Los criterios de adjudicación a utilizar figuran en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

11. *Gastos de anuncios:* Si se exige.

Igorre a 9 de julio de 2001.—El Alcalde

MODELO DE PROPOSICION

D., con domicilio en CP....., D.N.I. número, teléfono, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de con domicilio en CP....., teléfono y D.N.I. o C.I.F.(según se trate de persona física o jurídica) número), enterado del concurso convocado por el Ayuntamiento de Igorre. para la contratación de Obras Ordinarias Municipales Incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-21 declaro:

1. Que me comprometo a su ejecución por el precio de pesetas., siendo su contravalor euros, más pesetas., siendo su contravalor euros, correspondientes al.....% de I.V.A, y en el plazo de, debiendo entenderse comprendidos en el precio todos los conceptos incluyendo los impuestos, gastos, tasas y arbitrios de cualquier esfera fiscal al igual que el beneficio industrial del contratista.

2. Que conozco el Proyecto, con su contenido, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación que ha de regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

3. Que la empresa a la que represento, cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

(Firma.)

En a dede 2001.

(II-3.137)

ANUNCIO

En sesión extraordinaria de Pleno celebrada el día 29 de mayo de 2001, se procedió a la aprobación definitiva de la Ordenanza sobre Txosnas que se instalen con motivo de la celebración de fiestas patronales y otras celebraciones.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a su publicación íntegra:

ORDENANZA SOBRE TXOSNAS QUE SE INSTALEN CON MOTIVO DE LA CELEBRACION DE FIESTAS PATRONALES Y OTRAS CELEBRACIONES

Artículo 6.—*Documentación a presentar por los adjudicatarios*

6.3. En el supuesto de que la documentación presentada sea incompleta se concederá el plazo de diez días previsto en el art. 76 de la Ley 30/92 para cumplimentarlo, pasado el cual se le tendrá por decaído en su derecho. Sin embargo se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produce antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo..

En el supuesto de que los servicios técnico-sanitarios del Ayuntamiento emitan, tras inspección, informe desfavorable, habrá un plazo de 24 horas para la modificación. Si no se cumple, quedará sin efecto la autorización.

10. artikulua.—Zigorrak

10.1. Ondore horretarako izendaturiko instrukzio-egilearen txos-tena ikusi ondoren, Udalak ezarriko du aurreko puntuan zehaztu-tako arau-urratzen zigorra, legeari jarraituz hori guztia inte-resatuari entzun eta gero.

10.2. Hoben arinengaitik honako zigor hauek ezarriko dira:

- a) Fidantzaren, 12.500 pta arte. Galtzea.
- b) Urte bete epean txosnen instalazioa debekatzea.

10.3. Hoben astunengaitik honako zigor hauek ezarriko dira:

- a) Fidantza 25.000 pta. Arte galtzea.
- b) Bost urteko epean txosnen instalazioa debekatzea.

10.4. Hoben oso astunengaitik honako zigor hauek ezarriko dira:

- a) Baimena edo lizentzia ezeztatzea.
- b) Behin betiko txosnen instalazioa debekatzea.

10.5. Hala dagokionean, Udala arau-urratzenatik beste hainbat salaketa tramita dezake beste erakunde eskudunen aurrean.

Zigorrek ezartzeaz gain, Udalak fidantzak kendu ahal izango du berak utzitako materialen balioa honako kasuetan: itzuli ez zaizkionean, narriaturik itzuli zaizkionean. Halaber, txosna jartzeagatik edota kalteengandik Udalak jasan behar izan dituen ordain eta gas-tuak ere, horretarako betearazpidez jardun ahal izatearen kalterik gabe.

Kalteen kopurua ezarritako fidantzak baino handiagoa bada, igikaturik ahal izango dira osorik kobratzeko behar diren ekintza ego-kiak.

10.6. Udalak beregain gordetzen du jarduera zuzentasunez aldi baterako izateko gaitasuna, baldin eta eskaturiko baldintzak bete-tzen ez direla, instalazioan arriskuren bat egon daitekeela edo eza-rritako osasun-neurriak urratzeak jendearen osasunarentzat arris-ku larria ekar dezakela uste badu. Hori guztiak akats horiek konpondu arte, eta egoki diren zigorrek ezartzearen kalterik gabe.

Igorren 2001.eko uztailaren 11an.—Alkatea

(II-3.136)

Getxoko Udala

IRAGARKIA

01/07/3eko Gobernu Batzordeak hartu duen erabakiaren bidez prozedura irekiz Bizkerre eta Salsidu kaleetan argiztapen publi-koaren instalazioa berritzeko proiektua kontratatzeko lehiaketako deia egiten da.

Bada, Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legearen 78. Artikuluan ezartzen denaren arabera, haren adjudikaziorako lehia- ketaren berri ematen da, hurrengo eduki hauekin:

I. *Xedea*: Bizkerre eta Salsidu kaleetan argiztapen publiko-aren instalazioa berritzeko proiektuan biltzen diren lanak.

II. *Kontratuaren iraupena*: Hilabete batetan izango da, edo bestela, aurkezten den eskaintzan ezartzen dena, Zuinketaren Egiaz- tapeneko Akta sinatzen denetik aurrera.

III. *Lizitazio mota*: Lizitazio mota 11.292.670 pta-koa izango da, eta kontrabalia 67.870,31 eurotako.

IV. *Behin-behineko bermea*: 225.853 pta-koa eta kontraba- lioa 1.357,40 eurotako.

V. *Behin-betiko bermea*: Adjudikaziodunak, Korporazioaren Kutxan, behin-betiko bermea jarri beharko du, eta haren zenbate- koa adjudikazioaren prezioaren ehuneko 4koa izango da.

VI. *Kontrataren sailkapena*: Ez da ezartzen.

VII. *Pleguen publikitate*: Dokumentazio guztia, Getxoko Udaleko Ondare, Kontratazio eta Erosketa Unitatean aztertu ahal

Artículo 10.—Sanciones

10.1. La sanción por las infracciones especificadas en el punto anterior serán impuestas por la alcaldía, previa propuesta del ins- tructor nombrado al efecto, de acuerdo a la ley, previa audiencia al interesado.

10.2. Las sanciones por faltas leves consistirán:

- a) En la pérdida de la fianza, hasta 12.500 ptas.
- b) Prohibición de instalación de txoznas durante un periodo de un año.

10.3. Las sanciones por faltas graves consistirán:

- a) En pérdida de fianza, hasta 25.000 pesetas.
- b) Prohibición de intalación de txozna durante un periodo de cinco años.

10.4. La sanciones por faltas muy graves consistirán en:

- a) Revocación de la autorización o licencia.
- b) Prohibición de instalar txosnas en lo sucesivo.

10.5. Si procede, el Ayuntamiento podrá tramitar denuncias por infracciones ante otros órganos competentes.

Independientemente de las sanciones, el Ayuntamiento podrá descontar de la fianza el importe de los materiales cedidos por él y no devueltos o devueltos deteriorados, así como los pagos y gas- tos que el Ayuntamiento haya tenido que soportar por la instala- ción de la txozna, o cualquier indemnización por daños, sin per- juicio de actuar por vía ejecutiva para ello.

Si la cuantificación de los daños supera el importe de la fian- za depositada, se ejercerán las acciones oportunas que permitan la totalidad de su cobro.

10.6. El Ayuntamiento se reserva la facultad de clausurar tem- poral y cautelarmente la actividad siempre que considere que se incumplen las condicioens exigidas, pueda existir un riesgo en la instalación o que la infracción de las medidas sanitarias impues- tas entienda que puede suponer un grave riesgo para la salud públi- ca, hasta la corrección de las deficiencias, todo ello con indepen- dencia de imponer las sanciones que correspondan.

Igorre a 11 de julio de 2001.—El Alcalde

(II-3.136)

Ayuntamiento de Getxo

ANUNCIO

Por Acuerdo de Comisión de Gobierno número 648, adopta- do en sesión ordinaria celebrada el día 3/07/01, se convoca a con- curso para la contratación, por el procedimiento abierto de las obras comprendidas en el Proyecto de reforma de la instalación de alum- brado público en las calles Bizkerre y Salsidu.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se anuncia el con- curso para su adjudicación, de acuerdo con el siguiente contenido:

I. *Objeto*: La ejecución de las obras comprendidas en el Pro- yecto de reforma de la instalación de alumbrado público en las calles Bizkerre y Salsidu.

II. *Duración del contrato*: Será de 1 mes, o en su caso el que se deduzca de la oferta presentada, a contar desde la suscripción del Acta de Comprobación del Replanteo.

III. *Tipo de licitación*: Se señala como tipo de licitación el de 11.292.670 pesetas, siendo su contravalor 67.870,31 euros.

IV. *Garantía provisional*: 225.853 pesetas, siendo su con- travalor 1.357,40 euros.

V. *Garantía definitiva*: El adjudicatario vendrá obligado a cons- tituir, en la Caja de la Corporación, una garantía definitiva, por importe del 4 por 100 del importe de adjudicación.

VI. *Clasificación del contratista*: No se establece.

VII. *Publicidad de los pliegos*: Toda la documentación podrá ser examinada en la Unidad de Patrimonio, Contratación y Com-

izango da, Basagoiti etorbidean, 20an, Etxe Arrosan, bulego orduetan, eta deialdi hau argitaratzen den egunetik eskaintzak jasotzeko epea amaitzen den arte.

Proiektuaren dokumentazioaren eta baldintza pleguen kopiak lortu ahal izango dira Sercopy Reprografía-n, Areetako Barria kalean, 1ºn, Telef: 94 - 464 89 93 / Fax: 94 - 464 81 48. E-mail: sercopi@euskalnet.net.

VIII. *Proposamenen aurkezpena:* Plikak, Getxoko Udaleko Ondare, Kontratazio eta Erosketa Unitateko Udal bulegoetan aurkeztu beharko dira, Basagoiti etorbidean, 20an, Etxe Arrosan, iragarki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den hurrengo egunetik aurrerako hogeita seigarren eguneko eguerdiko ordu biak arte.

IX. *Proposamenen irekiera:* Pliken irekiera, proposamenak aurkezteko epea amaitu eta asteguna den hirugarren asteartean egingo da, goizeko hamabietan, Udaletxeko Batzorde Aretoan burutuko den jende aurreko ekintzan.

X. *Proposamen eredu:*

..... jaun/andreak,
..... (e)n emandako
zenbakiko N.A.N. duena, bere izenean (edo behar bezala aski-
tsitako ahalordearekin egiaztatzen duenez
ordezkatuz), zera adierazten du:

1. Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratutako iragarkiaren bitartez, prozedura ireki bitarteko lehiaketa deitzen dela jakin duela, Bizkerre eta Salsidu kaleetan argiztapen publikoaren instalazioa berritzeko proiektua biltzen diren lanen kontratua adjudikatzeko.

2. Proiektua eta bertako Baldintza Teknikoen eta ekonomiko-administratiboen Pleguak aztertu dituela.

3. Ados dagoela eta erabat onartzen dituela dokumentu horiek guztiak, inolako aldaketarik gabe.

4. Aipatzen diren lan guztien buruketa dokumentuetan ezarzen dena zehatz-mehatz betetzeko konpromisoa hartzen duela, eta, batez ere, Proiektua, Baldintza Teknikoen Plegua eta Administrazio Klausula Partikularrak batez ere,
pezetako diru kopuruan.

(Herri-datak jarri eta sinatu.)

Eskaintzailea,

(II-3.149)

pras, del Ayuntamiento de Getxo, Avda. Basagoiti, 20, Casa Rosada, durante las horas de oficina y desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta la fecha de recepción de las ofertas.

De la documentación del proyecto y de los pliegos de condiciones se podrán obtener copias en Sercopi Reprografía, c/ Barria, 1, Las Arenas, Tfno: 94 - 464 89 93 / Fax: 94 - 464 81 48. E-mail: sercopi@euskalnet.net.

VIII. *Presentación de proposiciones:* Las plicas se presentarán en las Oficinas Municipales de la Unidad de Patrimonio, Contratación y Compras, sitas en la Avda. Basagoiti, 20, Casa Rosada, hasta las catorce horas del vigésimosexto día natural contado a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

IX. *Apertura de proposiciones:* La apertura de plicas tendrá lugar, a las doce horas del tercer martes hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones, en la Sala de Comisiones de la Casa Consistorial.

X. *Modelo de proposición:*

Don, con domicilio en, titular del D.N.I. número, expedido en, en nombre propio (o en representación de, según acredita con poder debidamente bastantado que acompaña), manifiesta:

1. Que, está enterado por el anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia por el que se convoca concurso abierto, para la adjudicación del contrato La ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de reforma de la instalación de alumbrado público en las calles Bizkerre y Salsidu.

2. Que ha examinado el Proyecto y los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas del mismo.

3. Que encuentra de su conformidad y acepta íntegramente y sin variación todos estos documentos.

4. Que se compromete a llevar a cabo la ejecución de las obras citadas con estricta sujeción a todos los documentos y en especial al Proyecto, Pliego de Condiciones Técnicas y Cláusulas Administrativas Particulares en la cantidad de
pesetas.

(Lugar, fecha y firma.)

El licitador,

(II-3.149)

<p>1. Bi zutabeko iragarkiaren lerro nahiz lerrozatiki bakoitzaren tarifa: 252 pezeta.</p> <p>2. Ale baten urteko harpidetzaren tarifa: 24.402 pezeta (BEZ barne).</p> <p>3. Banakako alearen tarifa: 123 pezeta (BEZ barne).</p>	<p>1. Tarifa por línea de anuncio o fracción en doble columna: 252 pesetas.</p> <p>2. Tarifa de la suscripción anual por ejemplar: 24.402 pesetas (IVA incluido).</p> <p>3. Tarifa por ejemplares sueltos: 123 pesetas (IVA incluido).</p>
<p>Administrazioari dagozkion eskutitzak Moldiztegiko Administrazioarekiko bidaliko zaizkio. Aldundiko Jauregia. 48009 - BILBO. 53. Postakutxa.</p>	<p>La correspondencia referente a la Administración se dirigirá al Administrador de la Imprenta. Palacio de la Diputación. 48009 - BILBAO. Apartado 53.</p>
<p>http://www.bizkaia.net</p>	