

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Arrasateko Udalako plan bereziaren 2. testu bategina. (GHI-026/03-P08).

Diputatuen Kontseiluak, 2005eko azaroaren 29ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Diputatuen Kontseiluak 2005eko irailaren 27ko bileran erabaki zuen etenda mantentzea Arrasateko «Udalako Plan Bereziaren 2. Testu Bategina»ren behin betiko onarpena, 2003ko maiatzaren 20ko bileran erabaki zena, hartu beharreko erabakia atzeratuz Euskal Herriko Lurralde Antolaketari buruzko Legearen 24. artikuluan aurreikusitako txostena jaso arte.

Espedientearen helburua da indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako zehaztapenak garatzea eta 110.696 m²-ko azalera duen eremu horretarako aurreikusitako antolaketa eta esku hartze proposamenak arautzea. Eremuak lur eremu hiritarreko sailkapena du eta herrigunearen ipar-mendebaldean dago kokatua eta Udalako eremua osatzen duten Udala Goikoa eta Udala Behekoa guneak hartzen ditu.

Udal fasean, 2000ko irailaren 18an, hasierako onarpena eman zitzaion Plan Bereziari, eta dokumentua jendaurrean erakutsitako epean hamaika alegazio jaso ziren. Udal Batzarrak 2000ko abenduaren 20an hartutako erabakiaren bidez alegazioak erabaki ziren eta berriro ireki zen jendaurrean erakusteko tramitea. Beharrezko informeak egin ondoren, 2002ko maiatzaren 30eko Udal Batzarrak erabaki zuen neurri batean onartzea bigarren erakustaldian aurkeztutako hamar alegazioak. Ondorioz, testu bategina prestatu zen eta 2002ko azaroaren 28ko Udal Batzarrak behin-behinekoz onartu zuen dokumentu hori. Azkenik, espedientea Foru Aldundira bidali zen behin betiko onartzeko.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentua aztertu ondoren adierazi zuen aurkeztutako proposamenak ez zituela plan orokorreko xedapenak betetzen honako alderdi hauei zegokionez: Eremuaren mugaketa, eraikinei atxikitako elementuen erregulazioa –solairu estalgarria eta gehieneko okupazioa gehitu ziren-, eta erdisotoaren, gutxieneko altuera bizigarriaren eta eranskinen gehieneko altueraren konzeptuen ordenantza erregulatuzaileen definizioa. Halaber, planak mekanismo bat jasotzen zuen unitate eraikigarri bakoitzari hiritartze kostuak egozteko eta konpentsazio egokiak ezartzearren lur eremuaren eta eraikinen balorazioak egiteko, baina kudeaketa tresna egokiari dagokio gai horiek zehaztea. Azkenik, proiektuak dokumentazio akats batzuk zituen. Gai horiek zirela eta, espedientearen behin betiko onarpena etenda uzten zuen erabakia hartu zen 2003ko maiatzaren 20an.

Arrasateko Udalak, aipatu gaiei erantzuna emateko, Udalako Plan Bereziaren 2. Testu Bategina egin zuen eta 2005eko ekainaren 27ko Udal Batzarrak onartu ondoren, Foru Aldundira bidali zen behin betiko onartzeko.

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

2.º texto refundido del plan especial de udala en Arrasate. (GHI-026/03-P08).

El Consejo de Diputados en sesión de 29 de noviembre de 2005, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Por este Consejo de Diputados en sesión celebrada el 27 de setiembre de 2005 se acordó mantener la suspensión de la aprobación definitiva del «2.º Texto Refundido del Plan Especial de Udala» de Arrasate anteriormente acordada en sesión de 20 de mayo de 2003, posponiendo la decisión hasta que se cumpliera el trámite de informe previsto en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, tiene por objeto desarrollar las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y regular las diversas propuestas de ordenación e intervención previstas para este ámbito de suelo urbano de 110.696 m² de superficie, situado al noroeste del casco urbano y que engloba los núcleos de Udala Goikoa y Udala Behekoa que configuran el ámbito de Udala.

En la fase municipal, el Plan fue aprobado inicialmente el 18 de setiembre de 2000, presentándose en el periodo de información pública once alegaciones. Mediante acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2000 se procedió a resolver las alegaciones, abriendo un nuevo periodo de información pública. Emitidos los correspondientes informes, el pleno municipal con fecha 30 de mayo de 2002 acordó estimar parcialmente las diez alegaciones presentadas en este segundo periodo de exposición pública, lo que motivó la elaboración de un Texto Refundido, que fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2002, siendo finalmente remitido el expediente a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Del análisis del documento realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se concluyó que la propuesta planteada incumplía las determinaciones del plan general vigente en lo que se refería a la delimitación del ámbito, a la regulación de los elementos anejos a las edificaciones de modo que se producía un incremento del techo edificable y de la ocupación máxima establecidos, y a la definición en las ordenanzas reguladoras de los conceptos de planta semisótano, altura mínima habitable y altura máxima de los anejos. Asimismo, el plan incluía un mecanismo para la imputación de los costes de urbanización a cada unidad edificatoria y unos valores de suelo y construcciones a efectos de realizar las oportunas compensaciones, cuestiones que corresponde determinar al instrumento de gestión correspondiente. Finalmente, el proyecto presentaba una serie de deficiencias documentales. Todo este conjunto de cuestiones supuso la adopción del acuerdo de 20 de mayo de 2003 de suspensión de la aprobación definitiva del expediente.

El Ayuntamiento de Arrasate, dando respuesta a los temas citados, elaboró el 2.º Texto Refundido del Plan Especial de Udala que, tras su aprobación en sesión plenaria de 27 de junio de 2005, fue remitido a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Espedientea Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordera bidali zen Euskal Herriko Lurralde Antolaketari buruzko Legeak 24. artikuluan ezarritako txostena egin zezan, baina ezenez bukatu txosten hori egiteko legeak ezarritako epea, planaren onarpena etenda uzteko erabakia hartu zen kautelazko neurri bezala.

Azkenik, Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak joan den urriaren 7ko batzarraldian, aldeko iritzia eman zion espedientearen onarpenari.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu duenean ikusi du behin betiko onartu behar den dokumentua egokitu dela indarrean dagoen plangintza orokorrean dauden zehaztapenetara, zehazki, abuztuaren 2an behin betiko onartu zen Arrasateko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren 1. Aldaketara, beraz uste du lege aldetik zuzena dela eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela, horren ondorioz behin betiko onarpena ematen diolarik.

Hala ere, planaren Memoriako 2. eranskinean aurreikusitako konpentsazioak egiteko erabiliko diren lurzoruen eta eraikinen balioak mantendu egiten dira, eta hirigintzako fitxetan, «Hirigintza zamak» epigrafean, unitate eraikigarri bakoitzari legokiokeen hiritartze kostuen egozpena ere, baina bi gai horiek ez dira planaren beraren zehaztapenak, kudeatzeko tresnei dagozkienak baizik, eta beraz ez dute arau baliorik.

Ondorioz, eta tramitaterakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea Arrasateko «Udalako Plan Bereziaren 2. Testu Bategina», erabaki honen azalpen zatian adierazitako baldintzarekin.

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

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertze koaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua. Eraikina bakoitzari dagokion hirigintza arautegia honako dokumentu honetan dago: B: Hirigintza fitxak.

Donostia 2006ko urtarrilaren 27a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(757)

(1107)

El expediente fue enviado a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco a efectos del informe preceptivo previsto en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, aunque al no haber transcurrido el plazo legal establecido para su emisión, se decretó como medida cautelar el mantenimiento de la suspensión de la aprobación del plan.

Finalmente, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión 7/2005 celebrada el pasado 7 de octubre, acordó informar favorablemente el expediente.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se observa que el documento sometido a aprobación definitiva se ha adecuado a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, en concreto a la 1.ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate aprobada definitivamente el pasado 2 de agosto, por lo que se estima legalmente correcto y acorde con los objetivos perseguidos, procediendo, por tanto, su aprobación definitiva.

Sin embargo, se mantienen en el Anejo n.º 2 de la Memoria del plan, los valores del suelo y de las construcciones que se emplearán para realizar las futuras compensaciones previstas, y en las fichas urbanísticas, en el epígrafe «Cargas Urbanísticas», la imputación de los costes de urbanización que correspondería a cada unidad edificatoria, cuestiones que no son determinaciones propias de plan sino de los correspondientes instrumentos de gestión y que por lo tanto carecen de valor normativo.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente el «2.º Texto Refundido del Plan Especial de Udala» de Arrasate con la condición señalada en la parte expositiva de este acuerdo.

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

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta».

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento. La normativa urbanística correspondiente a cada una de las edificaciones se encuentra en el documento B: Fichas urbanísticas.

Donostia-San Sebastian, a 27 de enero de 2006.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(757)

(1107)

1. artikulua. Plan bereziaren xedea.

Udaleko Plan Berezia propio mugatutako espazioa antolatuko duen hirigintza tresna izango da, honako hauek arautuz, alegia, gaur egun dauden nekazaritza eta abeltzaintza erabilerrak, azpiegitura eta zerbitzuen hornikuntza, gunee publikoen antolamendua, partzela pribatueta erabilera baldintzak eta eraikuntza edo birgaitze baldintzak, gaur egun dagoen landa espazio baten hirigintza hobekuntza iraunkor bat lortzeari begira, hala ere, gaur egungo irudia galdu gabe. Era horretan, Plan Berezi Kontserbatzaile bat prestatu da, ohiko bizitza kalitatearen estandarren kontraesanetan ez dagoena, hain zuzen ere.

2. artikulua. aplikazio esparrua.

Plan Berezi hau, indarrean jartzen denetik, Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 110 - Udala izeneko esparruan aplikagarria izango da. Aipatutako Plan Orokorri jarraiki, esparruan sartutako lurzorua hirikotzat sailkatuta dago, eta dagokion hirigintza fitxak bere antolamendu berezia garapen planeamendurako igorria izango dela adierazten du.

3. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

Plan Berezi hau behin betiko onarpen iragarkia eta Hirigintza Araudiaren testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen direnetik hamabost egun igarota jarriko da indarrean.

Indarraldia mugagabea izango da, edukiak aldatzen ez diren bitartean. Hala ere exekuzioa zortzi urterako programatuko da.

4. artikulua. Plan berezia osatzen duten dokumentuak eta arauzko irismena.

Plan Berezi hau honako dokumentu hauek osatutakoa da:

- «A. Memoria» dokumentua.
- «B. Hirigintza fitxak» dokumentua.
- «C. Hirigintza araudia» dokumentua.
- «D. Ekonomia eta finantza azterlana» dokumentua.
- «E. Etapaz etapako plana» dokumentua.
- «F. Planoak» dokumentua.
- «A» Memoria.

Plan Bereziaren eta hartutako irtenbideen komenigarritasun eta egokitasunaren deskribapen eta justifikazio Memoria jasotzen du.

«B» Hirigintza fitxak.

Baserri bakoitzerako eta esparruko gainontzeko eraikuntza guztietarako banan-banakako hirigintza fitxa bat erredaktatu da. Fitxak bakoitzari eta titularitate arrazoiak direla eta eraikuntzari lotutako partzele dagozkien eraikuntzako esku hartzeak arautzen ditu. Bertan Plan Bereziak araututako erabilera eta jardun erregimena ere zehazten da.

«C» Hirigintza araudia.

Xedapen orokorrak jasotzen ditu, baita lurzoru mota, erabilera eta sailkapena, esku hartzeak eta eraikuntza ordenantzak ere, dagozkien definizioekin.

«D» Ekonomia eta finantza azterlana.

Hartutako irtenbideen Ekonomia eta Finantza Azterlana jasotzen du.

«E» Etapaz etapako plana.

Plan Bereziaren aurreikusitako jardunen garapenerako hartu beharreko Etapaz Etapako Plana jasotzen du.

«F» Planoak.

Eskalan kartografiar azalduetako informazio eta antolamendu planoak jasotzen ditu.

Artículo 1. Objeto del Plan Especial.

El Plan Especial de Udala es la herramienta urbanística que ordenará el espacio delimitado a tal efecto regulando los usos agropecuarios existentes en la actualidad, la dotación de infraestructuras y servicios, la ordenación de zonas públicas, las condiciones de uso y condiciones de edificación o rehabilitación en las parcelas privadas, todo en aras a conseguir una mejora urbanística sostenible de un espacio rural como el que existe, sin que por ello pierda su actual imagen. De tal forma, se elabora un Plan Especial conservacionista que no entra en contradicción con los estándares de calidad de vida al uso.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El presente Plan Especial será de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito 110 - Udala del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate. De conformidad al citado Plan General el suelo incluido en el ámbito está clasificado como urbano, y la ficha urbanística correspondiente señala que la ordenación específica del mismo será remitido a planeamiento de desarrollo.

Artículo 3. Condiciones de vigencia.

El presente Plan Especial entrará en vigor transcurridos quince días desde la publicación del anuncio de su aprobación definitiva y el texto íntegro de su Normativa Urbanística en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Su vigencia será indefinida, en tanto en cuanto no sean modificados sus contenidos, programándose sin embargo su ejecución para un horizonte de ocho años.

Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

- Documento «A. Memoria».
- Documento «B. Fichas urbanísticas».
- Documento «C. Normativa urbanística».
- Documento «D. Estudio económico-financiero».
- Documento «E. Plan de etapas».
- Documento «F. Planos».
- «A» Memoria.

Comprende la Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial y de las soluciones adoptadas.

«B» Fichas urbanísticas.

Se ha redactado una ficha urbanística individualizada por cada uno de los caseríos y resto de las edificaciones principales del ámbito. La ficha regula las intervenciones constructivas correspondientes a cada una y a las parcelas vinculadas a la edificación por razones de titularidad. En la misma se detalla también el régimen de usos y actuaciones que son regulados por el Plan Especial.

«C» Normativa urbanística.

Comprende las disposiciones de carácter general; tipos, usos y clasificación del suelo, intervenciones y ordenanzas edificatorias con sus respectivas definiciones.

«D» Estudio económico financiero.

Contiene el Estudio Económico Financiero de las soluciones adoptadas.

«E» Plan de etapas.

Contiene el Plan de Etapas a adoptar para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan Especial.

«F» Planos.

Comprende los planos de información y ordenación cartografiados a escala.

Plan Bereziaren dokumentu desberdinen arteko kontraesana izanez gero, honako hauek aplikatuko dira lehentasunez, ezarzen den hurrenkerari jarraiki:

Hirigintza Araudia (C), araudia hirigintza fitxara igortzen den alderdietarako edota fitxen oharren atalean adierazitakoan salbu.

Hirigintza Fitxak (B).

Antolamendu Planoak (F).

Ekonomia eta finantza azterlanak (D) eta etapaz etapako planak (E) lehentasunezkoak izango dira dagozkien gaietan.

5. artikulua. Plan berezi honen berrikusketarako baldintzak.

Udal Administrazioak formula ditzakeen berrikusketak ekimenak alde batera utzita, Plan Berezi hau berrikusi beharko da, honako inguruabar hauetakoren bat gertatzen denean:

— Gaur egungo Lurzoruaren Legea edo indarrean dauden Erregelamenduak aldatzen duten hirigintza legeria indarrean jartzea.

— Deba Garaiko Lurralde Plan Partzialaren onarpena, bere zehaztapenetik aldakuntza lotesleren bat ondorioztatuz gero. Kasu horretan egokitu beharko da.

— Dagozkion Organismoek Plan honen aurreikuspenak aldatzen dituzten udalez gaindiko esparruko azpiegitura proiektuen onarpena.

— Hiri Antolamenduko Plan Orokor berri baten onarpena (edo ordezkatzeko duten Arau Subsidiarioena).

— Auzoko bizilagunen %75ek eskatzea, gutxienez.

6. artikulua. Interpretazioa eta aplikazioa.

Arrasateko Udaleri dagokio Plan Berezi honetan zehaztutakoa interpretatu eta aplikatzea, legeek udal akordio eta ebazpenen aurka ezartzen dituzten errekurtsoen kaltetan gabe.

7. artikulua. Kalifikazio erregimen aplikagarria.

Plan Berezi honen esparruaren barruan jasotako lurzuoren xede nagusia nekazaritza eta abeltzaintza jarduera da. Hala ere, titulu honetan adierazi eta Antolamendu Planoan ageri den zehaztutako kalifikazio erregimenaren pean geratzen da:

- 1) Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera soila.
- 2) Bide Sistema eta aparkalekuak.
- 3) Espazio libre publikoak: Lorategi, plaza eta berdeguneak.
- 4) Egoitza erabilera nagusiko partzelak.

Partzela hauetan, aurrerago arautuko diren eraikuntzez gain, eraikuntzarik ez duten zatietan, baratze erabilerak, berotegi txikiak, lorategia, zerbitzu azpiegitura, nekazaritza eta abeltzaintza instalazioak (silok, jan-ontziak) eta eraikinen edo nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenen asentamendurako behar diren lur mugimenduak onartuko dira.

5) Ekipamendu partzelak.

— San Esteban eliza (erlijioso).

— Ingurumen eskola (hezkuntza eta aisialdirako).

8. artikulua. Erabileraren definizioak.

A. Erabilera Nagusia.

Arearako lehentasunez aurreikusi den zehaztutako erabilera da.

B. Baimendutako erabilera.

Esparruko erabilera nagusia ez bada ere, hainbat egoeratan gara daitekeen zehaztutako erabilera da.

En caso de contradicción entre los diferentes documentos del Plan Especial serán de aplicación preferente, conforme al orden que se establece, los siguientes:

La normativa urbanística (C), salvo en aquellos aspectos que la normativa remita a la ficha urbanística y salvo lo apuntado en el apartado observaciones de las fichas.

Las fichas urbanísticas (B).

Los planos de ordenación (F).

El estudio económico financiero (D) y el plan de etapas (E) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

Artículo 5. Condiciones para la revisión del presente Plan Especial.

Con independencia de las iniciativas de revisión que pudieran formularse por la Administración municipal, el presente Plan Especial deberá revisarse siempre que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

— Entrada en vigor de alguna legislación urbanística que modifique la actual Ley del Suelo o Reglamentos vigentes.

— Aprobación del Plan Territorial Parcial del Alto Deba de cuyas determinaciones se deduzca algún tipo de alteración vinculante en cuyo caso habrá de procederse a su adecuación.

— Aprobación por los Organismos Competentes de proyectos de infraestructura de ámbito superior al municipal que modifiquen las previsiones del presente Plan.

— Aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (o Normas Subsidiarias que lo sustituyan).

— Solicitud por parte de al menos el 75% de los vecinos del barrio.

Artículo 6. Interpretación y aplicación.

Corresponde al Ayuntamiento de Arrasate la interpretación y aplicación de lo especificado en el presente Plan Especial, sin perjuicio de los recursos que las leyes establecen contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Artículo 7. Régimen de calificación aplicable.

El destino principal del suelo incluido dentro del ámbito del presente Plan Especial es el de la actividad agropecuaria. No obstante ello, queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se señala en el presente título y que figura en el Plano de Ordenación:

- 1) Agropecuario exclusivo.
- 2) Sistema Viario y de aparcamientos.
- 3) Espacios libres públicos: Jardines, plazas y zonas verdes.
- 4) Parcelas de uso principal residencial.

En estas parcelas, además de las edificaciones que más adelante se regularán, se admitirán en las partes libres de edificación los usos de huerta, pequeños invernaderos, jardín, infraestructura de servicios, instalaciones agropecuarias (silos, comederos), y movimientos de tierras precisos para el asentamiento de edificios o de explotaciones agropecuarias.

5) Parcelas de Equipamiento.

— Iglesia San Esteban (religioso).

— Escuela medio-ambiental (educativo-lúdico).

Artículo 8. Definiciones de uso.

A. Uso Principal.

Es el uso pormenorizado que con carácter preferente se ha previsto para el área.

B. Uso Permitido.

Es el uso pormenorizado que no siendo el principal del ámbito puede ser desarrollado en determinadas situaciones.

C. Debekatutako erabilera.

Esparruaren barruan ezarpena baimendurik ez duen erabilera da.

D. Onartutako erabilera.

Plan Bereziaren aurretiko hirigintza egoera batetik datorren erabilera da, eta baimendutako erabileren artean zerrendatuta ez dagoena. Hala ere, erabilera hau aldi baterako kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzekin bateragarria da.

9. artikulua. Zehaztutako erabileren zerrenda.

1. Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.
2. Etxebizitza.
3. Merkataritza.
4. Artisautza tailerrak.
5. Biltegia.
6. Ostalaritza.
7. Aparkalekua - garajea.
8. Nekazaritza turismoa.
9. Ekipamendua.

10. artikulua. Erabilera nagusia.

Etxebizitza.

Plan Bereziaren Antolamendu Esparru osoko erabilera nagusia etxebizitzarena da, hau da, pertsonen egoitza edo bizitzarakoa, sestra gaineko eraikuntza nagusiko edozein solairutan.

11. artikulua. Baimendutako erabilerak eta beren bateragarritasuna eraikuntzan.

Merkataritza.

Oro har eraikuntza nagusiko beheko solairuan garatu ahal izango da.

Artisautza tailerrak.

Zurgintza, zeramikagintza larrugintza, saskigintza, sokagintza edota beiragintza onartzen dira. Plan Berezi honi begira, ondasunak sortu, ekoiztu, eraldatu, konpondu eta zaharbertzeko jarduera oro ulertzen da artisautzatzat, baita esku hartze pertsonala faktore nagusia duen prozesu baten bitartez egindako zerbitzu prestaketa ere, ekoizpen prozesu osoa gainbegiraturaz eta kontrolatuz, eta, azken emaitza industria jarduerarekin zerikusirik ez duen banan-banako egikera izanik. Erremintak eta makineria lagungarriaren erabilera artisautza kontzeptu honekiko bateragarria izango da.

Era berean, artisau ogia egiteko jarduerak ere baimenduko dira.

Eraikuntza nagusiko erdi-soto eta beheko solairuan garatuko dira, baita eranskinetako edozein solairutan ere.

Biltegia.

Eraikuntza nagusiko erdi-soto eta beheko solairuan garatuko dira, baita, ahal izanez gero, behin etxebizitza berria eraikita, baita eranskinetako edozein solairutan ere.

Ostalaritza.

Plan Berezi hau indarrean jartzen den unean, erabilera hori garatzen den eraikinetan ostalaritza erabilera onartzen da. Hala ere, eraikuntza unitateekiko lekualdakortasuna baimenduko da, auzoko zati bakoitzerako ostalaritza jardueren gehieneko kupo bat finkatuz (Gastronomia elkarteak barne) honela geratzen delarik:

— Udala Goikoa 3 jarduera.

— Udala Behekoa 2 jarduera.

C. Uso Prohibido.

Es el uso pormenorizado cuya implantación no es permitida dentro del ámbito.

D. Uso Tolerado.

Es aquel uso que proviene de una situación urbanística anterior al Plan Especial y que no se encuentra relacionado entre los usos permitidos. No obstante, este uso es compatible temporalmente, con las condiciones que se establezcan en cada caso.

Artículo 9. Relación de usos pormenorizados.

1. Agropecuario.
2. Vivienda.
3. Comercio.
4. Talleres artesanales.
5. Almacén.
6. Hostelero.
7. Aparcamiento - garaje.
8. Agroturismo.
9. Equipamiento.

Artículo 10. Uso principal.

Vivienda.

El uso principal en todo el Ambito de Ordenación del Plan Especial es el uso vivienda, esto es, el destinado a la residencia o habitación de las personas, en cualquiera de las plantas de la edificación principal y sobre rasante.

Artículo 11. Usos permitidos y su compatibilidad en la edificación.

Comercio.

Podrá desarrollarse con carácter general en planta baja de la edificación principal.

Talleres artesanales.

Se autoriza la actividad de talleres artesanales de transformación de la madera, cerámica, cuero, cestería, cordelera, vidrio, etc. A efectos del presente Plan Especial se entiende por artesanía toda actividad de creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, supervisando y controlando la totalidad del proceso de producción, del que se obtiene un resultado final de factura individualizada y distinta de la propiamente industrial. El empleo de utillaje y maquinaria auxiliar será compatible con el presente concepto de artesanía.

Se autorizarán, asimismo, las actividades de elaboración de pan artesanal.

Se desarrollarán en semisótano y planta baja de la edificación principal y en cualquiera de las plantas del anejo.

Almacén.

Se desarrollarán en semisótano y planta baja de la edificación principal, incluso una vez construida la nueva vivienda si fuera posible, y en cualquiera de las plantas del anejo.

Hostelero.

Se admite el uso hostelero en las edificaciones en las que se desarrolle dicho uso en el momento de la entrada en vigor del presente Plan Especial. No obstante lo anterior, se permitirá la trasladabilidad con respecto a las unidades edificatorias, fijándose un cupo máximo de actividades hosteleras (incluidas las Sociedades Gastronómicas) para cada una de las partes del barrio que se fija en:

— Udala Goikoa 3 actividades.

— Udala Behekoa 2 actividades.

Jarduera hau (Taberna, Jatetxea, Gastronomía Elkarteak, Askaldegiak, Sagardotegiak eta antzekoak) eraikuntza nagusian soilik garatuko da, eta, bere gauzatzea aplikagarria den sektorekako araudiaren pean egongo da.

Garaje erabilera.

Erdi-sotoan eta beheko solairuan garatu ahal izango dira, baita eranskinen edozein solairutan ere.

Nekazaritza Turismoko erabilera.

Eraikuntza nagusian garatu ahal izango da, indarrean dagoen sektorekako araudiak ezarritako baldintzetan eta betiere jatetxerik gabe.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.

Eraikuntza nagusiko erdi sotoan eta beheko solairuan garatu ahal izango dira, eta baita eranskinen edozein solairutan ere, indarrean dagoen sektorekako araudiak ezarritako baldintzetan. Abeltzaintza ustiapen intentsiboak edo granjak horretarako egokitutako eranskinetan garatuko dira.

Esta actividad (Bar, Restaurante, Sociedades Gastronómicas, Merendero, Sidrerías y asimilados) se desarrollará exclusivamente en la edificación principal, y su ejercicio estará sujeto a la normativa sectorial de aplicación.

Uso de garaje.

Podrán desarrollarse en semisótano y planta baja y en cualquiera de las plantas del anejo

Uso de agroturismo.

Podrán desarrollarse en la edificación principal, en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente y siempre sin restaurante.

Uso agropecuario.

Se podrán desarrollar en semisótano y planta baja de la edificación principal y en cualquiera de las plantas del anejo en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente. Las explotaciones ganaderas de tipo intensivo o granjas se desarrollarán en los anejos habilitados a tal efecto.

ERABILEREN BATERAGARRITASUNA ERAIKUNTZAREN BARRUAN						
ERAIKUNTZA NAGUSIA					ERANSKINA	
ERABILERA	ES	BS	IS	TP	ES	BS
Etxebizitza	EZ	BAI	BAI	BAI	EZ	EZ
Merkataritza	EZ	BAI	EZ	EZ	EZ	EZ
Artisautza Tailerra	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Biltegia	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Ostalaritza	EZ	BAI	BAI	BAI	EZ	EZ
Garajea	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Nekazaritza Turismoa	EZ	BAI	BAI	BAI	EZ	EZ
Nekazaritza eta Abeltzaintza	BAI	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI

COMPATIBILIDAD DE USOS DENTRO DE LA EDIFICACIÓN						
EDIF. PRINCIPAL					ANEJO	
USOS	SS	PB	PI	BC	SS	PB
Vivienda	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Comercio	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Taller artesanal	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Almacén	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Hostelero	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Garaje	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Agroturismo	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Agropecuaria	SI	SI	NO	NO	SI	SI

Ekipamendua.

Erlijio eta kirol ekipamendukoak zein xede berezia zehaztuta duten ekipamendu generikoak jasotzen dira. Ekipamenduen titularitatea publiko edo pribatua izan daiteke.

Eraikuntza nagusiak etxebizitza erabilera eduki ahal izango du, gainontzeko partzeletako baldintza berberetan.

12. artikulua. Onartutako erabilerak.

Modu iragankorrean, jarduera horiek iraun edo funtzionatzen duten bitartean, gaur egun, ondoren zerrendatzen diren kokapenetan garatzen diren ondorengo erabilerak onartzen dira:

— Igeritokia onartutako ekipamendu gisa.

Behin jarduera horiek bertan behera geldituta, aipatutako erabilerak ezin izango dira Plan Berezi honen lurralde esparruaren barruan berriro ezarri.

13. artikulua. Debekatutako erabilerak.

Gainontzeko guztiak. Generikoki, Plan Bereziaren lurralde esparruan industria erabilera debekatuta dago.

1. KAPITULUA**PARTZELA PRIBATUKO ESKU HARTZEAK**

Eraikuntzako esku hartzeak partzela pribatu eta ekipamenduen partzela gainean izan daitezke.

14. artikulua. Eraikuntza nagusi eta eranskinaren definizioak.

Plan Berezi honi begira, partzela pribatuaren barruan bi eraikuntza mota definitzen dira.

1. Eraikuntza nagusia. Erabilera nagusia ahalbidetzen duen eraikitako bolumena da.

2. Eranskina. Erabilera nagusiarekin zerikusirik ez duten bestelako erabilerak garatzen direneko eraikitako bolumena da eranskina.

15. artikulua. Eraikuntzako esku hartzeak.

Partzela pribatueta eraikuntza nagusiaren gaineko esku hartzeak ondoren zerrendatu eta definitzen diren Eraikuntzako Esku Hartze Moten (EEHM) arabera arautuko dira. Eraikuntza bakoitzari aplikatu beharreko EEHM banan-banako hirigintza fitxatan adieraziko da.

— Lehendik dagoen eraikinaren zaharberritzea.

— Eraispeneko esku hartzea.

— Lehendik dagoen eraikina berriro eraikitzea.

— Solairu berriko eraikuntzako esku hartzea.

— Eraikuntzako esku hartzea solairuko okupazioa zabalduz.

16. artikulua. Lehendik dagoen eraikinaren zaharberritzea.

1. Zaharberritzea sendotzeko esku hartzeetarako egokiak diren xedeetarako eta, gainera, ondorengo hauetarako guztietarako edo baten baterako eraikuntzako esku-hartze mota da.

a) Barne espazioen banaketa eta antolaketaren aldakuntza, oinarritzko instalazio teknologikoak eta higiene eta sanitate instalazioak jasotzetik ondorioztatutako egokitzapen txikiak gainditzen dituena, hain zuzen.

Equipamiento.

Se encuentran incluidos los destinados a equipamiento religioso, deportivo y los equipamientos genéricos, cuyo destino específico está determinado. La titularidad de los equipamientos puede ser pública o privada.

La edificación principal podrá contar con uso de vivienda en las mismas condiciones que en el resto de parcelas.

Artículo 12. Usos tolerados.

Se toleran transitoriamente, en tanto perduren o funcionen dichas actividades, los siguientes usos actuales que se desarrollan en la ubicación que a continuación se relaciona:

— La piscina como equipamiento tolerado.

Una vez cesen dichas actividades no se podrán reimplantar los referidos usos dentro del ámbito territorial del presente Plan Especial.

Artículo 13. Usos prohibidos.

Todos los restantes. Genéricamente, en el ámbito territorial del Plan Especial está prohibido el uso industrial.

CAPITULO 1.º**INTERVENCIONES EN PARCELA PRIVADA**

Las intervenciones en la edificación se pueden producir sobre parcela privada y parcela de equipamientos.

Artículo 14. Definiciones de edificación principal y anejo.

A efectos del presente Plan Especial se definen dos tipos edificatorios, dentro de parcela privada.

1. Edificación principal. Se entiende por edificación principal, el volumen construido sobre el que se posibilita el uso principal.

2. Anejo. Se entiende por anejo, el volumen construido sobre el que se desarrollan otros usos distintos al principal.

Artículo 15. Intervenciones edificatorias.

Las intervenciones sobre edificación principal en las parcelas privadas se regirán conforme a los Tipos de Intervención Constructiva (TIC) que a continuación se relacionan y definen. Se expresará en las fichas urbanísticas individualizadas el TIC de aplicación a cada edificación.

— Reforma de edificio existente.

— Intervención de demolición.

— Reedificación de edificio existente.

— Intervención constructiva de nueva planta.

— Intervención constructiva con ampliación de ocupación en planta.

Artículo 16. Reforma de edificio existente.

1. La reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para las intervenciones de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes.

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Ondorengo egiturazko elementuen kokapen, kota, tankera eta neurrien aldaketa:

- Barne hormak eta gangak.
- Zutoinak, forjatzeak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkiak.

c) Barne eta kanpoko fatxaden aldakuntza balio estilistiko bereziko elementuak gordez, betiere konposizio unitatea gordez.

d) Bolumen inguratzailearen barruko azalera handitzea.

2. Edonola ere, zaharberritze lanek jatorrizko eraikinaren erlaitzaren kota errespetatu beharko dute, eta, hala balegokio, teilatuaren gailurrik altueneko kota, 50 cm baino aldaketa txikiagoko aldaketa batekin, erasandako espazioetako beharrezko higiene baldintzak lortzearen.

17. artikulua. *Eraispeneko esku hartzea.*

1. Eraispena lehendik dagoen eraikuntza bat edo bere eranskinak erabat edo partzialki desagertzeko eraikuntzako esku-hartze mota da.

2. Eraispen partzialaren esku hartzea zaharberritzeko esku hartze bati lotuta joan ahal izango da, eta, hala balegokio, zabalteko esku hartze bati, beste hainbat eraikuntzako esku hartzetan jasotako degradatzeko moduko eranskinen eraispen lanen kaltetan gabe.

18. artikulua. *Lehendik dagoen eraikina berriro eraikitzea.*

1. Lehendik dagoen eraikuntza bat berriro sortzeko eraikuntzako esku-hartze mota da, eta, alde zuzenetik, arrazoi nagusiak direla eta, suntsituta geratu dena.

2. Eraikuntza berriko esku hartzeetan, espazioari dagokionez, solido inguratzaile berriak aurrekoarekin bat egingo du, eta lur eta espazio berean kokatu beharko da, solairu guzietan, soto zein goiko solairuetan, azalera bera okupatu beharko du eta solairu kopuru bera eduki beharko du.

19. artikulua. *Solairu berriko eraikuntzako esku hartzea.*

Solairu berriko eraikuntzak eragiten dituzten esku hartzeak lehendik ez dauden eraikuntzak eratzen dituzten obrak dira, eraikuntza berriaren kategorian sartu ezin badira ere.

20. artikulua. *Eraikuntzako esku hartzea solairuko okupazioa zabalduz.*

Zabaltzea lehendik dagoen eraikuntzaren eraikitako azalera handitzeko eraikuntzako esku hartzea da, eraikitako perimetroa zabalduz.

2. KAPITULUA

ERAIKUNTZA NAGUSIKO PARTZELA PRIBATUEN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

21. artikulua. *Irizpide orokorrak.*

— Dauden baserri guztiak mantentzeko elementutzat jotzen dira, duten historia eta etnografia balioa dela eta, eta, hainbat kasutan, arkitektura balioa dela eta.

— Dauden baserrietako edozein zaharberritzea baimentzen da (EEHM lehendik dagoen eraikinaren zaharberritzea), baina inola ere ez da eraikinen barruko hustuketarik baimentzen.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

- Muros internos y bóvedas.
- Pilares, forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubiertas.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo ser siempre salvaguardada la unidad compositiva.

d) Aumento de superficie dentro del volumen envolvente existente.

2. En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a los 50 cm. para la consecución de las condiciones higiénicas precisas de los espacios afectados.

Artículo 17. *Intervención de demolición.*

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente o de sus añadidos.

2. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes, incluidas en otras intervenciones constructivas.

Artículo 18. *Reedificación de edificio existente.*

1. Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente ha sido destruida por causas de fuerza mayor.

2. En las intervenciones de reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto sótanos como elevadas y contar con el mismo número de plantas.

Artículo 19. *Intervención constructiva de nueva planta.*

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación.

Artículo 20. *Intervención constructiva con ampliación de ocupación en planta.*

La ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la edificación existente por ampliación de perímetro edificado.

CAPITULO 2.º

ORDENANZAS REGULADORAS EN EDIFICACION PRINCIPAL DE LAS PARCELAS PRIVADAS

Artículo 21. *Criterios generales.*

— La totalidad de los caseríos existentes se consideran elementos a mantener por su valor histórico-etnográfico y en algunos casos arquitectónico.

— Se permite la rehabilitación de cualquiera de los caseríos existentes (TIC Reforma de edificio existente), pero en ningún caso se permite el vaciado interior de las edificaciones.

— Bakoitzaren berezko ezaugarri bereziak errespetatu beharko dira.

— Zaharberritutako baserriak gehienez ere bi etxebizitza jaso ahal izango ditu.

22. artikulua. Eraikuntza nagusiko baldintza arau-tzaileak, esku hartzeen arabera.

1. Zaharberritzeko esku hartzea.

— Eraikuntza profila eta eraketa mantenduz egingo da, baita fatxadaren materialak, teilatua eta eraikinaren barne egitura ere.

— Lehengo baserriaren kanpoko akaberaren itxura mantenduko da, bolumenen konposizioari, teilatuei, gorputz eta elementu irtenei, edota fatxada baoei dagokienez.

— Intereseko arkitektura edo arte elementu guztiak mantenduko dira, bai eraikinaren kanpoan zein barrualdean, besteak beste, armarriak, arkuak, ateburuak, ate eta leihoen baoak, teilatu hegalak, etab.

— Eraikinaren egituraren oinarriko elementuak ere mantenduko dira, besteak beste, dauden tarteko hormak, arkuteriak, eta sarreretako ataripeak eta intereseko bestelako elementuak, egurrezko egiturak eta teilatuak kasu.

— Eraikin nagusiar, erantsitako guztiak kenduko zaizkio, besteak beste, teilapeak, siloak eta hirigintza fitxetan aipatutako beste hainbat elementu, jatorrizko baserria desitxuratzen dutenak, hain zuzen.

— Kanpoaldean erabili beharreko materialak Araudi honi dagokion artikuluan zehaztutakoak izango dira.

2. Eraikuntza berria.

Arazoi nagusiak direla eta, eraikina desagertuz gero, soilik, baimenduko da eraikuntza berria. Eraikuntza lehendik dauden bolumenen arabera egokituko da. Altuerako hazkundera baimentzen den eraikinetan (Hirigintza Fitxa), ez du lehendik dagoen eraikinarena 50 cm baino gehiagotan gaindituko. Araudi honetan jasotako baldintzen arabera arautuko da.

3. Solairu berriko eraikuntzako esku hartzea.

Banan-banako Hirigintza Fitxan adierazitako kasuetan, eraikin berri baten eraikuntza baimenduko da, eta araudi honetan jasotako baldintzei lotuta egongo da.

4. Solairuko okupazioaren zabaltzeko esku hartzea.

Banan-banako Hirigintza Fitxan jasotako kasuetan okupazio zabalteak baimenduko dira. Kasu horietan, zaharberritzeko esku hartzearen edo eraikuntza berrikoaren, hala balegokio (lehendik dagoen eraikinean) eta solairu berriko esku hartzearen (zabalduetako zatian) arteko konbinaketa bat izango da.

23. artikulua. Eraikuntzen estetika eta konposizio baldintzak, oro har.

Eraikuntzako esku hartzeak, 15. artikuluan aipatutako kasuetako edozeinetan izanda ere, kokatzen diren tokiarekin identifikatzen diren konposizio ereduaren ezarpenari erantzun beharko diote, bai instalazioetarako, urbanizaziorako edota eraikuntzarako, beren xedearren arabera.

Udalak, aldeaz aurretik justifikatzeko txosten teknikoa eginda, estetikaren aurkakoa, komeni ez dena, edo ingurunerako kaltegarria den edozein jardunerako lizentzia ukatu ahal izango du. Udal esku-hartzea erabilerari, eraikinaren neurriei, fatxada eta teilatuen ezaugarriei, bao eta beren ezaugarriei, erabiltako materialei eta erabiltzen diren moduari, beren kalitate edo koloreari, eta, oro har, ingurunearen irudia osatzen duen edozein elementuri egingo dio erreferentzia.

— Se deberán respetar las características propias y específicas de cada uno.

— El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de dos.

Artículo 22. Condiciones reguladoras en la edificación principal en función de las intervenciones.

1. Intervención de reforma.

— Se realizará manteniendo el perfil edificatorio y la disposición, así como los materiales de fachada, cubierta y estructura interior del edificio.

— Se realizará manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc.

— Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, huecos de puertas, y ventanas, aleros de cubierta, etc.

— Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros medianeros existentes, arcadas y porches en las entradas y otros elementos de interés, como estructuras y cubiertas de madera.

— Se despojará el edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y otros elementos referenciados en las fichas urbanísticas, que desvirtúen el aspecto del caserío primitivo.

— Los materiales a utilizar en el exterior serán los especificados en el artículo correspondiente de la presente Normativa.

2. Reedificación.

Sólo en casos de desaparición del edificio por fuerza mayor, se permitirá la reedificación. La misma se ajustará a los volúmenes existentes con anterioridad. En los edificios, donde se permite el crecimiento en altura (Ficha Urbanística), la misma no sobrepasará, en 50 cm. la del edificio existente. Se registrará conforme a las condiciones contenidas en la presente normativa.

3. Intervención constructiva de nueva planta.

Se permitirá la construcción de una nueva edificación en los casos señalados en la Ficha Urbanística individualizada y estará sujeta a las condiciones contenidas en la presente normativa.

4. Intervención con ampliación de ocupación en planta.

Se permitirán las ampliaciones de ocupación en planta en los casos reflejados en la Ficha Urbanística individualizada. En estos casos se dará una combinación entre la intervención de reforma o reedificación en su caso (en el edificio existente) y la de nueva planta (en la parte ampliada).

Artículo 23. Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones en general.

Las intervenciones edificatorias, sea en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 15, deberán responder al establecimiento de modelos compositivos reconocibles que se identifiquen con el lugar donde se enclavan, tanto para las instalaciones, urbanización y/o edificación, conforme al destino a que están dirigidas.

El Ayuntamiento, previo informe técnico justificativo, podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno.

24. artikulua. Eraikuntzen tankera eta bolumena.

— Aldatu edo proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinko eta sendoak izango dira, lurraren arabera egokitutakoak, landa gunean dauden eraikuntzen estiloan.

— Eraikuntza profila hirigintza fitxan definituta geratuko da, eta lurraren baldintzen arabera erdi-sotoa eduki ahal izango du. Erdi-sotoa beheko solairuaren azpian kokatuta, eraikuntza-rekin kontaktuan dauden edozein sestra 1m baino gehiago gairitzen duen eraikuntzaren zatia da.

— Eraikinen fatxadak lauak izango dira.

— Begiratokiek 0,6ko gehieneko hegada izango dute eta beren zabalerak ezin izango du sarbide baoaren zabalera gehi horren erdia gairiditu (gehienez 2,1 m.).

— Balkoiek 1 m-ko gehieneko hegada izango dute, eta beren zabalerak ezin izango du sarbide baoen zabalera bikoitza gairiditu. Balkoien gehieneko luzerak, sarbide bat edo gehiago izanda ere, 2,8 m-koa izango da. Balkoien arteko gutxieneko bereizketa 1,5 m-koa izango da.

— Solairuak karratua edo angeluzuzena izan beharko du.

— Teilatua egurrezkoa izango da eta 2, 3 edo 4 isurialde izango ditu, malda %30 eta %35 bitartekoa izanik. Beste material batzuek egindako teilatuak sendotu egiten dira, ingurumeneke, bizigarritasun baldintzetako edota bestelako erasan negatiborik eragin ezean. Hala ere, daudenez gain, hormigoizko estalkia onar liteke eraikuntza berrietan soilik, solairu berriko kasuetan zein eraikuntza berrikoetan.

— Ez da onartuko teilatu laurik, mantsarda estalkirik, ezta teilatuaren planotik irteten den txapitularik. Salbuespen gisa, aipatutako txapitulak onartuko dira, lurraren orografia dela eta, teilatupeko espaziorako sarbide bat egiteko beharrezkoak direnean.

— Teilatu-hegala 0,8 eta 1,2 m bitartean irten ahal izango da.

— Fatxadaren bao berriek gehienez ere 1,4 m-ko zabalera izango dute. Beren arteko gutxieneko bereizketa ere 1,4 m-koa izango da, eta kanpoko ertzarekiko 1 m-koa. Eraikineko sarbide nagusiko baoaren multzoan konposizio salbuespenak onartuko dira.

25. artikulua. Eraikuntzaren mugekiko bereizketa.

Eraikuntzek mugekiko bereizketa eduki beharko dute, Kode Zibelean ezarritakoari, edota sektorekako araudiaren arabera ezarritakoei jarraiki.

26. artikulua. Solairu berriko eraikinen asentamenduak.

Hirigintza fitxak solairu berriko eraikuntza bat baimentzen duen kasuetan, honako hau beteko du:

— Baimendutako gehieneko mendi ebaketa 2,50 m-koa izango da. Ez da eustormarik onartuko, aparteko kasuetan salbu eta akaberak ezponda leunen bitartez egin beharko dira.

— Ataripeak gehienez ere beheko solairuaren azaleraren 1/6 okupatuko du.

— Ez da zutoinen gaineko eraikinen eraikuntzarik baimenduko, eraikinaren azpian espazio libre bat utziz, ezta maldako lurretan behar baino hondeaketa handiagorik ere, eta eraikuntza proiektua kokatzen den partzelaren baldintza naturalen arabera egokitu beharko da.

Artículo 24. Forma y volumen de las edificaciones.

— Los volúmenes de los edificios que se modifiquen o proyecten serán compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural.

— El perfil edificatorio quedará definido en la ficha urbanística y dependiendo de las condiciones del terreno podrá contar con semisótano. Se entiende por semisótano, la parte de la edificación que situada por debajo de la planta baja sobresalga más de 1 m de cualquiera de las rasantes en contacto con la edificación.

— Las fachadas de los edificios serán planas.

— Los miradores tendrán un vuelo máximo de 0,6 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en vez y media el ancho del hueco de acceso (máximo 2,1 m.).

— Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en dos veces el ancho de los huecos de acceso. La longitud máxima de los balcones, tengan un acceso o más, será de 2,8 m. La separación mínima entre balcones será de 1,5 m.

— La planta deberá ser cuadrada o rectangular.

— La cubierta será de madera y a 2, 3 ó 4 aguas con una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. Se consolidan las cubiertas de otros materiales siempre que no produzcan afecciones negativas de carácter ambiental, condiciones de habitabilidad o cualquier otra. No obstante, lo expuesto se podría admitir cubierta de hormigón, además de las existentes, únicamente en las nuevas edificaciones, bien en caso de nueva planta o en supuestos de reedificación.

— No se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta. Como excepción, se admitirán las citadas buhardillas cuando por razón de la orografía del terreno sean necesarias para practicar un acceso al espacio de bajo cubierta.

— El alero podrá sobresalir entre 0,8 m. y 1,2 m.

— Los nuevos huecos de la fachada tendrán como máximo un ancho de 1,4 m. La separación mínima entre los mismos será también de 1,4 m. y con respecto a la arista exterior de 1 m. Se admitirán excepciones compositivas en el conjunto del hueco de acceso principal al edificio.

Artículo 25. Separación a linderos de la edificación.

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos según lo establecido en el Código Civil, o las establecidas en función de la normativa sectorial.

Artículo 26. Asentamiento de los edificios de nueva planta.

En los casos donde la ficha urbanística permita una edificación de nueva planta, esta cumplirá:

— El desmonte máximo permitido será de 2,50 m. No se admitirán los muros de contención, salvo en casos excepcionales, debiéndose realizar los acabados mediante taludes suaves.

— El porche ocupará como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.

— No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse el proyecto edificatorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

27. artikulua. Solairu berriko eraikinen altuera.

Solairu berriko eraikinaren altuera banan-banako Hirigintza Fitxan definituta geratuko da.

28. artikulua. Etxebizitza altuerak eta eraikuntza berri, solairu berri, zaharberritze edota zabaltze altuerak.

Ondorengo etxebizitza altuerak eta altuera libreak errespetatuko dira:

1. Beheko solairua edo erdi-sotokoa:

Forjatuen arteko gehieneko altuerak honako hauek izango dira:

— Erdi-sotoan 3,40 m.

— Beheko solairuan 3,20 m.

Bietarako gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da eta, egituraren elementu irtenen edo solairu horietako sabaiko instalazioen punturik baxuenak ezin izango du, inola ere, beren altuera librea 2,30 m-tan baino gehiago murriztu.

2. Goiko solairua (etxebizitza erabilera):

Forjatuen arteko gehieneko altuera 2,90 m-koa izango da.

Gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da, aurreko puntuan adierazitako baldintzatan.

3. Teilatupeko solairua:

Bertan bizitzeko moduko lokalek 2,5 m-ko gutxieneko altuera librea izango dute, eta ertz batean gehienez ere 1,9 m-taraino murriztu ahal izango da (sabaian gutxieneko malda %30).

1,9 m baino altuera gutxiago duten espazioek etxebizitza ez den bestelako erabilera izan beharko dute.

4. Eskailerak:

Etxebizitzak dituzten solairuen arteko komunikaziorako aurreikusten diren eskailerek honako baldintza hauek beteko dituzte:

— Eskailera zatien gutxieneko zabalera 1,00 m.

— Hegadarik gabeko maila-gainaren gutxieneko zabalera 26 cm.

— Maila-artearen gehieneko altuera 19 cm.

— Zati bakoitzeko gehieneko maila kopurua 14.

Bihurgunedun zatietan, maila-gainaren neurria martxaren lerroan hartuko da, barruko ertzetik 40 cm-tara dagoelakoan.

Artículo 27. Altura de los edificios de nueva planta.

La altura del edificio de nueva planta quedará definida en la Ficha Urbanística individualizada.

Artículo 28. Alturas de piso y alturas libres en reedificación, nueva planta, reforma o ampliación.

Se respetarán las siguientes alturas de piso y alturas libres:

1. Planta baja o de semisótano:

Las alturas máximas entre forjados serán las siguientes:

— En semisótano: 3,40 m.

— En planta baja: 3,20 m.

La altura libre mínima para ambos será de 2,50 m. y en ningún caso el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo de dichas plantas podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,30 m.

2. Planta alta (uso de vivienda):

La altura máxima entre forjados será de 2,90 m.

La altura libre mínima será de 2,50 m., en las condiciones señaladas en el punto anterior.

3. Planta bajo cubierta:

Los locales habitables tendrán una altura libre mínima de 2,5 m., que podrá reducirse en su extremo hasta 1,9 m. como máximo (pendiente mínima de techos 30%).

Los espacios con altura inferior a 1,9 m. deberán destinarse a otro uso distinto del habitable.

4. Escaleras:

Las escaleras previstas de comunicación de plantas habitables cumplirán las siguientes condiciones:

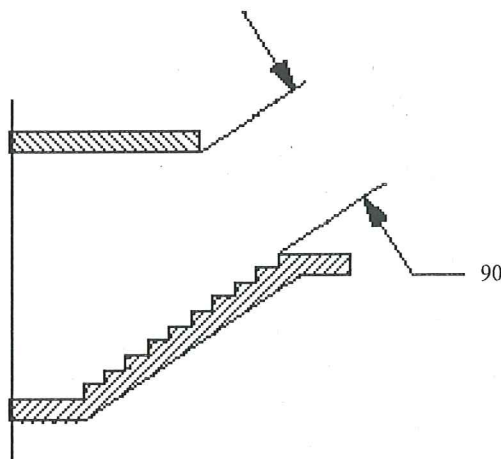
— Ancho mínimo de los tramos de escalera: 1,00 m.

— Anchura mínima de la huella sin vuelo: 26 cm.

— Altura máxima de la tabica: 19 cm.

— Número máximo de peldaños por tramo: 14.

En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesta ésta a 40 cm. de su borde interior.



29. artikulua. Eraikuntza berriko gehieneko okupazio, lerrokadura eta sestrak.

Eraikin berrien solairu okupazio osoa Hirigintza Fitxan definituko da.

Sotoko solairua debekatzen da eta gehieneko eraikuntza profilean integratutako erdi-sotoak onartzen dira (Hirigintza Araudi honen 24. artikuluan ezarritako definizioaren arabera), Hirigintza Fitxak baimentzen badu, behintzat.

30. artikulua. Bizigarritasun baldintzak

1. Aplikazio esparrua:

Bizigarritasun baldintza hauek solairu berrietan, eraikuntza berrietan eta lehendik dauden eraikuntzen zaharberritze edota zabaltzetan aplikatu ahal izango dira, eta, salbuespen gisa, aipatutako alderdiren bat ez betetzea onartu ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik.

2. Gutxieneko etxebizitza azalera erabilgarri eta programatua:

— Gutxieneko etxebizitza sukalde, egongela eta jangela, logela bikoitza eta gutxienez, konketa, komuna eta dutxadun bainugela batez osatutakoa da. Sukalde eta egongela eta jangelaren piezak pieza bakarrean bildu ahal izango dira, egongela, sukalde eta jangela izenez.

— Egongela normalean bizi ohi den sala edo egongela da, logelarako ez dena, nahiz eta hala erabili ahal izan.

— Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ezin izango da 40 m. koadro baino txikiagoa izan.

3. Etxebizitzak osatzen dituzten piezen azalera eta gutxieneko zabalera baldintzak:

Etxebizitzak osatzen dituzten pieza desberdinek honako baldintza hauek beteko dituzte:

a) Egongela eta jangela: Bere azalera erabilgarria ez da 12 m²-koa baino txikiagoa izango. Bere barnean 3m-ko diametro-dun zirkulu bat inskribatzeko moduko tankera izango du.

b) Sukaldea: Ez du 6 m²-koa baino azalera txikiagoa izango ezta 1,60 m-koa baino zabalera txikiagoa ere.

c) Egongela-sukaldea-jangela: Ez du 16 m²-koa baino azalera erabilgarri txikiagoa izango. Bere barnean, 3m-ko diametro-dun zirkulu bat inskribatzeko moduko tankera izango du.

d) Logela bikoitza: Ez du 10 m²-koa baino azalera erabilgarri txikiagoa izango, ezta 2,50 m-koa baino zabalera txikiagoa ere.

e) Banan-banako logela: Ez du 6 m²-koa baino azalera erabilgarri txikiagoa izango, ezta 2m-koa baino zabalera txikiagoa ere.

f) Bainugela: Ez du 2,50 m²-koa baino azalera erabilgarri txikiagoa izango, eta, kasu guztietan konketa bat, komun bat eta dutxa bat sartzeko edukiera izan beharko du.

g) Bainugela bat izanez gero, 1,3 m² baino azalera handiagoko garbigelak jarri ahal izango dira.

h) Ataria: Gutxienez, 1,20 m-ko zabalera eduki beharko du.

i) Pasabideak: 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute, estuguneren bat izan badaiteke ere, 0,80 m-ko gutxieneko zabalarekin eta bere luzera 0,40 m-koa baino handiagoa ez bada.

Artículo 29. Máximos de ocupación, alineaciones y rasantes en nueva edificación.

La ocupación en planta total de los nuevos edificios, será definida en la Ficha Urbanística.

Queda prohibida la planta de sótano, admitiéndose los semisótanos integrados en el perfil edificatorio máximo (según definición establecida en el artículo 24 de la presente Normativa Urbanística), siempre que la ficha Urbanística lo permita.

Artículo 30. Condiciones de habitabilidad.

1. Ambito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en nueva planta, reedificación, reforma y/o ampliación de las edificaciones existentes, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos en caso de reforma de edificios existentes, por razones debidamente justificadas.

2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

— Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

— Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

— La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m. cuadrados.

3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.

b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.

f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².

h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.

i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

4. Piezen gutxieneko altuera librea:

— Etxebizitzetako piezen gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da. Altuera hori 2,30 m-taraino murriztu ahal izango da, garbigeletan, bainugeletan, pasabideetan, atarietan, armairu geletan, traste geletan eta pertsonak denbora luzean egoteko ez diren bestelako piezetan.

— Salbuespen gisa, murrizpen hori geletakoren bateko, sukalde edo logelen zatiren bateko altueran onartu ahal izango da, egiturazko elementuak edo hainbat instalazio igarotzeko hala behar denean. Kasu horretan, murriztutako altuera duen gelako azalera ezin izango da bere azalera osoaren %10 baino handiago izan.

— Teilatupeko espazioetan, bizitzeko moduko piezatzat piezaren azalera erabilgarri osoaren %60n 2,50 m-ko gutxieneko altuera librea dutenak soilik joko dira, eta bere ertz baxuenean 1,90 m-ko gutxieneraino ere murriztu ahal izango dena.

5. Etxebizitzetako piezen banaketan baldintzak:

— Etxebizitzako sarbidea ezin izango da bainugela, logela, jantzi-gela, traste gela edo antzekoen bitartez egin, eta nekazaritza eta abeltzaintza jarduerarako berarako sarbidez apartekoa izango da.

— Logela bakoitzerako sarbidea atari, pasabide edo egongelatik soilik izango da, baina inola ere ez da ez sukaldetik ezta beste logela batetik izango.

— Bainugelarako sarbidea atari edo pasabidetik izango da. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago izanez gero, nahikoa izango da, gutxienez, horietako baterako sarbidea atari edo pasabidetik egitea. Gainontzekoak logelei erantsita egon daitezke, bertatik zuzeneko sarbidea izanik.

6. Etxebizitzetako piezen argiteria eta aireztapen baldintzak.

— Etxebizitza guztiek gutxienez bizitzeko moduko bi pieza izango dituzte, eraikinaren kanpoko fatxadetan bao irekiak izanik. Pieza horietatik, bat behintzat egongelarako izango da edozein modalitatetan.

— Egongela, sukalde, jangela eta logelarako piezek zuzenean kanpoalderako argiteria natural eta aireztapen baoak izango dituzte. Baoek piezaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino azalera handiagoa eduki beharko dute, eta inoiz ez 1 m² baino txikiagoa. Baoaren azalera praktikagarria aireztapenari begira gutxienez piezaren azalera erabilgarriaren 1/12koa izango da.

— Garbigela eta bainugelak, etxebizitzaren barruan eraiki daitezkeen traste gelek, kanpoaldera edo argi edo aireztapen patioetara zuzenean irekitako baoak eduki beharko dituzte, 0,30 m²-ko aireztapeneko gutxieneko azalarekin. «Osasungarritasun Instalazioak: Aireztapena» izeneko NTE-ISV Arau Teknologikoa betetzen duten hodi bidezko aireztapen sistemak edo 30 m³ orduko gutxieneko erauzketa emaria bermatzen duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen artifiziala beren ordez erabiltzea onartuko da.

— Sukaldeek, zein errektuntza edo gasak sortzen direneko beste edozein piezak aparteko hodiak izango dituzte erauzketa-erako, eraikinaren teilaturainoko irteerarekin.

7. Bestelako erabileretarako argiteria eta aireztapen baldintzak:

— Baimendutako beste erabilera batzuetarako lokalek argiteria naturala izango dute. Era berean, aireztapen naturala izango dute, eta berori aireztapen artifizialaren bidez osatu ahal izango da, garatzen den jarduerarengatik beharrezkoa denean, eta kasu bakoitzean subsidiarioki aplika daitezkeen araudia betez.

4. Altura libre mínima de las piezas:

— La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

— Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

— En los espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como piezas habitables, las que dispongan de una altura libre mínima de 2,50 m. al menos de un 60% de la superficie total útil de la pieza que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,90 m. en su extremo más bajo.

5. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

— El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, y será independiente del acceso a la actividad agropecuaria propiamente dicha.

— El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

— El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

6. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas.

— Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

— Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

— Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³ por hora.

— Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación con salida hasta la cubierta del edificio.

7. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales destinados a otros usos:

— Los locales destinados a otros usos autorizados dispondrán de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural, que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada en los casos en los que sea preciso por la actividad que se desarrolla y el cumplimiento de la normativa de aplicación subsidiaria en cada caso.

— Exijentzia hori aurreikusiz, solairu berriko egoitza eraikin guztietan, ke eta gasak erauzteko hodiak egokituko dira teituraino, beheko solairuko azaleraren 60 m²-ko hodi bat gutxienez izanik.

31. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko materialak

1. Fatxadak:

— Hartziko paramentuak izango dira, leundutako hartz eta zarpiatu eta pintatutako adreiluzkoak. Era berean, bistako landa adreilu gorria jarri ahal izango da, modu partzialean ez orokorrean (gehenez ere, fatxadaren azalera osoaren 1/6), baita bistako hormigoia, hormigoizko aurrefabrikatutako elementuak edo egurrezko estaldurak, muga berdinekin.

— Ez da zeramikazko edota beiratezko xaflaterik onartuko, ezta leundutako marmolarik ere.

— Era berean ez dira honako hauek onartuko:

— Hormigoizko bistako blokea edo zimurtsua (split motakoa).

— Kristala.

— Koloreak ingurunearekiko harmoniatsuak izango dira.

2. Teilatuak:

— Teilatuan erabili beharreko materiala zeramikazko teila izango da (lehentasunez), edota hormigoizkoa, gorria eta ez laua. Fatxadan onartutako materialezko akaberarekin soilik onartuko da tximiniak jartzea, TB eta irrati instalazioak eta tximistorratzak. Inola ere ezin izango da aire egokituko aparatuen elementurik ezarri.

— Teilatuaren faldoian argi-zuloak ezarri ahal izango dira, 1 m x 1 m-ko gehieneko neurriekin.

3. Egur lanak eta behatokiak:

— Oro har egurrezkoak izango dira. Hala ere, PVC, lakatutako aluminioa edo poliuretanoa (zuria izan ezik) erabili ahal izango dira, erabateko ordezkapena denean.

— Pertsianak edota leiho-oholak ezin izango dira bilgarriak izan.

4. Balkoien karelak eta balaustradak:

— Kalatuak eta goitik beherako konposizio erakoak izango dira.

— Erabili beharreko materialak metalikoak, hormigoizkoak, edo hormigoiz eta egurrezko aurrefabrikatutakoak izan daitezke. Erabateko ordezkapena denean, bestalde, PVCa, lakatutako aluminioa eta poliuretanoa (zuria izan ezik) onartuko dira.

— Inola ere ez da balkoi eta balaustradetan beiraterik onartuko.

3. KAPITULUA

ERANSKINEN ERAIKUNTZETAKO ESKU HARTZEAK

32. artikulua. Eranskinen eraikuntza.

— Eraikin nagusitik aparte eraiki ahal izango dira bestelako eraikinak (eranskinak).

— Dauden eranskinak proiektatutako eranskin berrian bilduta geratu ahal izango dira, Araudi honetan jasotako ezaugarri eta azalerekin.

— Partzela bakoitzeko eranskin bakarra baimentzen da —lehendik dagoena zein berria izanda—, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneko bideragarritasun proiektuarekiko justifikatutako eta saihestezineko beharra izan ezik.

— En previsión de esta exigencia, en todos los edificios residenciales de nueva planta, se dispondrá en planta baja de conductos de evacuación de humos y gases hasta la cubierta con un mínimo de un conducto por cada 60 m² de superficie de planta baja.

Artículo 31. Materiales a emplear en los edificios

1. Fachadas:

— Serán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo raseado y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como hormigón visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

— No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

— Tampoco se admitirá:

— Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón.

— Cristal.

— Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

2. Cubiertas:

— El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, instalaciones de TV y radio y pararrayos. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado.

— Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m. x 1 m.

3. Carpinterías y miradores:

— En general serán de madera. No obstante, se podrá emplear el PVC, el aluminio lacado o el poliuretano (excepto de color blanco) cuando se trate de una sustitución integral.

— Las persianas y/o contraventanas no podrán ser enrollables.

4. Antepechos de balcones y balaustradas:

— Serán calados y en composición vertical.

— Los materiales a utilizar podrán ser metálicos, hormigón o prefabricados de hormigón y madera. Cuando se trate de una sustitución integral se admitirán además el PVC, el aluminio lacado y el poliuretano (excepto color blanco).

— En ningún caso se admitirán vidrios en balcones y balaustradas.

CAPITULO 3.º

INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES DE ANEJOS

Artículo 32. Construcción de anejos.

— Podrán construirse edificios independientemente del edificio principal (anejos).

— Los anejos existentes podrán quedar englobados en el nuevo anejo proyectado con las características y superficies recogidas en la presente Normativa.

— Se permite un único anejo en parcela —bien sea existente, bien sea nuevo— salvo necesidad justificada e insalvable para con el proyecto de viabilidad en explotación agropecuaria.

— Eranskin berrietako eraikuntza profila beheko solairukoa izango da, eta lurraren baldintzen arabera, erdi-soto eta beheko solairukoa.

33. artikulua. Eranskinak mantentzea.

— Gaur egun dauden eranskinek eraikuntza berrikoekiko tratamendu berezi eta berezitua izango dute.

— Eranskin horietako esku hartzeen araudia ondorengo artikulua hauetan garatzen da.

34. artikulua. Lehendik dauden eranskinen hirigintza egoera.

Gaur egun dauden eranskinak ondorengo egoera hauetan egon daitezke.

- a) Eranskin egokiak.
- b) Gainontzeko eranskinak.

— Eranskin egokiak: Antolamenduaren barruan daudenak, eta, gainera, araudi honek materialei dagokienez adierazitakoarekin bat datozen materialak dituztenak.

— Gainontzeko eranskinak. Aurreko taldean biltzen ez diren eranskin guztiak dira. Horien barruan honako hauek bereiz ditzakegu:

Eranskin desegokiak. Antolamenduaren barruan egonda, Plan Bereziak onartzen ez dituen materialak, beraz, desegokiak, dituztenak dira.

Antolamenduz kanpoko egoeran dauden eranskinak. Plan Berezi honetan jasotako antolamenduarekin bat ez datozenak dira, edo, bestela, beren materialak nabarmen desegokiak direlako egoera horretan daudenak. Horrek praktikan aurretik eraitsi gabe, egokitzea ezinezko egiten du.

Berehalako eraitsi beharreko eranskinak. Antolamenduz kanpoko egoeran dauden eranskinak, eta, urbanizazio lanen eta ondarea artatzeko lanen ondorioz, berehala eraitsi behar direnak.

Dagozkion hirigintza fitxetan, dauden eranskinen hirigintza egoera zehaztuko da.

4. KAPITULUA

ERANSKINETAKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

35. artikulua. Lehendik dauden eranskin desegokiak.

- A) Berehala eraitsi beharreko eranskinak.

Berehala eraitsi beharreko eranskinak Udalak hala eskatzerakoan eraitsi beharko dira.

Eranskin horiek kalte-ordainak jaso ahal izango dituzte.

Epeak ez betetzeak Administrazioak subsidiarioki exekutaztea ekarriko du.

- B) Antolamenduz kanpoko egoerako eranskinak.

Antolamenduz kanpoko egoeran dauden eranskinak bigarren lau urtekoaren amaiera baino lehen eraitsi beharko dira. Epeak ez betetzeak Administrazioak subsidiarioki exekutaztea ekarriko du.

Edonola ere eranskin berri bat eraiki behar denean eraitsi beharko dira, baita, eraikuntzako edozein esku hartzetarako lizentzia ematen denean ere, hain zuzen ere, aroztegi lanak ordezkatzeko, konpartimenduen araberako zatiketarako aldaketarik egin gabe bainu eta sukaldeen zaharberritzea, barne lan txikiak, teila berriak jartzea edota partzelak ixtea bezalako lanak gainditzeko dutenarako.

— El perfil edificatorio de los nuevos anejos será de planta baja y dependiendo de las condiciones del terreno de semisótano y planta baja.

Artículo 33. Mantenimiento de anejos.

— Los anejos existentes en la actualidad tendrán un tratamiento específico diferenciado respecto de los de nueva construcción.

— La regulación de las intervenciones en estos anejos se desarrolla en los artículos siguientes.

Artículo 34. Situación urbanística de los anejos existentes.

Los anejos existentes en la actualidad pueden estar en las siguientes situaciones.

- a) Anejos adecuados.
- b) Resto de anejos.

— Anejos adecuados: Los que se encuentren dentro de ordenación y además sus materiales sean acordes con lo señalado en cuanto a materiales por la presente normativa.

— Resto de anejos. Son todos los anejos que no se encuadran en el grupo anterior. Dentro de los mismos podemos diferenciar:

Anejos inadecuados. Son aquellos que encontrándose dentro de ordenación, presentan materiales no admitidos por el Plan Especial y por tanto inadecuados.

Anejos en situación de fuera de ordenación. Son aquellos discordantes con la ordenación contemplada en este Plan Especial, o que se encuentran en dicha situación por ser manifiestamente inadecuados en sus materiales, lo que hace prácticamente imposible su adecuación sin previa demolición.

Anejos de demolición inmediata. Anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio, deben ser demolidos de forma inmediata.

En las fichas urbanísticas correspondientes se determinará la situación urbanística de los anejos existentes.

CAPITULO 4.º

ORDENANZAS REGULADORAS EN ANEJOS

Artículo 35. Anejos existentes no adecuados.

- A) Anejos de demolición inmediata.

Los anejos en situación de demolición inmediata deberán ser demolidos en el momento en que sea requerida la misma por parte del Ayuntamiento.

Estos anejos son susceptibles de indemnización.

El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración

- B) Anejos en situación de fuera de ordenación.

Los anejos en situación de fuera de ordenación deberán ser derribados antes del final del segundo cuatrienio. El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración.

En todo caso tendrán que ser demolidos cuando se vaya a construir un nuevo anejo así como cuando sea concedida licencia para cualquier intervención en la edificación que supere la realización de obras de sustitución de carpinterías, reforma de baños y cocinas existentes sin alteración en la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela.

C) Eranskin desegokiak.

Eranskin horiek araudi honetan adierazitako baldintzen arabera egokitzeko behar diren obrak lehenengo lau urtekoan egin beharko dira.

Epeak ez betetzeak Administrazioak subsidiarioki exekutaztea ekarriko du.

Edonola ere, egokitzeari ekin beharko zaio, eraikuntzako edozein esku hartzetarako lizentzia ematen denean ere, hain zuzen ere, arotzegi lanak ordezkatzeko, konpartimenduen araberrako zatiketara aldaketarik egin gabe bainu eta sukaldeen zaharberritzea, barne lan txikiak, teilak berriak jarzea edota parzelak ixtea bezalako lanak gaitzen dutenentarako.

ERANSKIN BERRIAK

36. artikulua. *Eraikuntzen estetika eta konposizio baldintzak.*

Udalak, aurretik justifikatzeko txosten teknikoak eginda, estetikaren aurkakoa, komeni ez dena, edo ingurunerako kaltegarria den edozein jardunerako lizentzia ukatu ahal izango du. Udal esku-hartzeak erabilerari, eraikinen neurriei, fatxada eta teilatuen ezaugarriei, bao eta beren ezaugarriei, erabilitako materialei eta erabiltzen diren moduari, beren kalitate edo koloreari, eta, oro har, ingurunearen irudia osatzen duen edozein elementuri egingo dio erreferentzia.

37. artikulua. *Eranskinetako mugekiko bereizketa.*

Eraikuntzek mugekiko bereizketa eduki beharko dute, Kode Zibilean ezarritakoari edota sektorekako araudiaren arabera ezarritakoei jarraiki.

38. artikulua. *Tankera eta bolumena.*

Proiektatzen diren eranskinen bolumenak trinkoak eta finkatutakoak izango dira, baita lurrari, eta, zehazki, landa gunean dauden udalerriko eraikuntzen estiloari egokitutakoak ere, berezkoak dituzten beste hainbat ezaugarri gain:

- Eraikinen fatxadak lauak izango dira.
- Solairuak karratua edo angeluzuzena izan beharko du.

— Teilatuak 2, 3, edo 4 isurialde izango ditu eta %30 eta %35 bitarteko malda izango du. Ez da inola ere onartuko teilatu laurik, mansarda estalkirik, ezta teilatuaren planotik irteten den txapitularik. Salbuespen gisa, sartzeko ate nagusirako onartuko da, neurri arrazoiak direla eta, luraren orografiarengatik beharrezkoa denean.

- Teilatu-hegala 0,8 m-taraino irten ahal izango da.

39. artikulua. *Eranskinen finkapena.*

Baimendutako gehieneko mendi ebaketa 3,0 m-koa izango da. Ez da bistako eustormarik onartuko, eta akaberak lurraldeko orografiaren araberrako ezponden bitartez egin beharko dira. 2 m-ko gehieneko harri-lubeta baimenduko da, grafikoaren arabera.

C) Anejos inadecuados.

Se deberán realizar las obras precisas para adecuar dichos anejos a las condiciones señaladas en la presente normativa, dentro del primer cuatrienio.

El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración.

En todo caso deberá procederse a su adecuación cuando sea concedida licencia para cualquier intervención en la edificación, que supere la realización de obras de sustitución de carpinterías, reforma de baños y cocinas existentes sin alteración en la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela.

NUEVOS ANEJOS

Artículo 36. *Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones.*

El Ayuntamiento, previo informe técnico justificativo, podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno.

Artículo 37. *Separación a linderos de los anejos.*

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos según lo establecido en el Código Civil, o las establecidas en función de la normativa sectorial.

Artículo 38. *Forma y volumen.*

Los volúmenes de los anejos que se proyecten serán compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural, en concreto, además de otras características que lo hacen propio:

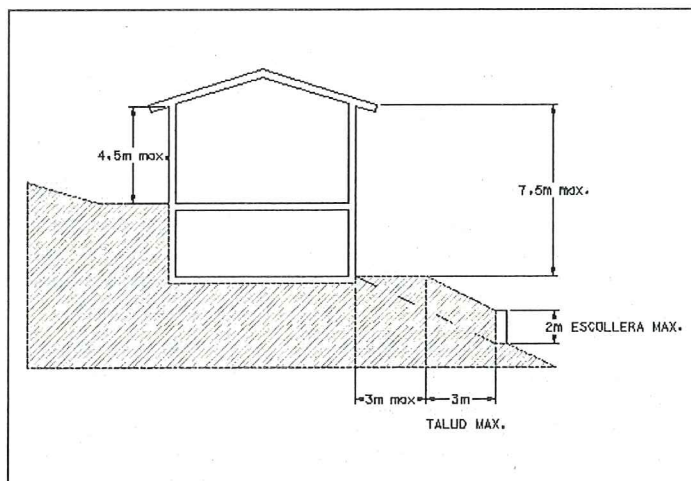
- Las fachadas de los edificios serán planas.
- La planta deberá ser cuadrada o rectangular.

— La cubierta deberá ser a 2, 3 ó 4 aguas y deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. En ningún caso se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta, a excepción de la puerta principal de acceso por exigencias dimensionales de la misma, cuando sea necesario por razón de la orografía del terreno.

- El alero podrá sobresalir hasta 0,8 m.

Artículo 39. *Asentamiento de los anejos.*

El desmonte máximo permitido será de 3,0 m. No se admitirán los muros de contención vistos, debiéndose realizar los acabados mediante taludes adaptados a la orografía del territorio, permitiéndose escollera máxima de 2 m. según gráfico.



Ez da baimenduko eraikinaren azpian espazio libre bat utziz zutoinen gaineko eranskinik eraikitzerik.

3 m-ko zabaleradun sarbide ez-naturalaren lur berdinketa bat baimentzen da, ezponda hasi baino lehen, eraikinen altuera eta bolumenei buruzko grafikoaren arabera.

40. artikulua. Eranskinen altuera.

— Beren erabilera alde batera utzita, eranskinen gehieneko altuera, 4,5 m-koa izango da beheko solairuan, erlaitzetik lurra fatxadaren altuera handieneko zatian elkartzen den guneraino.

— Erdi-soto eta beheko solairudun eranskinen gehieneko altuera 7,5 m-koa izango da, lurraren eta fatxadaren arteko elkargune desegokian, eta beste fatxadarako 4,5 m-ko konputua mantenduz.

41. artikulua. Eranskinen luzera

Eranskin bakoitzaren gehieneko luzera 25 m-koa izango da.

42. artikulua. Eranskinen gehieneko okupazioa.

Eranskinak solairu laukizuzenekoak izango dira. Printzipioz, behe-solairukoak izan daitezke, eta erdi-sotoa onartuko da, lurreko orografia dela, eta ahal denean. Azalera aldagarria izango da ondorengo mugekin:

1. Eranskin bakoitzeko solairuko okupazioa:

— BS-ko eraikuntza 500 m².

— BS + ES-ko eraikuntza 250 m².

2. Eranskinetako bakoitzaren gehieneko eraikitako azalera:

— BS-ko eraikuntza 500 m².

— BS + ES-ko eraikuntza 500 m².

3. Partzeletako bakoitzaren gehieneko eraikitako azalera (lehendik dauden eranskinak + berriak):

— Partzelako gehieneko E.A. 500 m².

4. Baserri bakoitzeko gehieneko eraikitako azalera Planaren esparruaren barruan (lehendik dauden eranskinak + berriak):

— Baserriko gehieneko E.A. 800 m².

43. artikulua. Eranskinetan erabili beharreko materialak.

Fatxadak:

Harrizko paramentuak izango dira, leundutako harri eta adreiluzkoak edo zarpiatu eta pintatutako bloke zimurtsuzkoak, hormigoiz edo bistako blokezkoak, hormigoizko aurrefabrikatutako elementuak edo egurrezko estaldurak. Era berean, harrizko akaberez fabrikatutako elementu eta materialak onartzen dira.

Etxebizitza erabilerarik gabeko nekazaritza ustiapentarako eta abeltzaintza ustiapen intentsiboetarako sarrerako ate handiak egurrezkoak ez diren bestelako materialez eginak izatea onartuko da.

Ez da onartuko ez zeramikazko ezta beirazko xaflaterik ezta leundutako marmolarik ere.

Kristala onartu egingo da.

Koloreak ingurunearekiko harmoniatsuak izango dira.

Teilatuak:

Teilatuan erabili beharreko materiala zeramikazko edo hormigoizko teila izango da, gorria eta ez-laua. Estaltzea akabera material bituminoso bidez onartuko da, zimurtsua eta kolore gorri iluneko, ez-distiratsua, zeramikazko teilaren antzeko testura eta tankerakoa, baita teilaz estalitako eta sendotutako xafla

No se permitirá la construcción de anejos sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio.

Se autoriza una explanación de acceso no natural con un máximo de 3 m. de ancho, antes de inicio de talud, según gráfico referido a alturas y volúmenes de edificios.

Artículo 40. Altura de los anejos.

— La altura máxima de los anejos, independientemente de su uso, en planta baja será de 4,5 m. desde la cornisa hasta el encuentro del terreno con la fachada en la parte de mayor altura.

— La altura máxima de los anejos con semisótano y planta baja será de 7,5 m. en la zona de contacto más desfavorable del terreno y la fachada, manteniéndose el computo de 4,5 m. para la otra fachada.

Artículo 41. Longitud de los anejos.

La longitud máxima de cada anejo será de 25 m.

Artículo 42. Máximos de ocupación de los anejos.

Los anejos serán de planta rectangular. En principio solo podrán ser de planta baja, admitiéndose el semisótano cuando éste sea posible por la orografía del terreno. Su superficie será variable con las siguientes limitaciones:

1. Ocupación en planta de cada anejo:

— Edificación de PB: 500 m².

— Edificación de PB + SS: 250 m².

2. Superficie máxima construida de cada uno de los anejos:

— Edificación de PB: 500 m².

— Edificación de PB + SS: 500 m².

3. Superficie construida máxima por cada una de las parcelas (anejos existentes + nuevos):

— S.C. máx. por parcela: 500 m².

4. Superficie construida máxima por cada caserío dentro del ámbito del Plan (anejos existentes + nuevos):

— S.C. máx. por caserío: 800 m².

Artículo 43. Materiales a emplear en los anejos.

Fachadas:

Serán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo o bloque rugoso raseado y pintado, hormigón o bloque visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera. Asimismo, se admiten elementos y materiales prefabricados con acabados pétreos.

Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda y a las explotaciones ganaderas de tipo intensivo sean de material distinto a la madera.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

Sí se admitirá el cristal.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

Cubiertas:

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica o de hormigón, roja y no plana. Se admitirá la cubrición mediante material de acabado bituminoso rojizo oscuro rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, así como mediante lámina impermeable conformada (tipo onduline)

iragazgaitzaren bidez ere (onduline erakoa). Tximiniak jartzea onartuko da fatxadan onartutako materialen bidezko akabera baldin badute soilik.

Aroztegi lanak:

Aroztegi lanak eraikin nagusietako araudi berberak araututakoa izango da. Aparteko arrazoiak direla eta, kolore iluneko bestelako material batzuk jarri ahal izango dira.

44. artikulua. *Abeltzaintza jatorrizko isurkien baldintzak.*

Abeltzaintza jatorrizko isurkin solido eta likidoak aplikagarria den araudi orokorrari jarraiki arautuko dira.

Horretarako, onargarriak diren abeltzaintza jarduerak etxeko txitategi eta, gehienez ere, behi aziendako 20 abelburu dituzten abeltzaintza ustiapen txiketara mugatzen dira (ustiapena espezie bakarraren hazkuntzan ari den kasuan) edota pareko ustiapenetara, ondoren adierazten diren proportzioen arabera.

— Behi aziendako buru 1 = Zaldi aziendako buru 1 = Umetarako txerrama 1 = Gizentzeko 4 txerri = Ardi edo ahuntza aziendako 10 buru = 10 ama untxi = 40 hegazti.

Ustiapenean hainbat espezie batera hazi behar badira, behi aziendako burutan aurreikusitako azienda buru guztien parekoa kalkulatu da, aurreko proportzioaren arabera, behi aziendaren 20 bururen muga bera mantenduz.

5. KAPITULUA

EKIPAMENDU PARTZELETAKO ESKU HARTZEAK

45. artikulua. *Ekipamendu partzeletako eraikin nagusietako esku hartzeak.*

Ekipamendu partzeletako eraikuntzako esku hartzeak banan-banako Hirigintza Fitxan xedatutakoaren arabera arautuko da.

6. KAPITULUA

LURZORUAREN ERABILERARI BURUZKO ARAUAK

46. artikulua. *Partzela itxierak.*

— Ez da onartuko 1 m baino altuera handiagoko itxiera itsurik (1,5 m punturik altuenean), eta horren orde guztira 2 m-ko gehieneko osoko altueradun zulodun itxiera bat erabili ahal izango da —hesi motakoa—.

— Partzela pribatuetako itxierak oinarrian harrizko harlangaitzezko hormatxoez egingo dira, edota 2 m baino altuera gutxiagoko landare elementuen bidez (edo, hala balego, landare elementuek eralkitako sareko itxieren bidez).

— Egurrezko eta alanbrezko hesolez egindako behin-behineko itxierak, edo antzekoek, ez dute 1,5 m baino altuera handiagorik izango. Salbuespen gisa, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak hala behar duenean, 1,80 m-ko gehieneko altuera izan dezakete.

47. artikulua. *Partzelatze eta segregazioak.*

Plan Bereziaren esparruaren barruan partzelazio eta segregazioak debekatuta daude, eta, salbuespen gisa, onartzen da partzela baten segregazioa zatietako bat mugakide den beste partzela bati erantsi behar zaionean, hau da, segregazio eta eransketaren ondoren ondorioztatutako finka kopurua hasierakoen adinakoa edo txikiagoa denean. Era berean, segregazioak interes publiko edo gizarte intereseko obretarako behar direnean onartuko dira.

cubierta con teja. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, si las mismas vienen acabadas en los materiales admitidos en fachada.

Carpinterías:

Las carpinterías se regularán por la misma normativa que la de los edificios principales. Por motivos excepcionales podrán colocarse otros materiales con colores oscuros.

Artículo 44. *Condiciones de los vertidos de origen ganadero.*

Los vertidos sólidos y líquidos de origen ganadero se regularán de conformidad con la normativa general de aplicación.

A estos efectos las actividades ganaderas admisibles se circunscriben a corrales domésticos y pequeñas explotaciones ganaderas de hasta 20 cabezas de ganado vacuno mayor (en el caso de que la explotación se dedique al manejo de una sola especie) o explotaciones equivalentes según las proporciones que se indican a continuación.

— 1 cabeza de ganado vacuno = 1 cabeza de ganado equino = 1 cerda reproductora = 4 cerdos de engorde = 10 cabezas de ganado ovino o caprino = 10 conejas madres = 40 aves.

Si en la explotación van a coexistir varias especies, se calculará el equivalente de todas las cabezas de ganado previstas en cabezas de ganado vacuno, según la proporción anterior, manteniéndose el mismo límite de 20 cabezas de ganado vacuno.

CAPITULO 5.º

INTERVENCIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 45. *Intervenciones en las edificaciones principales de las parcelas de equipamientos.*

Las intervenciones edificatorias en las parcelas de equipamientos se regularán según lo dispuesto en la Ficha Urbanística individualizada.

CAPITULO 6.º

NORMAS SOBRE USO DEL SUELO

Artículo 46. *Cierres de parcela.*

— No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m., (1,5 m. en su punto más alto), pudiéndose suplir con cierre calado —tipo verja— hasta una altura máxima total de 2 m.

— Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).

— Los cierres provisionales a base de estacas de madera y alambre, o similares, no tendrán una altura superior a 1,50 m. pudiendo excepcionalmente, cuando la explotación agropecuaria así lo precise, alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

Artículo 47. *Parcelaciones y segregaciones.*

Quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones dentro del ámbito del Plan Especial, admitiéndose excepcionalmente la segregación de una parcela cuando una de las porciones vaya a ser agregada a otra parcela colindante, ésto es, cuando el número de fincas resultantes tras la segregación-agregación sea igual o menor que las iniciales. También se admitirán las segregaciones cuando sean necesarias para las obras de interés público y/o social.

48. artikulua. Erregai biltegiak.

Kanpoko erregai biltegiak kokatzeko beharra izanez gero (propano edo gasolioa) beti lur azpian egon beharko dute, aplikatzeko indarrean dauden arauen betetzea kontuan hartuz.

Aipatutako eraikuntza guztiak, hala balegokio, diseinuari eta materialei dagokienez, kokatzen diren landa gunearen araberako egokituko dira, eta, funtsean, dagozkion artikuluetan ezarritakoa errespetatuko dute.

49. artikulua. Zerbitzu instalazioak.

Zerbitzu instalazioak behar izanez gero, eraikuntza nagusi eta eranskinetatik soberan geratzen den lurzoru librean baimentzen dira, baratzeek edo negutegi txikiak okupa ditzaketen espazioetan.

50. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatutako enbrazpena.

Aurrefabrikatutako eraikuntzen ezarpen egonkorra, finko edo mugikorrena izanik, karabanak, edota gela, lojamendu edo aisialdiko gune gisa erabil daitekeena, jarraian edo tarteka, ondorio guztietarako «etxebizitza erabilerarako» «eraikuntza berritza» joko da, beraz, zeharo eta berariaz debekatuta dago.

7. KAPITULUA

PLANAREN EXEKUZIOA

51. artikulua. Urbanizazio baldintzak.

Ez da Udalaren esparru osorako urbanizazio proiektu bakar baten idazketa eta tramitaziorik behar izango. Urbanizazio lanak Plan Berezi honetan adierazten diren esku hartzeekin bat datozen proiektu partzialen bitartez exekutatu dira.

52. artikulua. Exekuzio unitatea.

Plan Berezi honen lurralde esparru osoak exekuzio unitate bakar bat osatzen du.

53. artikulua. Kudeaketa baldintzak

Jardun sistema lankidetzarena izango da. Plan Berezi hau garatuz, «Finkak Erregularizatzeko Proiektu» bat idatziko da, esparruko urbanizazioaren eskakizunen arabera egokitzeko. Erregularizatzeko horrek finka zatietako lurzoruen titularitate aldaketa batzuk ekarriko ditu berekin, eta horrek lagatuko lurraren eta jasotako lurraren arteko balioa konpentsatzeko eskubidea ekarriko du.

Era berean, badira antolamenduz kanpoko egoeran dauden hainbat eranskin, urbanizazio lanen eta ondarea artatzeko lanen ondorioz berehala eraitsi beharrekoak, hain zuzen (berehala eraitsi beharreko eranskinak). Eranskin horien eraispenak kalte ordaina jasotzeko eskubidea dakar.

54. artikulua. Urbanizazio lanen finantzaketa.

Plan Bereziak xede duen esparruko urbanizazio lanak Udalak kudeatutakoak izango dira.

Beren finantzaketak publiko eta pribatu izaera mistoa izango du, Udal Aurrekontuan jasotzen diren esleipenen eta Planaren esparruan jasotako eraikuntza nagusi bakoitzari egokien zaizkion hirigintza kargen bitartez.

Artículo 48. Depósitos de combustible.

En caso de que exista necesidad de ubicar depósitos externos de combustible (propano o gasoil) deberán estar siempre enterrados, observando el cumplimiento de las normas vigentes de aplicación.

Todas las construcciones mencionadas se acomodarán, en su caso, en diseño y materiales, al medio rural en el que se localizan, y respetarán básicamente lo establecido en los artículos correspondientes.

Artículo 49. Instalaciones de servicios.

En caso de necesidad de instalaciones de servicios se autorizan las mismas en el suelo libre de las parcelas residenciales excedentes de las edificaciones principales y anejos, en espacios que pueden ser ocupados por huertas o pequeños invernaderos.

Artículo 50. Implantación de construcciones móviles o prefabricados.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una «nueva edificación» destinada al «uso de vivienda», por lo que queda expresa y terminantemente prohibida.

CAPITULO 7.º

EJECUCION DEL PLAN

Artículo 51. Condiciones de urbanización.

No será necesaria la redacción y tramitación de un único proyecto de urbanización para todo el ámbito de Udala. Las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos parciales acordes con las intervenciones que se señalan en este Plan Especial.

Artículo 52. Unidad de ejecución.

Todo el ámbito territorial del presente Plan Especial constituye una única unidad de ejecución.

Artículo 53. Condiciones de gestión.

El sistema de actuación será el de cooperación. Se redactará, en desarrollo del presente Plan Especial, un «Proyecto de Regularización de Fincas» para adecuarlas a las exigencias de la urbanización del ámbito. Dicha regularización traerá consigo una serie de cambios de titularidad del suelo en porciones de fincas, lo que conllevará el derecho a la compensación del valor entre terreno cedido y terreno recibido.

Asimismo, existen una serie de anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio deben ser demolidos de forma inmediata (anejos de demolición inmediata). El derribo de estos anejos es indemnizable.

Artículo 54. Financiación de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización del ámbito objeto del Plan Especial serán gestionadas por el Ayuntamiento.

La financiación de las mismas será de carácter mixto público-privado, a través de las asignaciones que se contemplen en el Presupuesto Municipal y de las cargas urbanizatorias que se impute a cada uno de las edificaciones principales incluidas en el ámbito del Plan.

55. artikulua. Plan bereziaren exekuzio faseak.

Plan Berezia bi lau urteotan exekutatu dela aurreikusten da, Etapaz etapako Planean ezarritakoari jarraiki.

Lehenengo lau urtekoa.

- Finkak erregularizatzea.
 - Berehala eraitsi beharreko eranskinetako kalte ordainak.
 - Udala Behekoako urbanizazioaren 1. fasea.
 - Udala Goikoako urbanizazioaren 1. fasea.
 - Udala Behekoako bide berria.
- Bigarren lau urtekoa.
- Udala Behekoako urbanizazioaren 2. fasea.
 - Udala Goikoako urbanizazioaren 2. fasea.

8. KAPITULUA

LIZENTZIAK

56. artikulua. Lizentziapeko egintzak.

Hirigintza Diziplinaren Erregelamenduen 1. artikulua udal lizentziapeko egintzak ezartzen ditu.

57. artikulua. Esparruko lizentzien tramitazioa.

Obra, eraispen, eta instalazioetarako lizentzien eskaerak eskumena duen teknikoak idatzitako Proiektu Teknikoarekin joango dira, eta dagokion Elkargoak ikus eta onetsita, obraren izaerak hala exijituko balu.

Aurkeztutako Proiektu Teknikoak egin beharreko obra guztiak, urbanizazio osagarria, partzelaren itxiturak, zerbitzuen zuzkidura, etab. definitu beharko ditu. Proiektuarekin batera egin beharreko obraren aurrekontua ere aurkeztuko da.

Kasu bakoitzean aurkeztu beharreko dokumentazioa Plana zatitzen den lurzoru mota desberdinetan egiteko moduko jardun motei dagozkien hurrenez hurreneko ataletan adieraziko da.

Beren izaera dela eta, Proiektu Tekniko baten idazketa exijitzen ez den obretan, eskaerarekin batera, kokapen planoak, definizio planoak eta egin beharreko obraren aurrekontua aurkeztuko dira.

Dagokion lizentzia emateko, eraikuntza nagusiaren zein dauden eranskinen hirigintza egokitzapena egokituko da, eta, baita antolamenduz kanpoko egoeran edo berehala eraitsi beharreko aitortutako eranskinen eraispenarena, eraikuntza unitate bakoitzari dagokion banan-banakako Hirigintza Fitxan adierazitakoari jarraiki. Eranskinen egokitzapen edo eraispena ez da exijituko egin beharreko obrak aroztegi lanak ordezkatzeko, konpartimenduen araberako zatiketaren aldaketarik egin gabe bainu eta sukaldeen zaharberritzea, barne lan txikiak, teila berriak jarzea edota partzelak ixtea bezalako lanak gainditzen ez dituztean.

9. KAPITULUA

HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA

58. artikulua. Babestutako historia eta arkitektura intereseko ondasunak.

Plan Berezi honen esparruan historia eta arkitektura intereseko ondorengo eraikin hauek daude kokatuta:

- Udala Behekoako San Esteban eliza.
- Udala Behekoako Palazzo Baserria.

Artículo 55. Fases de la ejecución del Plan Especial.

Se prevé que el Plan Especial se ejecutará en dos cuatrienios, de conformidad con lo establecido en el Plan de Etapas.

1.º cuatrienio.

- Regularización de fincas.
 - Indemnizaciones de los anejos de demolición inmediata.
 - Urbanización de Udala Behekoa 1.ª fase.
 - Urbanización de Udala Goikoa 1.ª fase.
 - Nuevo vial Udala Behekoa.
- 2.º cuatrienio.
- Urbanización de Udala Behekoa 2.ª fase.
 - Urbanización de Udala Goikoa 2.ª fase.

CAPITULO 8.º

LICENCIAS

Artículo 56. Actos sujetos a licencia.

El artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística establece los actos sujetos a licencia municipal.

Artículo 57. Tramitación de licencias en el ámbito.

Las solicitudes de licencias de obras, demoliciones, derribos e instalaciones se acompañarán de Proyecto Técnico, redactado por técnico competente, y visado en el Colegio Profesional correspondiente, si la naturaleza de la obra así lo exigiera.

El Proyecto Técnico presentado deberá definir la totalidad de las obras a realizar, la urbanización complementaria, cierres de parcela, dotación de servicios, etc. Se acompañará también presupuesto de las obras a realizar.

La documentación a aportar en cada caso, se señalará en los sucesivos apartados referidos a los tipos de actuaciones susceptibles de realización en los distintos tipos de suelos en que se divide el Plan.

En las obras cuya naturaleza no exigiera la redacción de un Proyecto Técnico, se acompañará a la solicitud, plano de situación, planos de definición y presupuesto de las obras a realizar.

Para la concesión de la correspondiente licencia se exigirá la adecuación urbanística bien de la edificación principal, bien de los anexos existentes, así como la demolición de los anexos declarados en situación de fuera de ordenación, o de demolición inmediata de conformidad a lo señalado en la Ficha Urbanística individualizada correspondiente a cada unidad edificatoria. La adecuación o demolición de los anexos no será exigida en el supuesto de que las obras a realizar no superen la realización de obras de sustitución de carpinterías, reformas de baños y cocinas existentes sin alteración de la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela.

CAPITULO 9.º

PATRIMONIO HISTORICO, ARQUITECTONICO Y ARQUEOLOGICO

Artículo 58. Bienes de interés histórico-arquitectónico protegidos.

En el ámbito del presente Plan Especial se encuentran ubicados los siguientes edificios de interés histórico-arquitectónico:

- Iglesia de San Esteban en Udala Behekoa.
- Caserío Palazzo en Udala Behekoa.

59. artikulua. Babestutako historia eta arkitektura intereseko ondasunetako eraikuntzako esku hartzeak.

Adierazitako ondasunetarako ezartzen den babes erregimena honako hau da:

1. Esku hartze guztiak «Zaharberritze zientifiko» edo «A eta B kategorietako kontserbatzeko zaharberritzea» esku-hartze moten arabera egingo dira, Urbanizatu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko babestutako jardunei buruzko 214/96 Dekretuaren I Eranskinean definitutakoak, hain zuzen, (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 154 zk., 1996ko abuztuaren 13koa).

2. Artapen baldintzak eskasak diren kasuetan, eraikuntzaren aurria 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen 36,3 artikulua arabera hartuko da kontuan.

60. artikulua. Arkeologia presuntzioko ondasunak.

Kultura, Gazteria eta Kirolaren Kontseilari-ordearen 1997ko irailaren 4ko Ebazpenari jarraiki, hain zuzen ere, Arrasateko Arkeologia Presuntzioko Guneen Aitorpena egiten denekoari (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 185 zk., 1997ko irailaren 29koa), honako hauek aitortzen dira Arkeologia Presuntzioko Guneak:

— Udala Behekoako San Esteban Eliza (B).

— Udala Goikoako Dolara Baserria (A).

(A) Gakoa: Eraikinaren horma barruko area.

(B) Gakoa: Eraikinaren horma barruko area + 15 metro inguruan, irtenen diren ertzetatik abiatuta.

61. artikulua. Arkeologia presuntzioko ondasunen babes erregimena.

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen 49. artikuluan ezarritakoari jarraiki, arkeologia presuntzioko guneetan jabeak edo egin nahi diren obren sustatzaileak orube edo eraikuntzaren arkeologia balioari eta obra proiektuan izan dezakeen eraginari dagokion azterlan bat aurkeztu beharko du, 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan eta harekin bat datozenetan ezarritakoari jarraiki.

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Donostiako «MZ.031.1 Iyola (I)» Jardun Unitatearen Konpentsazio Batzordea Gipuzkoako Hirigintzako Entitate Laguntzaileen Erroldan inskribatzeko eskara (GHI-219/05-J12).

Lurralde Antolaketako Zuzendari nagusiak, 2006ko urtarrilaren 30ean, bere zati xedatzaileak honako dioen Ebazpena eman du:

«Gipuzkoako Hirigintzako Entitate Laguntzaileen Erroldan inskribatzea Donostiako «MZ.031.1 Iyola (I)» Jardun Unitatearen Konpentsazio Batzordea.

Ebazpen hau behin betikoa da, baina ez dio amaiera ematen administrazio bideari. Partikular interesatuek ebazpen honen aurka gora jotzeko errekurtsua aurkez diezaioke Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuari, ebazpen hau argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean».

Donostia, 2006ko urtarrilaren 30a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(801)

(1108)

Artículo 59. Intervenciones constructivas en los bienes de interés histórico-arquitectónico protegidos.

El régimen de protección que se establece para los bienes señalados es el siguiente:

1. Todas las intervenciones se realizarán conforme a los tipos de intervención «Restauración científica» o «Restauración conservadora categoría A y B» definidos en el Anexo I del «Decreto 214/96 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 154, de 13 de agosto de 1996), sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado».

2. En los casos en que las condiciones de conservación sean deficientes, la ruina de la edificación será considerada en los términos del artículo 36,3.º de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 60. Bienes de presunción arqueológica.

De conformidad a la «Resolución de 4 de setiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Arrasate» (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 185, de 29 de setiembre de 1997), se encuentran declaradas como Zonas de Presunción Arqueológica las siguientes:

— Iglesia de San Esteban en Udala Behekoa (B).

— Caserío Dolara en Udala Goikoa (A).

Clave (A): Area intramuros del edificio.

Clave (B): Area intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Artículo 61. Régimen de protección de bienes de presunción arqueológica.

A tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las zonas de presunción arqueológica, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996, de 8 de octubre.

Dirección General de Ordenación Territorial

Solicitud de inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras de Gipuzkoa de la Junta de Compensación de la U.E. «MZ.031.1 Iyola (I) de Donostia-San Sebastián (GHI-219/05-J12).

Con fecha 30 de enero de 2006, el Director General de Ordenación Territorial ha dictado la Resolución cuya parte dispositiva a continuación se publica:

«Inscribir en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Gipuzkoa la «Junta de Compensación de la unidad de ejecución «MZ.031.1 Iyola (I)» de Donostia-San Sebastián.

La presente Resolución es definitiva pero no pone fin a la vía administrativa. Los particulares interesados podrán interponer recurso de alzada ante el Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación».

Donostia-San Sebastián, a 30 de enero de 2006.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(801)

(1108)

