

Garraioak, Mugikortasuna eta Lurraldearen Kohesioa Sustatzeko Saila

Zaratamoko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren testu arauemailea.

Lehendakaritzako Foru Sailaren maiatzaren 11ko 3681/2015 eta Garraioak, Mugikortasuna eta Sustatzeko foru diputatuaren maiatzaren 2ko 566/2016 Foru Agindua EAeko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak emandako epaia beteratzea, Foru Aginduen bitartez Zarátamo udalerriko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorra (BHI-76/2014-P03-EIA espediente) behin betiko onartu zen, eta agiria diligenziatu, onartutako hirigintza arautegia arxiatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra ezarri zen, Toki Araubidearen Oinarriak araupetzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru arauaren 65. Artikuluaren ondoretarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbon, 2016ko ekainaren 14an.—Garraioak, Mugikortasuna eta Sustatzeko foru diputatua, José Vicente Reyes Martín

ZARATAMOKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN TESTU ARAUEMAILEA

I. TITULUA ARAU OROKORRAK

I. ATALA IZAERA, INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA

1. artikulua.— *Helburua*

Agiri honen helburua honakoa da: Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren figuraren bidez, Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikustea, Zarátamo udalerriko hirigintza antolamendua ezartzen duten arauak baitira.

2. artikulua.— *Indarraldia*

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek indarraldi mugagabea izango du. Edonola ere, hala badagokio, indargabetu, guztiz edo partzialki berrikusi edo aldatu egin ahal izango da.

3. artikulua.— *Indargabetzea*

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek indargabetu egiten ditu Zaratamoko 1990eko Plangintzako Arau Subsidiarioak, eta, era berean, berau indargabetuta geratuko da, beronen berrikuspena onartzen denean.

Partzialki indargabetuko da, bere aldaketaren edo berrikuspen partzialaren arabera.

4. artikulua.— *Berrikuspena*

Udalak Hiri Antolamendurako Plan Orokorra berrikusteko lanekin hastea erabakiko du, manu honetan zerrendatzen den kasuren bat gertatzen bada.

Erabaki horretan bertan berrikuspen lanak kontratatzeko espediente hasiko da, hirigintza plangintzako agiriak idazteko eskumena duten talde edota teknikariek.

Nolanahi ere, Udalak erabaki hori hartu beharko du, jarraian adierazten den egoeraren bat gertatzen denean:

1. EAeko hirigintza araudiak edo onartutako lurralde antolamendurako tresnek hala eskatzen dutenean, bai berariz, bai plana zehaztaperentara egokitzeko beharizanagatik.

2. Indarrean sartu denetik hamar (10) urte igarotzean.

3. Udalerriko biztanle kopurua 2.000 biztanletik gora igo denean, edo 1950 biztanletik behera jaitsi denean.

4. Udal baliabideak nabarmen neurrigabeak badira Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean proposatutako xede eta helburuetarako.

Departamento de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio

Texto normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Zarátamo.

Mediante Orden Foral del Departamento Foral de Presidencia 3681/2015, de 11 de mayo y Orden Foral 566/2016 del diputado foral de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio de 2 de mayo relativa a la ejecución de la sentencia dictada por la Sala de la Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zarátamo, expediente BHI-76/2014-P03-ISA, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar dicha normativa.

En Bilbao, a 14 de junio de 2016.—El diputado foral de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio, José Vicente Reyes Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARÁTAMO

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

SECCIÓN I

NATURALEZA, VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 1.— *objeto*

Este documento tiene por objeto la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a través de la figura del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto establecen la ordenación urbanística del término municipal de Zarátamo.

Artículo 2.— *Vigencia*

Este Plan General de Ordenación Urbana tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su derogación, revisión total o parcial, o modificación

Artículo 3.— *Derogación*

Este Plan General de Ordenación Urbana deroga las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarátamo de 1990 y, a su vez, quedará derogado cuando se apruebe su Revisión.

Se derogará parcialmente en virtud de su Modificación o Revisión Parcial.

Artículo 4.— *Revisión*

El Ayuntamiento adoptará el acuerdo de iniciar los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana cuando se den alguno de los supuestos que se enumeran en este precepto.

En el mismo acuerdo se iniciará el expediente de contratación de los trabajos de Revisión con equipos y/o técnicos competentes en redacción de documentos de planeamiento urbanístico.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá adoptar dicho acuerdo cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1. Cuando la normativa urbanística de la CAPV o los instrumentos de ordenación territorial aprobados así lo exijan, bien expresamente o por la necesidad de adaptar el Plan a sus determinaciones.

2. A los diez (10) años de su entrada en vigor.

3. Cuando la población residente del término municipal se haya elevado por encima de 2.000 habitantes, o bien haya disminuido por debajo de 1.950 habitantes.

4. Cuando los recursos municipales resultaren manifiestamente desproporcionados a los fines y objetivos propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana.

5. artikulua.—Foru organoen subrogazioa

Lurralde historikoko foru organoak HAPO berrikusteko udal esku-menetan subrogatu ahalko dira, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko 2/2006 Legeko 102. artikuluko 4 eta 5. ataletan eta agindu horiek aldatu, osatu edo ordeztzen dituzten xedapenetan jasotako kasuetan.

Honakoak izango dira kasu horiek:

- Premiazko edo interes publikoko salbuespeneko arrazoien ondorioz hirigintza planak lurraldea antolatzekeo tresnetara egokitu behar direnean.
- Ezarritako epeak igaro direnean eta berrikuspen prozedura egokiak hasi ez direnean.

6. artikulua.—Berrikusi eta aldatzeko prozedura

HAPO berrikusi edo aldatzeko prozedura EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 20ko indarreko 2/2006 Legeko 102-106 artikuluetan eta 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 33. artikuluan ezartzen diren prozeduren arabera gauzatuko da.

Hala ere, HAPON hiri lurzorua antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak berrikusi edo aldatzeko, plan bereziaren tresnak baliatu ahalko dira.

7. artikulua.—Egokitzeko baldintzak

HAPO maila altuagoko arau juridikoetara, lurralde antolamenduko tresnetara edo planetara egokitu beharko da, azken horiek hala xedatzen dutenean.

II. ATALA

AGIRIAK: HIRIGINTZA KONZCEPTU NAGUSIEN
ETA ZEHAZTAPENEN INTERPRETAZIOA**8. artikulua.—HAPO-ko elementuak**

HAPOn edukia honako agiri hauetan formalizatzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 62.1 artikulua):

- Antolamenduaren informazio eta justifikazio memoria.
- Ingurumenaren gaineko eraginaren aurretiazko txostena bete-tezaren justifikazio memoria.
- Informazio planoak.
- Egiturazko antolamenduko planoak eta antolamendu xehatukoak.
 - 1 eta 2. Udalerriaren Antolamendua. E: 1/5.000.
 - 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12. Hiriguneen Antolamendua. E: 1/2000 1/1.000.
 - 13. Landagunearen Mugapena. E: 1/2.000.
 - 14. Zonifikazio akustikoa. E: 1/4.000.
 - 15. Ondare historiko-arkitektonikoa eta gune arkeologikoak. 1/5.000.
 - 16 (1.....11). Egoitzazko Egikaritze Unitateen Fitxak. E: 1/500.
 - 17. Gainjarritako baldintzak. 1/10.000.
- Hirigintzako araudia.
- Eraikuntza eta urbanizazio ordenantza.
- Ekonomia eta finantzako bideragarritasunari buruzko azterlana.
- HAPOn jarduera programa.
- Ekonomia iraunkortasunaren gaineko memoria.

9. artikulua.—Elementu desberdinen interpretazioa eta arau balioa

Hirigintza antolamendua interpretatu eta aplikatzeko egintza oro plangintza horren koherentzia eta eraginkortasuna gehien errespetatzen duen eran egin behar da, plangintzak berezkoa duen legeko eginkizunarekin bat etorritik, eta, betiere, arau hauek kontuan hartuz:

- Antolamendu xehatuaren zehaztapenek ezingo dute egiturazko antolamenduko zehaztapenen kontrakoak izan.

Artículo 5.—Subrogación por órganos forales

Los órganos forales del Territorio Histórico podrán subrogarse en las competencias municipales de revisión del PGOU en aquellos supuestos recogidos por los apartados 4.º y 5.º del artículo 102 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, así como en aquellas disposiciones que modifiquen, completen o sustituyan a dichos preceptos.

Estos supuestos son los siguientes:

- Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes urbanísticos a los instrumentos de ordenación del territorio.
- El mero transcurso de los plazos fijados sin que se hayan llegado a incoar los correspondientes procedimientos de Revisión.

Artículo 6.—procedimiento de revisión y modificación

La Revisión o Modificación del PGOU se llevará cabo conforme al procedimiento establecido por los artículos 102 a 106 de la vigente Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV y artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006.

Ello no obstante, la Revisión o Modificación de las determinaciones del PGOU relativas a la ordenación pormenorizada del suelo urbano podrán llevarse a cabo a través del instrumento del Plan Especial.

Artículo 7.—Condiciones de adaptación

Deberá procederse a la adaptación del PGOU a Planes, instrumentos de ordenación territorial o normas jurídicas de rango superior, cuando éstas así lo determinen.

SECCIÓN II

DOCUMENTACIÓN: INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES
Y CONCEPTOS URBANÍSTICOS PRINCIPALES**Artículo 8.—Componentes del PGOU**

El contenido del PGOU se formaliza en los siguientes documentos (artículo 62.1.º LSU):

- Memoria informativa y justificativa de la ordenación.
- Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar sobre el impacto ambiental.
- Planos de Información.
- Planos de ordenación estructural y pormenorizada.
 - 1 y 2. Ordenación Termino Municipal. E: 1/5.000.
 - 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 y 12. Ordenación Núcleos Urbanos. E: 1/2000 1/1.000.
 - 13. Delimitación Núcleo Rural. E: 1/2.000.
 - 14. Zonificación acústica. E: 1/4.000.
 - 15. Patrimonio Histórico-Arquitectónico y Zonas Arqueológicas 1/5.000.
 - 16 (1.....11). Fichas Unidades de Ejecución Residenciales. E: 1/500.
 - 17. Condicionantes superpuestos. 1/10.000.
- Normativa Urbanística.
- Ordenanza de Edificación y Urbanización.
- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.
- Programa de Actuación del PGOU.
- Memoria de Sostenibilidad Económica.

Artículo 9.—Interpretación y valor normativo de los distintos componentes

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

- Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contradecir las determinaciones de la ordenación estructural.

- Maila bereko zehaztapen desberdinen arteko gainjartze, zehaztasun falta eta kontraesanak ebaztean, lehenetasuna emango zaie, lehendabizi, preskripzio zehaztapenei, deskribapen, informazio edo justifikazio mailako aginduen gainetik.
- Antolamendu planoetan jasotako grafismoen zehaztapenak grafikoki adierazitako agindu juridikoak dira eta hirigintza araudi honetan jasotako bezalako balioa dute.
- Antolamendu xehatuko planoetan antolamenduko zehaztapen esanguratsuak jasotzen dira eta araudi honetan jasotako aginduak grafikoki osatzen dituzte.
- Kontraesanik balego, idatzizko zehaztapenak grafikoen gainetik lehenetsiko liriteke.
- Azalerei dagokienez, benetako azalaren egiaztapen zehatzena hartuko da aintzat.
- Planaren hirigintza memorian jasotako informazioak eta helburuak hirigintza araudian pizten den edozein interpretazio zalantza argitu eta justifikatzeko dira.

Idatziz jarritako manuzko zehaztapenen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: hirigintza antolamenduaren helburu esplizituekin koherenteena den konponbidea hartuko da, edo, bestela, hornidura publikoko azalera handienak dakartzan konponbidea edo interes publiko handiena den konponbidea.

Zehaztapen grafikoen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: oinarri kartografiko zehatzena edo, bestela, eskala txikiena erabiliz egindakoak hartuko dira.

Edonola ere, hirigintza antolamendua interpretatu eta aplikatzeko egintza oro plangintza horren koherentzia eta eraginkortasuna gehien errespetatzen duen eran egin behar da, plangintzak berezkoa duen legezko eginkizunarekin bat etorritik, eta, betiere, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko 2/2006 Legeko 7. artikuluko 2. atalean jasotako arauak betez.

10. artikulua.— HAPO-ko zehaztapenen indargabetzea

3. artikuluan zehaztutako gain, HAPO honetako zehaztapen desberdinak arau maila berdineko edo altuagoko lege edo arau baten araberako xedapen berariazko edo inplizituaren bidez indargabetuko dira.

Inola ere ez dute izango indargabetze ondorioz, eta horien gainean ez da lehenetsiko kontrako praktikarik edo aplikazio ezik.

11. artikulua.— Ordezko araudia

Arau hauetan aurreikusi ez diren alderdietan, hirigintza edo/eta sektorearen gaineko araudi orokorra aplikatuko dira, beren aplikazio eremuko mugen barruan.

12. artikulua.— Aurreko plangintzaren indargabetzea

Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau onartu eta indarrean jartzeak zuzenean eta berariaz indargabetzen du aurreko plangintza oro.

Ordezko gisa, Plan Partzialen Hirigintza Ordenantzetan jasotako araudi zehatza aplikatuko da, araudi honetan xedatutakoaren kontrakoa ez bada.

13. artikulua.— Zehaztapenen aplikazio malgua

HAPOk ordena numerikoko zehaztapenen helburua ez bada gutxieneko batzuk bermatzea edo erabilera eta eraikigarritasuna mugatu edo baldintzatzea, malgutasunez aplikatu ahaliko dira, udalaren akordio arrazoitu eta esplizituaren bidez, baldintza fisikoetara egokitu eta antolamendua hobetzeko asmoz. HAPOn antolamenduan jasotako xedeak hobeto lortzea eta koherentziari eustea izango dira oinarriak.

- Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas.
- Las determinaciones de los grafismos incluidos en los planos de ordenación constituyen preceptos jurídicos expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en la presente Normativa Urbanística.
- Los Planos de Ordenación Pormenorizada contienen las determinaciones sustantivas de la ordenación, complementando gráficamente los preceptos integrados en la presente Normativa.
- En caso de contradicción prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.
- En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.
- La información y objetivos recogidos en la Memoria urbanística del Plan tiene carácter aclaratorio y justificativo para cualquier duda de interpretación que se suscite en la normativa urbanística.

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

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

En cualquier caso, todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de ésta, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las reglas recogidas en el apartado 2.º del artículo 7 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

Artículo 10.— Derogación de las determinaciones del PGOU

Además de lo dispuesto en el artículo 3.º, las diferentes determinaciones del presente PGOU se derogarán por disposición superior expresa o implícita en virtud de Ley o Norma de igual o superior rango normativo.

En ningún caso producirá efecto derogatorio, ni prevalecerá sobre ellos, la inaplicación o prácticas en contrario.

Artículo 11.— Normativa subsidiaria

En todo lo no previsto en estas Normas, se aplicará la normativa general urbanística y/o sectorial, dentro de los límites de su ámbito de aplicación.

Artículo 12.— Derogación del planeamiento anterior

La aprobación y entrada en vigor de este Plan General de Ordenación Urbana supone automáticamente la expresa derogación de todo el planeamiento anterior.

Se entenderá subsistente la normativa específica recogida en las Ordenanzas Urbanísticas de los Planes Parciales, en la medida en que no resulte contradictoria con lo dispuesto en esta Normativa.

Artículo 13.— Aplicación flexible de las determinaciones

Todas las determinaciones de orden numérico de este PGOU que no tengan por objeto garantizar unos mínimos, o limitar y condicionar usos y edificabilidad, podrán ser aplicados con flexibilidad, por acuerdo fundado y explícito del Ayuntamiento, con el fin de adaptarse a los condicionantes físicos y mejorar la ordenación, tomando como referencia la coherencia y mejor consecución de las finalidades recogidas en la ordenación del PGOU.

14. artikulua.— Behin-behineko araubideak

Edonola ere, HAPO hau indarrean egongo da erabilera eta eraikuntza berrietarako eta egungoen handitzeetarako, baina behin-behineko araubideak ezarri dira zehaztapenak aplikatu behar baldin badira onartu ondoren antolamenduz kanpo geratzen diren erabilera eta eraikinetan, HAPOko antolamenduan adierazitako xedeak hobeto lortzeko.

15. artikulua.— Plangintzaren aurreitiazko betearazpena

Udalak, ukitutako partikularrekin adostutako hitzarmenaren bidez, edo legezko eta bidezko prozeduren bitartez, beharrezko den lurzorua okupatu ahaldu du, plangintzako sektoreetan edo egikaritze unitateen barruan aurreikusitako ekipamenduak, komunikazio bideak edo espazio libreak gauzatzeko, plangintzaren arabera urbanizatzeko eta eraikitzeo lagata. Kasu horretan, unitateko edo sektoreko jabeek ordainaraziko zaie dagozkien kostua eta, edonola ere, esleitutako eraikigarritasuna gauzatu baino lehen egin behako dute ordainketa.

16. artikulua.— Lerrokaduren eta sestren transposizioa

HAPOn aipatutako lerrokadura eta sestren topografia zehaztako baterako transposizioan irizpideak aukeratzeko arazoak sortzen badira edo HAPOn jasotako oso bestelakoak diren emaitzak eragiten badira, udalbatzak beharrezko xehetasun azterketa egiteko erabaki ahaldu du, eraikuntzari ekin baino lehen. Bertan, lerrokadurak eta sestrak ezarriko dira, HAPOn aurreikusitakoaren gainetik dagoen eraikigarritasunik eragin gabe; akordio horretan udalak zehaztuko ditu xehetasun azterketan jaso behar diren eremuko mugak.

17. artikulua.— Lurzoruaren sailkapena

1. Lurzorua sailkatzeak zera esan nahi du: antolatutako lurraldea banatzea, antolamendu planoetan fisikoki proiektatuta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege autonomikoan eta Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legean ezarritako lurzoru moten arabera. Horren arabera zehazten da, hain zuzen ere, jabetza eskubidearen oinarriko estatutua, eta, bereziki, hari esleitutako legezko betebeharren eta eskumenen araubidea.

2. HAPO honek aipatu araudian aurreikusitako lurzoru motak eta kategoriak erabiltzen ditu eta honela sailkatzen du lursaila:

- Hiri lurzorua; finkatua eta ez finkatua kategorietan.
- Lurzoru urbanizagarria; sektorizatua eta ez sektorizatua kategorietan.
- Lurzoru urbanizaezina; nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landa zabala, baso gunea, babes bereziko gunea, ingurumena hobetzeko gunea, azaleko urak babesteko gunea eta landa gunea kategorietan.

18. artikulua.— Lurzoruaren kalifikazioa

Lurzoruaren kalifikazioa esaten zaio plangintzak udalerrira osoa edo zati batzuk bereizten dituen gunen desberdinen erabilera global edo erabilera zehatu desberdinei ematen dien esleipenari.

19. artikulua.— Erabilera globalak eta xehatuak

1. Indarreko hirigintza araudiaren eta planen arabera egindako erabilera esleipenak lurzoru jakin bati emandako erabilereen multzoaren oinarriko kategoria zehazten du (erabilera globala) eta lurzoru horretan baimenduta dauden erabilera zehatzak ezartzen ditu (erabilera zehatuak).

2. Hirigintza araudi honek, antolamendu zehatuko planekin batera, erabilera zehatu esleitzen die hiri lurzoruko guneei, dagozkien kategorian eta intentsitatean, beste erabilera batzuekiko bateragarritasun egokiek. Aitzitik, lurzoru urbanizagarriko sektoreen kasurako erabilera globala edo/eta nagusia soilik zehazten da, beharrezkoak diren mugekin, dagozkien erabilera zehatuak horiek garatzen dituen plan partzialean esleitu daitez.

Artículo 14.— Regímenes provisionales

Este PGOU registrará en todo caso para los nuevos usos y edificaciones y para las ampliaciones de las existentes, pero establecen regímenes provisionales para la aplicación de sus determinaciones a los usos y edificios que, tras su aprobación, resulten fuera de ordenación, en orden a la mejor consecución de las finalidades expresadas por la ordenación del PGOU.

Artículo 15.— Ejecución anticipada del planeamiento

El Ayuntamiento podrá ocupar, mediante acuerdo con los particulares afectados, o por medio de los procedimientos legales pertinentes, el suelo necesario para la ejecución de Vías de Comunicación, Espacios Libres o Equipamientos previstos en el interior de las Unidades de Ejecución o Sectores de Planeamiento, y que deba ser cedido para urbanizarlo y construirlo conforme al Planeamiento. En tal caso, repercutirá sobre los propietarios de la Unidad o Sector el coste que les corresponda, el cual deberán hacer efectivo en todo caso antes de materializar la edificabilidad asignada.

Artículo 16.— Transposición de alineaciones y rasantes

Quando la transposición a una topografía más exacta y detallada de las alineaciones y rasantes señaladas en el PGOU, plantea problemas de elección de criterios o implique resultados manifiestamente distintos de los pretendidos por el PGOU, la Corporación Municipal podrá acordar necesario un Estudio de Detalle, previo a su edificación. Éste fijará las alineaciones y rasantes, sin dar lugar a una edificabilidad mayor que la prevista en el PGOU.; en dicho acuerdo el Ayuntamiento señalará los límites del ámbito a abarcar por el Estudio de Detalle.

Artículo 17.— Clasificación del suelo

1. La Clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los Planos de Ordenación, con arreglo a las clases de suelo establecidas en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y Ley Autonómica 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en función de la cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad y, en especial, el régimen de facultades y deberes legales atribuido al mismo.

2. El presente PGOU utiliza las clases y categorías de suelo previstas en la citada normativa y clasifica el territorio que comprende en:

- Suelo urbano, en sus dos categorías de consolidado y no consolidado.
- Suelo Urbanizable, en sus dos categorías de sectorizado y no sectorizado.
- Suelo No Urbanizable, en las categorías de Zona Agrognadera y de Campiña, Zona Forestal, Zona de Especial Protección, Zona de Mejora Ambiental, Zona de Protección de Aguas Superficiales y Núcleos Rurales.

Artículo 18.— Calificación del suelo

Se entiende por calificación del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal.

Artículo 19.— Usos globales y pormenorizados

1. La asignación de usos realizada conforme a los Planes y normativa urbanística vigente, determina la categoría básica del conjunto de usos atribuidos a un suelo determinado (uso global), y la fijación de los usos específicos que en dicho suelo sean autorizados (usos pormenorizados).

2. La presente Normativa Urbanística, conjuntamente con los Planos de Ordenación Pormenorizada, asigna para las Zonas de Suelo Urbano un uso pormenorizado, en su categoría e intensidad, con las adecuadas compatibilizaciones de otros usos. En cambio, para los sectores de Suelo Urbanizable se define simplemente el uso global y/o característico, con sus debidas limitaciones, a fin de que los correspondientes usos pormenorizados sean asignados por el Plan Parcial que las desarrolle.

Lurzoru urbanizaezina berez erabilera global bat da ondore horietarako eta hainbat erabilera xehatu baimentzen ditu, arauz, beraz osatzen duten kategoria desberdinen arabera.

3. HAPO honetan aurreikusitako erabilera bereizgarri eta globalak honako hauek dira:

- E. Egoitza.
- H. Hirugarren sektorea.
- J. Jarduera ekonomikoak.
- N. Nekazaritza eta abeltzaintza.
- G. Ibilgailuen Aparkalekua-Garajea.
- Ek. Ekipamenduak.
- El. Espazio Libreak.
- K. Garraioak eta komunikazioak.
- Z. Zerbitzuak eta lurralde azpiegiturak.

Garapenerako hirigintza plangintza honek beharrezkotzat jotzen dituen lursailak kalifikatu ahaliko ditu babes publikoko araubideren baten pean dauden etxebizitzak eraikitzeko, betiere dagokion kasuan aplikatu beharreko gutxieneko estandarrek betez. Hirigintza antolamenduak kalifikazio egintzan zehaztu beharko du dagokion babes maila.

4. Erabilera xehatuak Hirigintza Araudi honetako II. Tituluan zehaztuta daude.

20. artikulua.— Erabilera baimenduak eta debekatuak

1. Arloan edo sektorean garatuko diren beste erabilera batzuekiko bateragarritasun mailaren eta kokapen aukeraren arabera, erabileren sailkapen hau ezarri da:

- a) Erabilera baimenduak:
- Bereizgarria: Baimendutako gainerako erabileren gainean gailentzen dena eta guneari izaera ematen diona.
 - Bateragarriak: Erabilera bereizgarri edo nagusiarekin bateragarria dena.

b) Erabilera debekatuak: Erabilera nagusiarekin bateragarriak direnak.

2. Erabilera bereizgarria beti izango da nagusia inguru horretan, gutxienez erdia baino altuagoa den portzentajea (%51).

3. Arlo edo sektore bakoitzean erabilera bateragarriak izango dira eremu bakoitzeko araudi partikularrean zerrendatzen direnak, heren bateko (%33) ezarpen mugarekin egoitza erabileretako hirigintza eraikigarritasunari dagokionez eta jarduera ekonomikoaren erabileretako azalera pribatuari (lur zati eraikigarria) dagokionez. Erabilera bateragarriek, guztira, ezingo dute inola ere %50era iritsi.

4. Gainerako erabilerak erabilera debekatuak dira, hirigintzako araudi egokian aitortu, baimendu edo onartu gabeak.

21. artikulua.— Jarduera motak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 136. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera, lau hirigintza jarduera mota bereiziko dira:

- Jarduera isolatuak.
- Jarduera Integratuak.
- Hornidura jarduerak.
- Sistema orokorren eta tokikoaren sareko hornidura publikoak betarazteko jarduerak.

22. artikulua.— Jarduera isolatuak

Honako kasu hauetan egindako eraikuntza jarduerak isolatutzat joko dira:

- a) Lehendik zeuden orubeak.
- b) Eraikigarriak diren lur zatiak, orube izaera eskuratzeko urbanizazio obra osagarriak egitea baino ez dutenak behar, horien aurrekontua eraikuntzaren balioaren %5etik gora igo gabe.

Obrak egitea lurzoruaren titularrei edo horiek baimentzen dituztenei dagokie.

El Suelo No Urbanizable constituye, en sí mismo, un uso global a estos efectos, en el que se autorizan normativamente diversos usos pormenorizados, según las diferentes categorías en que se divide.

3. Los usos característicos y globales contemplados en el presente PGOU son:

- R. Residencial.
- C. Terciario.
- I. Actividades Económicas.
- A. Agropecuario.
- G. Aparcamiento de Vehículos-Garaje.
- Ec. Equipamientos.
- El. Espacios Libres.
- T. Transportes y Comunicaciones.
- S. Servicios e Infraestructuras Territoriales

El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, respetando siempre los estándares mínimos legales en su caso aplicable. La ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina.

4. Los usos pormenorizados quedan definidos en el Título II de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 20.— Usos permitidos y prohibidos

1. Según su posibilidad de ubicación y grado de compatibilización con otros usos a desarrollar en el Área o Sector, se establece la siguiente clasificación de usos:

- a) Usos Permitidos:
- Característico: El que predomine sobre los demás usos autorizados y da carácter a la zona.
 - Compatibles: El que resulta compatible con el característico o dominante.

b) Usos Prohibidos: Los que resultan incompatibles con el uso dominante.

2. El Uso Característico será siempre el mayoritario en el ámbito en un porcentaje cuando menos superior a la mitad (51%).

3. Serán Usos Compatibles en cada Área o Sector aquellos que se enumeran en la normativa particular de cada ámbito, con un límite de implantación de un tercio (33%) referido a la edificabilidad urbanística en los usos residenciales y a la superficie privada (parcela edificable) en los usos de actividades económicas. Los Usos Compatibles en conjunto, en ningún caso, podrán alcanzar el 50%.

4. Son Usos Prohibidos el resto de los usos, no declarados permitidos o tolerados por la respectiva normativa urbanística.

Artículo 21.— Tipos de actuaciones

Conforme a lo dispuesto por el artículo 136 y ss de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se consideran cuatro tipos de actuaciones urbanísticas:

- Actuaciones Aisladas.
- Actuaciones Integradas.
- Actuaciones de Dotación.
- Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas de la Red de Sistemas Generales y Locales.

Artículo 22.— Actuaciones aisladas

Se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

- a) Solares ya existentes.
- b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización de obras de urbanización complementarias cuyo presupuesto no exceda del 5% del valor de la edificación.

Su ejecución corresponde a los propietarios titulares del suelo o a aquellos a quienes autoricen.

23. artikulua. — Jarduera integratuak

Jarduera integratuzat joko dira urbanizazioan finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan egiten direnak, orubean kontserbatzeko jarduera isolatuena baino urbanizazio maila altuagoa behar duten lursailetan. Jarduera horiek egikaritze unitateen bidez gauzatu beharko dira.

Doan eskuratu ahalko da lurzorua, sistema orokorretako sareen hornidura publikoetarako, jarduera integratuetan sartuz edo atxikiz.

24. artikulua. — Hornidura jarduerak

Hornidura jardueratzat jotzen dira hiri lurzoru finkatu gabeen hornidura karga altzatzea xede dutenak, hirigintza eraikigarritasuna igo egin delako. Erabilera aldaketetan hirigintza eraikigarritasun xehatua igotzen bada, kasu horiek atal honetan sartzen direla ulertuko da.

25. artikulua. — Sistema orokorren eta tokikoen sareko hornidura publikoak betearazteko jarduerak

Sistema orokorren eta tokikoen sareko hornidura publikoak betearazteko jardueratzat joko dira zuzenean egin daitezkeenak eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez eskuratu behar dituztenak, jarduera integratuetan jasota edo atxikita ez daudelako.

Jarduera horiek obra publikoen proiektuen bidez gauzatzen dira.

III. ATALA

KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

26. artikulua. — Berrikuspena

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 102. artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza planetan ezarritako antolamendua, eta, edonola ere, plan orokorretako egiturazko antolamendua guztiz berraztertzei deitzen zaio berrikuspena.

Berrikuspena partziala izan daiteke, baldin eta berrikuste hori, behar bezala justifikatuta, planak antolatutako lurraldearen zati batera, edo planaren zehaztapan batzuetara -bi kasuetan, multzo homogeneoa osatu behar dute-, mugatzen bada, edo bi kasuetara mugatzen bada batera.

27. artikulua. — Aldarazpena

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 103.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, berrikuspen kontzeptuaren barruan sartzen ez den HAPOko edukaren berrazterketa hori aldarazpentzat joko da.

Hala ere, ez da aldarazpentzat joko, bere edukaren parte izan arren planak Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legean esleitura daukan legezko funtzioari ez dagozkion, baizik eta antolamendu xehatuaren plangintzari dagozkion zehaztapenen berrazterketa.

28. artikulua. — Mugak aldarazpenean

Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dira. Hala ere, plan orokorraren zehaztapan edo elementu propioen gainean egin behar direnean, ezin izango da aldaketarik izapidetu planak bere berrikuspenarako ezarritako epeak amaituz gero, edo hartarako aurreikusitako balizkoak edo egoerak gertatuz gero, betiere berrikuspen lanei ekiteko erabakirik hartu ez baldin bada.

29. artikulua. — Orubea

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 12. artikuluan xedatutakoaren arabera, orubetzat joko da honako baldintza guztiak betetzen dituen hiri lurzoruko azalera:

- Bere dimentsio eta ezaugarrien zioz eraikigarria den lur zatia- ren izaera edukitzea.
- Dagozkion hirigintza antolamenduko planean antolamendu xehatua edukitzea.

Artículo 23. — Actuaciones integradas

Se consideran actuaciones integradas las que se realizan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas para su conversión en solar y que habrán de acometerse a través de unidades de ejecución.

Se podrá obtener gratuitamente suelo para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales, mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.

Artículo 24. — Actuaciones de dotación

Se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Los supuestos de cambio de uso que den lugar a un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada se entenderán también incluidos en este apartado.

Artículo 25. — Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales

Se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Su ejecución se lleva a cabo a través de proyectos de obras públicas.

SECCIÓN III

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 26. — Revisión

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 102.1.º de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la Revisión es la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales.

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

Artículo 27. — Modificación

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 103.1.º de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, toda reconsideración del contenido del PGOU no comprendida en el concepto de Revisión se considera Modificación.

Ello no obstante, no se considerará Modificación la reconsideración de aquellas determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que el Plan tiene asignado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.

Artículo 28. — Límites a la modificación

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.

Artículo 29. — Solar

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se considera solar es la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos:

- Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
- Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.

- Hirigintza plangintzako bidezko zehaztapenen arabera urbanizatua egotea, bertan ezarritako edo berau aplikatuta dagozkion lerrokadurak eta sestrak zainduz.

Lehen paragrafoko c letraren ondoretarako eskatutako gutxieneko urbanizazioa gutxienez honako zerbitzu hauek ematearen ondoriozkoa izango da:

- Ibilgailuentzako sarbidea, erabilera publikoko bide zolatuen bidez; lur zatiaren parean dauden bide guztiek ezaugarri horiek bete beharko dituzte. Orube izaera emateko egokiak dira soilik hiri izaerako udal bideak eta gainerakoak, betiere erabilera publikokoak badira eta hiri lurzorutik igarotzen badira.
- Oinezko sarbidea, espaloiak eta herri argiak dituen lur zatien pareko bide guztietan.
- Edateko uraren eta energia elektrikoaren homidura, lur zatian dagoen erabilerrako nahikoa indar eta emari duena, eta, edonola ere, plangintzan esleitzen zaion kalifikazioaren emaitzarako nahikoa dena.
- Hondakin eta euri urak estolderia sarera ebakutzeko sarea, lur zatian dagoen erabilerrako, eta, edonola ere, plangintzan eman zaion kalifikazioaren ondoriozko erabilerrako gaitasun nahikoa duena.

Halaber, orubea izango da plan partziala betez urbanizazio proiektuan eskatutako zerbitzu guztiak (aurreko atalean adierazitakoak barne) eskuratzen dituen lurzoru urbanizagarriko azalera.

30. artikulua.— *Hirigintzako egikaritze unitatea*

Egikaritze unitateak urbanizatzeko jarduera baten lurralde eremua dira. Unitateotan, beharrezko zuzkidura lurzoruak eta jardueraren ondorioz orube bihurtuko diren lur zati eraikigarriak sartu beharko dira.

Onurak eta kargak bidezko eran banatzeko beharrezko dimentsioak eta ezaugarriak izan beharko ditu, HAPO honetan eta berau garatzen duen plangintzan esleitutako lagapenak barne. Horrez gain, bere helburua betetzeko autonomia teknikoa eta ekonomikoa izan beharko ditu.

31. artikulua.— *Eremua*

Hiri lurzoruko antolamendu xehatuaren eremua osatzen du eta plan orokorrean xehatutako antolamendua izan dezake, edo antolamendua plan berezi bati lotuta egon daiteke.

32. artikulua.— *Sektorea*

Lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuaren eremua osatzen du eta plan orokorrean edo sektORIZAZIO planean xehatutako antolamendua izan dezake, edo antolamendua plan partzial bati lotuta egon daiteke.

33. artikulua.— *Gunea*

«Gune» hitza, hirigintzako pareko zehaztapenak edo hirigintzako kalifikazio bera duten arlo edo sektoreak seinaltatzeko erabiltzen da.

34. artikulua.— *Lur zatia*

Lur zatia da landa unitate bat osatzen duen lursail azalera oro, jabetza edo edukitza forma edozein izanda ere, baldin eta ez baditu betetzen orubearen ezaugarriak, 29. artikuluan zehaztutako eran, eta normalean hirigintza unitate bat eratzen badu, edo eratu badezake, bere eraikuntza ondoretarako.

35. artikulua.— *Gutxieneko lur zati eraikigarria (GLE)*

Birpartzelazio proiektuak edo plangintzak zehaztutako gutxieneko azalera da eta eraikuntza jarduera independentea gauzatzeko beharrezko baldintzak bete beharko ditu.

- Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

La urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:

- Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean de uso público y discurren por suelo urbano.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.
- Red de evacuación de aguas residuales y pluviales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

Asimismo, será solar aquella superficie de suelo urbanizable que en ejecución del Plan Parcial adquiera todos los servicios exigidos por el Proyecto de Urbanización, incluyendo los indicados en el apartado anterior.

Artículo 30.— *Unidad de Ejecución urbanística*

La Unidad de Ejecución constituye el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

Deberá reunir las dimensiones y características necesarias para la justa distribución de los beneficios y cargas, incluidas las cesiones atribuidos por éste PGOU y el planeamiento que lo desarrolle, así como autonomía técnica y económica para cumplir su fin.

Artículo 31.— *Área*

Constituye el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general, o remitirse su ordenación a un plan especial.

Artículo 32.— *Sector*

Constituye el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general o por el plan de sectorización, o remitirse su ordenación a un plan parcial.

Artículo 33.— *Zona*

Se utiliza el término «zona» para señalar las Áreas o Sectores con determinaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma calificación urbanística.

Artículo 34.— *Parcela*

Parcela es toda superficie de terreno que constituye una unidad predial, cualquiera que sea la forma de dominio o posesión, que no reúne las características de solar tal como es definido en el artículo 29.º, y que normalmente constituye, o puede constituir, una unidad urbanística a efectos de su edificación.

Artículo 35.— *Parcela mínima edificable (PME)*

Es la superficie mínima definida por el planeamiento o por el proyecto de reparcelación que deberá reunir los requisitos necesarios para llevar a cabo una actuación edificatoria independiente.

36. artikulua. — Lur zati garbia

Lur zati garbia da hasierako azalerari plangintza hau edo berau garatzen duena betez gauzatu behar diren espazio libre, hornidura edo bideen lagapenari dagokiona kenduta irteten den azalera.

37. artikulua. — Azalera gordina eta jarria

Azalera gordina da egikaritze unitate edo plangintza eremu jakin baten barruan sartuta dagoen azalera osoa.

Ekarri den azalera da egikaritze unitate baten barruan dagoen jabetza pribatuko azalera, jabetza eta erabilera publikoko ondasunak edo zerbitzu publikokoak barne, baldin eta doako lagapen bidez eskuratu ez badira.

38. artikulua. — Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzako, haztatua eta batez bestekoa

1. Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza antolamenduak lurralde eremu jakin baterako ezarritako sabai azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru metro koadro bakoitzeko sabai metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, lur zati edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarria adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzeko aipatuko du.

3. Hirigintza eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: hirigintza antolamenduak lurralde eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden hornidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

4. Lurralde eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera talde bakoitzetarako duen oihartzun balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze edo homogeneizazio koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai metro karrazuz adierazten da.

Haztapan koefizienteak, era berean, HAPOk baimendutako irabazi asmoetako bakoitzaren lurzoruko ondore baloreen arabera-koak dira, arlo edo sektore bakoitzeko erabilera bereizgarriari dagokiona hartuta unitate balio gisa, honako zerrenda honen arabera:

- Etxebizitza kolektiboa.
- Familia bakarrerako etxebizitza.
- Babes publikoko etxebizitza.
- Araubide tasatuko etxebizitza.
- Industria izaerakoa.
- Hirugarren sektorekoa.
- Garajeak.

5. Lurralde eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalera. Lurralde eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko hornidura sistemetako lursaileri dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/06 Legearen 146. artikuluan artículo 146 ezarritakoa bete beharko da.

Artículo 36. — Parcela neta

Se entiende por parcela neta, la superficie resultante de restar a la inicial la correspondiente a cesiones de espacios libres, dotaciones o viales que se deban efectuar en cumplimiento de éste planeamiento o del de desarrollo.

Artículo 37. — Superficie bruta y aportada

Superficie Bruta es la superficie total incluida dentro de un determinado ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución.

Superficie Aportada es la superficie de propiedad privada incluida dentro de una Unidad de Ejecución, incluyendo aquellos bienes de dominio y uso o servicio público que no hubieran sido obtenidos por cesión gratuita.

Artículo 38. — Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media

1. Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.

2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadro de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente.

3. Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

4. Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

Los coeficientes de ponderación son a su vez función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico de cada área ó sector de acuerdo con la siguiente relación:

- Vivienda colectiva.
- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda en régimen de protección pública.
- Vivienda en régimen Tasada.
- Industrial.
- Terciario.
- Garajes.

5. Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

39. artikulua. — Dentsitatea

Egikaritze unitate edo sektore batean eraiki daitekeen gehieneko etxebizitza kopuruaren eta haren azalera osoaren arteko harremana da. Hektareako etxebizitzatan adieraziko da.

40. artikulua. — Oinarrizko hirigintza parametroak

Oinarrizko hirigintza parametroak erabileraren eta eraikigarritasunaren neurria zehaztu eta ezartzen dute. Balioak gehieneko neurriak dira eta inola ere ezingo dira gainditu.

HAPO honek zehaztasun osoz definitzen ditu aurreikusitako egikaritze unitateetan, sektoreetan eta arloetan baimendutako eraikigarritasunak eta intentsitateak, parametro hauetako balio numeriko bidez, eta, bidezkozkat jotzen den heinean.

Eraikigarritasunaren neurria batez ere oinarrizko parametro hauen bidez zehazten da:

1. Eraikigarritasun fisikoaren koefizienteak.
2. Hirigintza eraikigarritasunaren koefizienteak.
3. Gehieneko solairu kopurua.

41. artikulua. — Azaleraren okupazio koefizienteak

Azaleraren okupazio koefizienteak zehazten du eraikuntzako metro karratuko portzentajea edo kopurua lurzoruko azalera metro karratu bakoitzeko, biak ere proiektzio horizontalean neurtuta.

Aplikazio oinarriak aurreko artikuluan zehaztutakoak izango dira.

42. artikulua. — Gehieneko solairu kopurua

Eraikinek izan dezaketen gehieneko solairu kopurua, behe solairua barne.

Egikaritze unitateetan jasota ez dagoen hiri lurzoruan parametro hori izango da, antolamendu planoetan zehaztuta dauden eraikuntzetako oinplanoko kotekin batera, arlo bakoitzerako ezarritako erabileraren eraikigarritasuna edo intentsitatea zehaztuko duena.

Beheko solairuko forjaketaren azpitik egiten diren eraikuntzek soto edo erdi soto izaera izango dute, araudi honen ondoretarako, hala badagokio eraikuntza eta urbanizazio ordenantzetan ezartzen denari kalterik eragin gabe.

43. artikulua. — Espazioaren okupazioa

Eraikuntzek industria erabilerako hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lortu behar dituzten bolumenaren parametro orientatiboa da. Parametro hori m³-tan adierazten da eta eraikin bakoitzeko azalera estali guztietako produktuen baturatik aterako da, horien erabilera edo egoera edozein izanda ere. Inola ere ez du balioko eraikigarritasuna zenbatesteko.

44. artikulua. — Urbanizazio proiektua

Hirigintza legedian egikaritze unitateen urbanizazio osoa gauzatzeko zehazten den agiria da. Urbanizazio proiektuak obra proiektuak dira, eta urbanizazio obren xehetasun teknikoak definitzen dituzte. Zehaztasunez idatziko dira, hain justu idazleak ezear beste teknikari batek zuzenduta burutu ahal izateko adinako zehaztasunez.

Jarduera integratu batean edozein urbanizazio obra egiteko, urbanizazio proiektu bat idatzi beharko da.

Proiektuak formalizatzerakoan, gauza hauek aurkeztuko dira: obren ezaugarriak deskribatzen dituen txostena, proiektu eta xehetasun planoak, neurketak, aurrekontua, eta obra eta zerbitzuen baldintzen agiria; eta, horiez gain, beharrezko diren segurtasun eta kalitate azterketak, programak eta planak.

Itun sistema pribatuaren bidez garatzen diren jarduera integratuetan, urbanizazio obrak hasi baino lehen, jardueraren sustatzaileek bermatu egin beharko dute dagokion eremuaren urbanizazio obra era egokian gauzatzeko delak. Horretarako, egikaritze izaerako berme edo abal bat aurkeztu beharko dute udalean, urbanizazio proiektuaren egikaritze materialeko aurrekontuaren heren bateko zenbatekoa duena. Abal hori proportzionalki zatitu ahalko da urbanizazio obrak faseka egiten direnean eta onartutako urbanizazio proiektuan hala aurreikusita dagoenean.

Artículo 39. — Densidad

Es la relación entre el número máximo de viviendas construibles en una Unidad de Ejecución o Sector y su superficie total. Se expresará en viviendas por hectárea.

Artículo 40. — Parámetros urbanísticos básicos

Los parámetros urbanísticos básicos definen y fijan la medida del uso y edificabilidad. Sus valores tienen carácter de máximos que en ningún caso pueden ser sobrepasados.

El presente PGOU define detalladamente mediante los valores numéricos de estos parámetros, y en la medida en que se considera conveniente, las intensidades o edificabilidades permitidas en las distintas Áreas, Sectores o Unidades de Ejecución contempladas.

La medida de edificabilidad se determina principalmente mediante los parámetros básicos siguientes:

1. Coeficiente de Edificabilidad Física.
2. Coeficiente de Edificabilidad Urbanística.
3. Número máximo de plantas.

Artículo 41. — Coeficiente de ocupación superficial

El Coeficiente de Ocupación superficial determina el porcentaje o la cantidad de metro cuadrado de edificación en planta por cada metro cuadrado de superficie de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

Las bases de aplicación serán las definidas en el artículo anterior.

Artículo 42. — Número máximo de plantas

Es el número de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.

En el Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución éste parámetro será el que, juntamente con las acotaciones en planta de las edificaciones que vienen expresadas en los planos de ordenación, determinará la edificabilidad o intensidad de uso establecido para cada Área.

Las construcciones que se realicen por debajo del forjado de planta baja tienen el carácter de sótano o semisótano a los efectos de esta normativa, sin perjuicio de lo que en su caso se establezca en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

Artículo 43. — Ocupación espacial

Es un parámetro orientativo de los volúmenes a alcanzar por las edificaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable de uso Industrial. Se expresa en m³ y se obtendrá por suma de los productos de todas las superficies cubiertas de cada edificio por su altura, cualquiera que sea su uso y situación. En ningún caso servirá para cuantificar la edificabilidad.

Artículo 44. — Proyecto de urbanización

Es el documento definido en la legislación Urbanística para llevar a cabo la urbanización integral de Unidades de Ejecución. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

La ejecución de cualquier obra de urbanización en una actuación integrada requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización se formalizarán en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

En las actuaciones integradas que se desarrollen por el sistema privado de concertación, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, los promotores de la actuación deberán garantizar la adecuada ejecución de la obra de urbanización del ámbito correspondiente presentando ante el Ayuntamiento un aval o garantía de carácter ejecutivo por importe de un tercio del presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización. Este aval se podrá fraccionar proporcionalmente cuando las obras de urbanización se ejecuten por fases y así esté previsto en el proyecto de urbanización aprobado.

45. artikulua.— Urbanizazio obra osagarrien proiektua

Jarduera isolatueta beharrezkoak diren urbanizazio obra osagarrien proiektuak dira. Egungoa berrezarri edo urbanizatzeko lanak soilik proiektatu ahalgo dituzte, horien zenbatekoa egikaritze aurrekontuaren %5ekoa edo baxuagoa izanik lizentzian baimendutako eraikuntza obraren kontratako.

Proiektu horiek eraikuntza obretako lizentziarekin batera izapidetuko dira eta eraikuntza proiektuaren eranskin gisa jaso ahalgo dira.

Lege honetan urbanizazio proiektu gisa kalifikatu ez diren sistema orokorren edo tokikoen hornidura gauzatzeko edo obra publikoetarako proiektuak egiteko aplikagarria zaien araudia bete beharko dute, beren edukari, tramitazioari eta onarpenari dagokienez.

46. artikulua.— Ohiko obren proiektua

Obra publikoak, urbanizazio elementu isolatuak edo urbanizazio proiektu gisa kalifikatu ez diren sistema orokorren edo tokikoen hornidurak gauzatzeko proiektuak dira.

Beren edukari, tramitazioari eta onarpenari dagokienez, aplikagarria zaien araudia bete beharko dute.

47. artikulua.— Jarduera integratuak gauzatzeko araubidea

Jarduera integratuak gauzatzeko araubideak jarduera publikoaren esferak mugatzen ditu, administrazioak plangintza gauzatzeko jarduera beretzat gordetzen duenean, eta jarduera pribatuaren esferak mugatzen ditu, ekimen pribatua denean plangintza betearazteko orduan parte hartzen duena, administrazioaren zuzendaritza eta kontrolpean.

Jarduera integratuak gauzatzeko araubidea HAPOK, edo, hala badagokio, berau garatzen duen plangintzak zehazten du: Hala ere, urbanizatzeko jarduera programari dagokio egikaritze araubidea behin betiko zehaztea.

48. artikulua.— Jarduera sistemak

Udalak, egikaritze unitate bakoitzerako, egikaritze publikoko edo pribatuko araubideetan jasotako jarduera sistemetakoren baten artean aukeratu beharko du.

Jarduera sistemak honako hauek dira:

- Egikaritze publikoko araubidean:
 1. Kooperazio sistema.
 2. Nahitaezko desjabetze sistema.
- Egikaritze pribatuko araubidean:
 1. Administrazio emakida.
 2. Urbanizazio agentearen sistema.
 3. Itun sistema.

Udalak du jarduera sistema desberdinen artean aukeratzeko ardura. Horretarako, irizpide hauek erabil ditzake: plangintzaren helburuak ondoen betetzea, egikaritzeko epeak, udalak dituen ekonomia eta finantza baliabideak eta kudeaketa ahalmena.

Jarduera sistema plangintza orokorrak edo berau garatzen duenak ezarriko du. Edonola ere, urbanizatzeko jarduera programak ezarri ahalgo du behin betiko, plangintzan adierazitakoa berretsi edo aldatuta.

49. artikulua.— Plangintza zehaztapen egiturazkoak eta xehatuak

Hirigintza antolamendua bere edukien eta zehaztapenen mailaren arabera banatzen da: egiturazkoa eta xehatua.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 53. artikuluan eta bat datozen gainerakoetan xedatutakoari kalterik eragin gabe, egiturazko hirigintza antolamenduan honako zehaztapen hauek jasoko dira:

Artículo 45.— Proyecto de obras complementarias de urbanización

Son los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.

Estos proyectos se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras de edificación y podrán incluirse como anexo al proyecto de edificación.

Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta Ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

Artículo 46.— Proyecto de obras ordinarias

Son los proyectos para ejecución de obras públicas, elementos aislados de urbanización o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización.

Se regirán, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

Artículo 47.— Régimen de ejecución de las actuaciones integradas

El régimen de ejecución de las actuaciones integradas delimita las esferas de actuación pública, cuando la Administración se reserva la actividad de ejecución del planeamiento, y privada, cuando es la iniciativa privada quien participa en la ejecución del planeamiento bajo la dirección y control de la Administración.

El régimen de ejecución de las actuaciones integradas se determinará por el PGOU o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo. Ello no obstante, corresponde al programa de actuación urbanizadora concretar definitivamente el régimen de ejecución.

Artículo 48.— Sistemas de actuación

El Ayuntamiento deberá optar para cada unidad de ejecución entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada.

Los sistemas de actuación son los siguientes:

- En régimen de ejecución pública:
 1. Sistema de cooperación.
 2. Sistema de expropiación forzosa.
- En régimen de ejecución privada:
 1. Concesión administrativa.
 2. Sistema de agente urbanizador.
 3. Sistema de concertación.

Corresponde al Ayuntamiento elegir entre los distintos sistemas de actuación, atendiendo a criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

La determinación del sistema de actuación se establecerá por el planeamiento general o de desarrollo, sin perjuicio de que sea el programa de actuación urbanizadora quien lo fije definitivamente confirmando o modificando el señalado por el planeamiento.

Artículo 49.— Determinaciones del planeamiento estructurales y pormenorizadas

La ordenación urbanística se divide por el rango de sus contenidos y determinaciones entre estructural y pormenorizada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 53 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:

1. Oro har:

Hiri eboluzioaren eta lurzoru okupazioaren estrategia.

Lurzoruaren sailkapena.

Kalifikazio orokorra, lurzoru osoa erabilera publikoko eta erabilera pribatuko guneetan banatuta.

Garapen plangintzaren programazioa.

Ingurumena, paisaia eta kultura ondarea babesteko zuzentzarauak.

Sistema orokorren sarearen zehaztapena, eta, hala badagokio, egikaritze eremuetako sarrera edo atxikipena, eskuratze ondoreetarako.

Babes araubideren baten peko etxebizitzetako estandarrak bermatzeko zehaztapenak.

Lurzoruaren, eremuen eta sektoreen sailkapenaren espazio eremuen mugapena zehaztasunez berrikusteko aukera ematen duten irizpideak.

2. Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, gainera:

Bere perimetroaren mugapena.

Antolamendua plan berezian duten eremuen hiri lurzoruaren zehaztapena eta antolamendua plan partzialean duten sektoreen lurzoru urbanizagarriaren zehaztapena.

Hirigintza eraikigarritasunaren, erabilera bereizgarriaren eta aurreikusten diren erabilera bateragarrien ezarpena, azken horiei dagokien gehieneko hirigintza eraikigarritasunaren portzentajea adierazita.

Tokiko sistemen oinarriko ezaugarrien eta gutxieneko urbanizazio baldintzen zehaztapena, lurzoru urbanizagarriarako egungo azpiegituren indartzea eta lotura barne.

3. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian:

Sektoreak zehazteko gutxieneko irizpideak, hala badagokio egin daitezkeen jardueren gehieneko edo gutxieneko magnitudeak adierazita.

Dauden edo aurreikusi diren sistema orokorren sarearekiko eta azpiegiturekiko loturak.

Erabilera bateraezinen edo debekatuen eta baimendu daitezkeen edo ezar daitezkeen erabileren esleipena.

Hala badagokio, lurzoruaren ondare publikorako lurzoru erre-serben mugapena.

4. Lurzoru urbanizaezinean:

Lurralde antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategoriak, hala badagokio plangintza orokorrak egokituz jotzen dituen antolamendu azpi kategoriak gehituta.

Kategorietako bakoitzean onartutako eta debekatutako erabilerak eta eraikuntzak.

Landa guneen mugapena.

Hornidura eta azpiegitura publikoen zehaztapena.

Lurzoruaren ondare publikorako erre-serben mugapena.

50. artikulua. — Plangintzako zehaztapenen maila hierarkikoa

Egiturazko izaera duten hirigintza antolamenduko erabakiek plangintza orokorrari berariaz dagokion maila hierarkikoa izango dute. Plan orokorrean jasotako gainerako zehaztapenek antolamendu xehatuaren maila izango dute.

Hirigintza antolamendu xehatuko zehaztapenek garapen plangintzari dagokion berezko maila hierarkikoa izango dute eta hark aldatuak izan ahalko dira, plangintza orokorra aldatu gabe.

51. artikulua. — Eraikitako azalera

Eraikin baten azalera eraikia da, bere solairuen arteko bakoitzean azalera itxi eta estali denetako batura. Hegaldura eta espazio irekiak, beren azaleraren %50ean zenbatuko dira. Lerrokaduraren atzera-emaguneetan kokatuak diren terrazak edo logiak, beren azaleraren osotasunean zenbatuko dira.

1. Con carácter general:

La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo.

La clasificación del suelo.

La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas de uso público y de uso privado.

La programación del planeamiento de desarrollo.

Las directrices de protección del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio cultural.

La determinación de la red de sistemas generales, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención.

Las determinaciones para garantizar los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores.

2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además:

La delimitación de su perímetro.

La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial, y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a plan parcial.

La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado:

Los criterios mínimos para la delimitación de sectores, con indicación, en su caso, de las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables.

Las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes o previstos.

La asignación de los usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.

La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

4. En el suelo no urbanizable:

Las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial, con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.

Usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías.

La delimitación de los núcleos rurales.

La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas.

La delimitación de reservas con destino al patrimonio público de suelo.

Artículo 50. — Rango jerárquico de las determinaciones del planeamiento

Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el Plan General tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.

Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo y podrán ser modificadas por éste sin modificar el planeamiento general.

Artículo 51. — Superficie construida

Superficie construida de un edificio es la suma de todas las superficies cerradas y cubiertas en cada una de sus plantas. Los vuelos y espacios abiertos computarán con el 50% de su superficie. Las terrazas o loggias situadas en retranqueos de la alineación computarán con la totalidad de su superficie.

Irisgarritasuna, bizigarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzea xede duten obrak egiteko okupatu behar diren azalera ez dira azalera eraiki gisa kontuan hartuko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsitako Lurzoruari buruzko testu bateginaren 24. artikuluan jasota terminoen arabera.

II. TITULUA ERABILEREN ARAUDI OROKORRA

I. ATALA ERABILEREN SAILKAPENA

52. artikulua.— *Erabilera globalak*

Orokorrean, eta ondoren lurraldean banatzeko oinarri gisa, lurzoruren gaineko erabilera global hauek ezarri dira:

- E. Egoitza.
- H. Hirugarren sektorea.
- J. Jarduera ekonomikoak.
- N. Nekazaritza eta abeltzaintza.
- G. Garajea.
- Ek. Ekipamenduak.
- El. Espazio Libreak.
- K. Garraioak eta komunikazioak.
- Z. Zerbitzuak eta lurralde azpiegiturak.

53. artikulua.— *Araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak*

Instalatu nahi den jarduera bat ez badator bat erabilera globalen sailkapenean aurreikusitako erabilera global batekin ere ez, bere ezaugarri jarraiki antzekotasun gehien duen erabileran sartuko da.

Plangintza aldatzeko espedientearen bidez, araudia aldatuko da, jarduera berria lehendik zeuden erabileretako batean sartuta, edo, hala badagokio, erabilera global berri bat sortuko da araudian.

54. artikulua.— *Erabilera xehatuak*

Udal lurraldean dauden gune desberdinetako bakoitzean, zuzenean zehaztuko dira hiri lurzorurako eta lurzoru urbanizaezinerako, eta plan partzialetan lurzoru urbanizagarrietarako, horietako bakoitzean baimenduta dauden erabilera xehatuak, beren intentsitate maila eta elkarren arteko bateragarritasun maila, betiere guneari esleitutako erabilera zainduta.

II. ATALA EGOITZAZKO ERABILERA — «E» —

55. artikulua.— *Definizioa eta sailkapena*

Egoitzazko erabilera ostatu edo egoitza jarduerari dagokiona da eta jarraian aipatzen diren modalitateetako batean gauzatu daiteke gune bakoitzean:

- E-1. Landako etxebizitza.
- E-2. Familia bakarrerako etxebizitza.
- E-3. Bi familiarako zerbitzu etxebizitza.
- E-4. Etxebizitza kolektiboa.
- E-5. Ostataua.
- E-6. Egoitza.

56. artikulua.— *Landako etxebizitza — «E-1» —*

Landako etxebizitza jotzen da ostatuari edo bizikidetzako egoitzari emandako egoitza erabilera, gehienez ere eraikin bakoitzeko bi etxebizitza dituen eta lurzoru urbanizaezineko nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiarekin zuzenean lotuta dagoena.

Araudi honen ondoretarako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategizat jotzen da enpresa arloan haren titularrak antolatutako instalazio, ondasun eta eskubideen multzoa, merkatu helburuetarako nekazaritza eta abeltzaintzaren ekoizpenean aritzeko.

Las superficies que resulten preciso ocupar con motivo de obras que tengan por objeto la mejora en la accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, no computarán como superficie construida en los términos recogidos en el artículo 24.º TRLS aprobado por RD Leg 7/2015.

TÍTULO II NORMATIVA GENERAL DE USOS

SECCIÓN I CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 52.— *Usos globales*

Con carácter general, y como base para su posterior distribución territorial se establecen los siguientes usos globales del suelo:

- R. Residencial.
- C. Terciario.
- I. Actividades Económicas.
- A. Agropecuario.
- G. Garaje.
- Ec. Equipamientos.
- El. Espacios Libres.
- T. Transportes y Comunicaciones.
- S. Servicios e Infraestructuras Territoriales.

Artículo 53.— *Usos no previstos en la presente normativa*

En aquellos casos en que una actividad que se pretenda instalar no guarde correspondencia con ningún uso global de los previstos en la clasificación de usos globales, se incluirá en aquel uso que por sus características guarde mayor similitud.

Vía expediente de modificación del planeamiento se modificará la Normativa introduciendo la nueva actividad en alguno de los usos globales existentes o, en su caso, se creará un nuevo uso global en la Normativa.

Artículo 54.— *Usos pormenorizados*

Dentro de cada una de las zonas en que se divide el territorio municipal, se determinarán directamente para el suelo urbano y no urbanizable, y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, aquellos usos pormenorizados que sean permitidos en cada una de ellas, su nivel de intensidad y el grado de compatibilidad entre ellos, respetando siempre el uso global asignado a la zona.

SECCIÓN II USO RESIDENCIAL — «R» —

Artículo 55.— *Definición y Clasificación*

El uso residencial es el referido a la actividad de alojamiento o residencia y puede ejercitarse para cada zona en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

- R-1. Vivienda rural.
- R-2. Vivienda unifamiliar.
- R-3. Vivienda unifamiliar de servicio.
- R-4. Vivienda colectiva.
- R-5. Hospedaje.
- R-6. Residencia.

Artículo 56.— *Vivienda rural — «R-1» —*

Se entiende por vivienda rural el uso residencial destinado al alojamiento o residencia convivencial, con un máximo de dos viviendas por cada edificio y cuya existencia se halla vinculada directamente con la explotación agropecuaria del suelo no urbanizable.

A los efectos de esta Normativa se entiende por explotación agropecuaria al conjunto de instalaciones, bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular para la producción agropecuaria con fines de mercado.

57. artikulua.— Familia bakarerrako etxebizitza — «E-2» —

Bizikidetzaren unitate batetik independentea den egoitzarako erabilera da, lur zati propioan dagoena eta sarbide propio eta independentea duena komunikazioen tokiko sistema batetik edo sistema orokor batetik. Haren bizitegi azalera erabilgarria, eraikuntza ordenantzetan zehaztutakoaren arabera, 60 m²-tik gorakoa da.

Familia bakarerrako etxebizitza honako tipologiaren batean aurki daiteke:

- E-2a. Familia bakarerrako etxebizitza: eraikin isolatuan.
- E-2b. Bi familiarako etxebizitza: binaka batuta.
- E-2c. Etxebizitza bildua edo atxikia: ilaran, katean edo bes-tela, gehienez ere lau etxebizitza egonik eraikin bakoitzeko.

58. artikulua.— Bi familiarako zerbitzu etxebizitza — «E-3» —

Etxebizitza iraunkorrerako egoitza erabilera da. Haren zereginak kokaleku den jabetzaren zaintza funtzioak betetzea da. Higiezin hori publikoa edo pribatua izan daiteke. Bizitegirako azalera erabilgarria 60 m²-tik gorakoa izango da.

59. artikulua.— Etxebizitza kolektiboa — «E-4» —

Jabetza horizontaleko araubidean pertsonen egoitza independenteak batzeko egoitza erabilera da eta honako motak aurki daitezke:

- Apartamentua: 30 eta 50 m² arteko bizitegi azalera erabilgarria.
- Familiako etxebizitza txikia: 50 eta 75 m² arteko bizitegi azalera erabilgarria.
- Familiako etxebizitza handia: 75 m²-tik gorako bizitegi azalera erabilgarria.

60. artikulua.— Ostalua — «E-5» —

Erabilera honetan sartzen dira behin-behineko ostatu zerbitzua ematen duten jarduerak, jateko zerbitzuarekin edo halakorik gabe, jendeari irekitako eraikinetan, turismoaren gaineko sektore legegian eta gainerako arau aplikagarrietan ezarritako baldintzak betez.

Erabilera honen barruan sartzen dira «Agroturismoa» eta «Landa turismoa» izenekoak.

61. artikulua.— Egoitza — «E-6» —

Erabilera hori ematen da egoitza jarduera zerbitzuen zati bat komunak diren eraikin batean gauzatzen denean, egoiliarren erabilera pribatiboko zatiak etxebizitza unitate independentea eratu gabe, aurreko artikuluan eraturako eran, eta haren antolamenduaren ezauzgarriekin berau hirugarren sektoreko erabilera sartzeko aukera eman gabe.

Modalitate honen barruan honako aldaera hauek bereiz daitezke:

- E-6a: Ikasleen egoitzak, adineko pertsonen egoitzak, haur eta gazteen harrerarako egoitzak eta antzekoak.
- E-6b: Erljiro erkidegoen egoitzak eta antzekoak.

III. ATALA

HIRUGARREN SEKTOREA-MERKATARITZA ETA BULEGOAK — «H» —

62. artikulua.— Definizioa eta sailkapena

Merkataritza eta zerbitzu jardueren dagokiena da eta, HAPO honen ondoretarako, honako mota hauetan banatzen da:

- H-1. Merkataritza lokalak.
- H-2. Ostalaritza eta ikuskizunak.
- H-3. Bulegoak.
- H-4. Bulego profesionalak.

Artículo 57.— Vivienda unifamiliar — «R-2» —

Es el uso residencial destinado a residencia independiente de una unidad convivencial, en parcela propia y con acceso propio e independiente desde un sistema local o general de comunicaciones, siendo su Superficie Habitable Útil, según se define en las ordenanzas de edificación, superior a 60 m².

La vivienda unifamiliar puede darse según las siguientes tipologías:

- R-2a. Vivienda unifamiliar: en edificio aislado.
- R-2b. Vivienda bifamiliar: agrupada de dos en dos.
- R-2c. Vivienda agrupada o adosada: en hilera, cadena, o cualquier otra disposición con un máximo de cuatro viviendas por edificio.

Artículo 58.— Vivienda unifamiliar de servicio — «R-3» —

Es el uso residencial destinado a residencia permanente, cuyo cometido es realizar las funciones de guarda o vigilancia de la propiedad en la que se enclava, pudiendo ser ésta de carácter pública o privada. Su Superficie Habitable Útil será superior a 60 m².

Artículo 59.— Vivienda colectiva — «R-4» —

Es el uso residencial destinado a albergar residencias independientes de personas en régimen de propiedad horizontal, según los tipos siguientes:

- Apartamento: Superficie Habitable Útil comprendida entre 30 y 50 m².
- Vivienda familiar pequeña: Superficie Habitable Útil comprendida entre 50 y 75 m².
- Vivienda familiar grande: Superficie Habitable Útil superior a 75 m².

Artículo 60.— Hospedaje — «R-5» —

Comprende este uso las actividades que facilitan el servicio de alojamiento temporal, con o sin servicio de comidas, en edificios abiertos al público, con sujeción a las condiciones de la legislación sectorial de turismo y demás de aplicación.

Dentro de este uso se encuentra comprendido el de «Agroturismo» y «Turismo rural».

Artículo 61.— Residencia — «R-6» —

Se produce cuando la actividad de residencia se ejercita en edificio en el que parte de los servicios sean comunes, sin que las partes de uso privativo de los residentes puedan constituir unidad de vivienda independiente en la forma regulada en el artículo anterior y sin que las características de su organización permitan su inclusión dentro del uso terciario.

Dentro de esta modalidad pueden distinguirse las siguientes variedades:

- R-6a: Residencias de estudiantes, para la tercera edad, de acogida infantil o juvenil, y similares.
- R-6b: Residencias de comunidades religiosas o similares.

SECCIÓN III

USO TERCIARIO-COMERCIO Y OFICINAS — «C» —

Artículo 62.— Definición y Clasificación

Es el correspondiente a actividades comerciales y de servicio y que, a efectos de este PGOU se subdivide en las siguientes clases:

- C-1. Locales Comerciales.
- C-2. Hostelería y espectáculos.
- C-3. Oficinas.
- C-4. Despachos profesionales.

63. artikulua.— Merkataritza lokalak — «H-1» —

Merkataritza lokalak izango dute salgaien txikizkako salmantan edo salerosketan edo zerbitzuen prestazioan aritzen diren establezimenduek.

Espazioan duten kokapenaren arabera, honako kategoria hauek bereizten dira:

- H-1a. Egoitza erabilera nagusia duen eraikinean.
- H-1b. Industria edo hirugarren sektoreko erabilera nagusia duten eraikinetan.
- H-1c. Eraikin esklusiboan.

64. artikulua.— Ostalaritza eta ikuskizunak — «H-2» —

HAPO honen ondoretarako, erabilera xehatu hau honako taldeetan banatzen da:

- H-2a. Berariak adingabeentzat baimendutako lokalak eta instalazioak edo alkoholik gabeko edariak eta elikagaiak saltzeko baimena dutenak, horiek sukaldaritza ekintzarik ez dakartenean, hala nola:
 - Dantza aretoak eta gazteentzako jaiak, gazteentzako dantzalekuak, dastalekuak, izozki dendak, txokolategiak, txurro dendak, tea hartzeko lekuak eta parekoak.
- H-2b. Edari alkoholdunak saltzeko edo sukaldaritza ekintzak gauzatzeko baimena duten lokal eta instalazioak, hala nola:
 - Tabernak, arlandegiak, barrak, kafe-barrak, snack-ak, jate-txeak, erretegiak, kafetegiak, autozerbitzuak, janari etxeak, txokoak, gastronomia elkarteak, sagardotegiak eta parekoak.
- H-2c. Ekintza berezi moduan musika erabiltzeko baimena duten baina dantzatzeko pistarik ez duten lokal eta instalazioak. Besteak beste:
 - Taberna bereziak, whiskitegiak, klubak, taberna amerikarrak, pubak, disko-tabernak, karaokeak eta parekoak.
- H-2d. Musika erabiltzeko, dantzatzeko pista izateko edo ikuskizunak egiteko baimena duten lokalak eta instalazioak. Besteak beste:
 - Jai aretoak, dantza aretoak, dantzalekuak, kafe antzokiak, ikuskizunak ematen dituzten jatetxeak eta parekoak.

65. artikulua.— Bulegoak — «H-3» —

Izaera hori izango dute administrazio edo zerbitzu lanak egiteko lokalek, beren helburu nagusia jendeari zerbitzuak zuzenean ematea izan gabe.

66. artikulua.— Bulego profesionalak — «H-4» —

Izaera hori edukiko dute profesional liberalen lanak modu independentean edo bilduta garatzen dituzten estudio, bufete, kontsulta edo antzekoek.

IV. ATALA

INDUSTRIA ERABILERA — «I» —

67. artikulua.— Definizioa eta sailkapena

HAPO honen ondoretarako, industria erabilera izango dute horietan altxatu diren lurzoru edo/eta eraikinen erabilerek, lehen-gaiak edo produktu eraldatuak edo erdi eraldatuak eskuratu, eraldatu, manipulatu, manufakturatuko, ontziratuko edo/eta biltegitratzea xede dutenak.

HAPO honetan onartutako beste erabilera batzuekiko bateagarritasun maila zehazteko, industria erabilera honako kategoria hauetan bereizten dira:

- I-1. Industria ez kaltegarria.
- I-2. Industria onargarria.
- I-3. Industria gogaikarria.
- I-4. Industria berezia.

Artículo 63.— Locales comerciales — «C-1» —

Tendrán la consideración de locales comerciales los establecimientos dedicados a la permuta o compraventa al por menor, de mercancía, o a la prestación de servicios.

En función de su localización espacial se distinguen las siguientes categorías:

- C-1a. En edificio de uso dominante residencial.
- C-1b. En edificios con uso dominante industrial o terciario.
- C-1c. En edificio exclusivo.

Artículo 64.— Hostelería y espectáculos — «C-2» —

A los efectos de este PGOU este uso pormenorizado queda subdividido en los siguientes grupos:

- C-2a. Locales e instalaciones autorizados específicamente para menores de edad, o con autorización para expender bebidas no alcohólicas y alimentos sin que suponga actividad de restauración, tales como:
 - Salas de baile y fiestas juveniles, discotecas juveniles, degustaciones, heladerías, chocolaterías, churrerías, croisanterías, salones de té y asimilables.
- C-2b. Locales e instalaciones con autorización para expender bebidas alcohólicas o ejercer actividades de restauración, tales como:
 - Tabernas, bodegas, bares, cafés-bares, snacks, restaurantes, asadores, cafeterías, autoservicios, casas de comida, txokos, sociedades gastronómicas, sidrerías y asimilables.
- C-2c. Locales e instalaciones con autorización para disponer, como actividad especial, de música sin pista de baile, tales como:
 - Bares especiales, whiskerías, clubs, bares americanos, pubs, disco bares, karaokes y asimilables.
- C-2d. Locales e instalaciones con autorización para disponer de música con pista de baile o realizar espectáculos, tales como:
 - Salas de fiesta, salas de baile, discotecas, cafés-teatro, restaurantes con espectáculos y asimilables.

Artículo 65.— Oficinas — «C-3» —

Tendrán ésta consideración los locales destinados a la ejecución de labores administrativas o de servicios, sin que su objeto principal sea la prestación directa de servicios al público.

Artículo 66.— Despachos profesionales — «C-4» —

Tendrán ésta consideración los estudios, bufetes, consultas o similares en que se desarrollan los trabajos de los profesionales liberales de forma independiente o agrupados.

SECCIÓN IV

USO INDUSTRIAL — «I» —

Artículo 67.— Definición y Clasificación

A los efectos de este PGOU se considerará uso industrial el de aquellos suelos y/o edificaciones sobre ellos erigidos, que se destinan a la obtención, transformación, manipulación, manufactura, envasado y/o almacenaje de materia prima o productos transformados o semitransformados.

Para determinar su grado de compatibilidad con otros usos admitidos por este PGOU, los usos industriales se dividen en las siguientes categorías:

- I-1. Industria Inocua.
- I-2. Industria Tolerable.
- I-3. Industria Molesta.
- I-4. Industria Especial.

68. artikulua.—Industria ez kaltegarria —«I-1»—

Industria ez kaltegarriak izango dira eta, ondorioz, «I-1» kategorian sartuta egongo dira beren garapenerako udal lizentziarik behar ez duten eta aurretiazko komunikazioaren araubidepean ez dauden jarduerak.

Kategoria horretan sartzen dira artisautza jarduerak, nekazaritza produktuak eraldatzeko jarduerak ustiategiaren titularraren esku-tik, salmenta zuzena barne, eta abar.

69. artikulua.—Industria onargarriak —«I-2»—

Industria onargarriak izango dira, eta, beraz, «I-2» kategorian barruan egongo dira Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorreko II. eranskineko aurretiazko komunikazioaren pean dauden jardueren atalean jasotako industria jarduerak eta instalazioak, 7/2012 Legearen idazkuntzari jarraiki.

70. artikulua.—Industria gogaikarriak —«I-3»—

Industria gogaikarriak izango dira, eta, beraz, «I-3» kategoriaren barruan egongo dira Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorreko II. eranskineko jarduera sailkatuen atalean jasota egoteagatik jarduera sailkatuen araubidepean dauden industria jarduerak eta instalazioak, 7/2012 Legearen idazkuntzari jarraiki.

71. artikulua.—Industria berezia —«I-4»—

Industria bereziak izango dira, eta, beraz, «I-4» kategorian sartuko dira, Kutsaduraren Kontrol Integralerako eta Prebentziorako 16/2002 Legea (1. eranskina-«Aplikazio eremua» izeneko 2. artikuluan aurreikusitako jarduera eta instalazioen kategoriak) bete behar duten handizkako industria jarduerak eta biltegi jarduerak. Salbuespena izango dira produktu eta prozesu berriak ikertu, garatu eta esperimintatzeko erabilitako instalazioak eta horien zatiak.

V. ATALA

IBILGAILUEN APARKALEKU-GARAJE ERABILERA —«G»—

72. artikulua.—Definizioa eta sailkapena

Motordun ibilgailuak gordetzeko erabilera da eta HAPO hone-tan bi mota hauek bereizten dira:

- G.1. Garaje Indibiduala: gehienez 4 ibilgailuentzako edukiera.
- G-1a. Egoitza eraikinerat atxikia: Geh. azal. 50 m².
- G-1b. Egoitza eraikinean sartua: Geh. azal. 100 m².
- G.2. Erabilera kolektiboko garajea: 4 plaza-tik edo/eta 100 m²-tik aurrera.
- G-2a. Garaje pribatua.
- G-2b. Erabilera publikoko txandakako garajea.

73. artikulua.—Ibilgailuen aparkaleku-garaje erabilerarako jarduera lizentzia

Garajeak instalatzeko, jakinarazitako lizentzia tramitea bete beharko da, bai eta, edonola ere, aplikagarria den araudi teknikoa ere.

VI. ATALA

NEKAZARITZA, ABELTZAIN-TZA ETA BASOGINTZA —«NE»—

74. artikulua.—Definizioa eta sailkapena

Landa inguruan garatu beharreko jardueri buruzkoa da eta, orokorrean, baliabide naturalen aprobetxamendu, ustiapen edo eraldaketarekin lotuta dago.

- Ne-1. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera.
- Ne-2. Basogintzako erabilera.

Artículo 68.—Industria inocua —«I-1»—

Serán Industrias Inocuas y quedarán, por ello incluidas en la categoría «I-1», aquellas actividades que para su desarrollo no precisan licencia municipal ni están sujetas al régimen a comunicación previa.

Se incluyen dentro de esta categoría las actividades artesanales, las de transformación de productos agrarios por el propio titular de la explotación, incluida su venta directa, etc.

Artículo 69.—Industrias tolerables —«I-2»—

Serán Industrias Tolerables y quedarán, por ello, incluidas dentro de la categoría «I-2», aquellas actividades industriales e instalaciones incluidas en el Apartado de Actividades sujetas a comunicación previa del Anexo II, de la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente según la redacción de la Ley 7/2012.

Artículo 70.—Industrias molestas —«I-3»—

Serán Industrias Molestas y quedarán, por ello, incluidas dentro de la categoría «I-3», aquellas actividades industriales e instalaciones sujetas al régimen de Actividades Clasificadas por estar incluidas en el Apartado de Actividades Clasificadas del Anexo II, de la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente según la redacción de la Ley 7/2012.

Artículo 71.—Industria especial —«I-4»—

Serán Industrias Especiales y quedarán, por ello, incluidas en la categoría «I-4», las actividades industriales y las de almacenamiento al por mayor a las que resulte de aplicación la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integral de la Contaminación (Anejo 1-Categorías de Actividades e Instalaciones contempladas en el artículo 2 «Ámbito de aplicación»), con excepción de las instalaciones o partes de las mismas utilizadas para la investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos.

SECCIÓN V

USO DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS-GARAJE —«G»—

Artículo 72.—Definición y Clasificación

Es el referido a la guardería de vehículos de motor, distinguiéndose en este PGOU las dos clases siguientes:

- G.1. Garaje Individual: capacidad máxima 4 vehículos.
- G-1a. Adosado al edificio residencial: Sup. máx. 50 m².
- G-1b. Incluido en el edificio residencial: Sup. máx. 100 m².
- G.2. Garaje uso colectivo: a partir de 4 plazas y/o 100 m².
- G-2a. Garaje Privado.
- G-2b. Garaje rotativo de uso público.

Artículo 73.—Licencia de actividad para uso de aparcamiento de vehículos-garaje

La instalación de garajes estará sujeta al trámite de licencia comunicada debiéndose de cumplir en cualquier caso la normativa técnica de aplicación.

SECCIÓN VI

AGROPECUARIO Y FORESTAL —«AG»—

Artículo 74.—Definición y Clasificación

Es el referido a las actividades a desarrollar en el medio rural y que, generalmente, se relacionan con el aprovechamiento, explotación o transformación de sus recursos naturales.

- Ag-1. Uso agropecuario.
- Ag-2. Uso forestal.

75. artikulua.—Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera — «Ne-1» —

Erabilera horretan sartuko dira era guztietako landaketa, labore, instalazio, obra eta eraikuntzetarako espazioak, lurra landu eta ustiatzeko eragiketak egin, baimendu edo sustatzeko beharrezkoak direnak: animalien hazkuntza, ustiapen eta salmentarekin lotutako jarduerak; erle zaintzarekin lotutako jarduerak edo nekazaritza edo abeltzaintzako edonolako ustiatzekin lotutakoak, horien barne sartzen direlarik txakolina ekoizteko instalazioak, animaliak edukitzeko eraikin edo instalazioak, nekazaritza eta abeltzaintza zerbitzuak, siloak, uharkak, nekazaritza makinentzako esparruak, negutegiak, lorezaintzarako eta baratzezaintza pabilioiak, eta ehiza jarduera eta ehiza birpopulazioa sustatzekoak.

Nekazaritza eta abeltzaintza izaerako industria gisa definitutakoak printzipioz jarduera ekonomikoen erabilerrako lurzoru gisa kalifikatutako lurzoruetan kokatu ahalko dira.

76. artikulua.—Basogintzako erabilera — «Ne-2» —

Basogintzako erabilerraren barruan sartzen dira baso aprobetxamendurako jarduerak, mendien ustiapen zuzena kasu.

Ez dira erabilera horretan sartzen ondorengo eraldaketa prozesuak, besteak beste, manufakturak, produktu zelulosikoak, era guztietako taulen ekoizpena, arotzeria tailerrak, ebanisteria, altzarien ekoizpena, kontratxapatuak, irekitzeak eta egurra tratatzeko gainerako industria prozesuak, industria erabilera duten guneean kokatu beharko direnak.

Artikulu honetan basogintzako gisa zehaztutako industriari ondore guztietarako industria gisa kalifikatutako guneean kokatu daitezkeen industriak izango dira, beren ezaugarrien eta industrialdeko berezko araudiaren arabera, beren basogintzako industria izaera zehazki adierazi behar izanik gabe.

VII. ATALA

EKIPAMENDUEN ERABILERA — «EK» —

77. artikulua.—Definizioa eta sailkapena

Erkidego mailako erabilerrak jasotzen dituzten lursail, eraikin eta instalazioak dira eta honako mota hauetan banatu daitezke:

- Ek-1. Irakaskuntza.
- Ek-2. Kirola.
- Ek-3. Erlijioa.
- Ek-4. Gizartea eta kultura.
- Ek-5. Osasuna-laguntza.
- Ek-6. Administrazioaren zerbitzu publikoak.
- Ek-7. Beste ekipamendu batzuk.

78. artikulua.—Irakaskuntza — «Ek-1» —

Hezkuntzaren bidez kultura sustatzeko jarduera guztiak, irakaskuntza eta ikerketaren maila guztiak eta jarduera honen berezko instalazio osagarriak sartzen dira kategoria honetan.

79. artikulua.—Kirola — «Ek-2» —

Erabilera honetan sartzen dira kirolaren praktikarekin eta kultura fisikoarekin eta kirol arlokoarekin lotutako era guztietako modalitateen irakaskuntza ahalbidetzen duten jarduerak, instalazio estali eta txikietan, erdi estalietan nahiz aire zabalean egindakoak.

80. artikulua.—Erljioa — «Ek-3» —

Erabilera honetan sartzen dira erlijio kulturako eraikin eta lokaalak, publikoak nahiz pribatuak.

81. artikulua.—Gizartea-kultura — «Ek-4» —

Kultura hedatu eta zabaltzea eta giza eta gizarte harremanak sustatu eta garatzea ahalbidetzen duten jarduerak sartzen dira erabilera honetan.

Artículo 75.—Uso agropecuario — «Ag-1» —

A él se destinan los espacios dedicados a las plantaciones, cultivos, instalaciones, obras y edificaciones de todo tipo, precisas para albergar, permitir, o fomentar operaciones de cultivo y explotación de la tierra, actividades relacionadas con la crianza, explotación y venta de animales, con la apicultura o con cualquier otro tipo de explotación agrícola o ganadera, incluyendo también instalaciones para producción de txakolí, edificios o instalaciones para albergar animales, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, pabellones para floricultura y horticultura y los destinados a fomentar la caza y repoblación cinegética.

Las industrias definidas como agropecuarias se considerarán en principio industrias emplazables en los suelos calificados como de uso de actividades económicas.

Artículo 76.—Uso forestal — «Ag-2» —

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento forestal como explotación directa de los montes.

No se comprende en este uso, ulteriores procesos de transformación, tales como manufacturas, productos celulósicos, fabricación de tableros de todo tipo, talleres de carpintería, ebanistería, fabricación de muebles, de contrachapeados, desenrollado y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que deberán ubicarse en las áreas calificadas como de uso industrial.

Las industrias definidas como forestales en el presente artículo, se considerarán como industrias emplazables a todos los efectos en las áreas calificadas como industriales, en función de sus características y de la normativa propia de cada zona industrial, sin que se tenga que indicar de forma concreta su condición de industria forestal.

SECCIÓN VII

USO DE EQUIPAMIENTO — «EC» —

Artículo 77.—Definición y Clasificación

Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinados a albergar Usos de tipo comunitario que podrán ser de las siguientes clases:

- Ec-1. Docente.
- Ec-2. Deportivo.
- Ec-3. Religioso.
- Ec-4. Socio-cultural.
- Ec-5. Sanitario-asistencial.
- Ec-6. Servicios públicos de la Administración.
- Ec-7. Otros equipamientos.

Artículo 78.—Docente — «Ec-1» —

Comprende todas las actividades tendentes a promover la cultura, a través de la educación, enseñanza en todos sus grados y la investigación, incluidas las instalaciones complementarias propias de esta actividad.

Artículo 79.—Deportivo — «Ec-2» —

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la práctica deportiva y la enseñanza de todo tipo de modalidades relacionadas con la cultura física y deportiva, bien se desarrollen en instalaciones cubiertas y cerradas o semi cubiertas, o bien al aire libre.

Artículo 80.—Religioso — «Ec-3» —

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto religioso, ya sea con carácter público o privado.

Artículo 81.—Socio-cultural — «Ec-4» —

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la divulgación y propagación de la cultura, así como el fomento y desarrollo de las relaciones humanas y sociales.

82. artikulua.— Osasuna-laguntza — «Ek-5» —

Biztanleriaren osasunarekin lotutako edozein beharrezko jarduerak eta horien instalazio eta jarduera osagarriak sartzeko jarraitzea erabileraren erabilera honetan.

83. artikulua.— Administrazioaren zerbitzu publikoak — «Ek-6» —

Administrazio publikoak bere maila guztietan berezko funtzioak betez egin behar dituen jarduerak dira.

Kategoria honetan sartuko dira udal bulegoak, administrazioaren zerbitzu teknikoak edo juridikoak, bulegoak, posta zerbitzuak, enplegu bulegoak eta antzekoak.

84. artikulua.— Beste ekipamendu batzuk — «Ek-7» —

Erdiko ekipamenduen erabilerarekin lotutako jarduerak eta aurreko artikuluetan jaso ez diren zerbitzuak sartzen dira erabilera honetan.

VIII. ATALA

ESPASIO LIBREEN ERABILERA — «EL» —

85. artikulua.— Definizioa eta sailkapena

Herritarren aisialdirako eta jolaserako gune libreak, lorategi-dunak nahiz ez (hiriko parkeak eta kanpokoak, lorategiak, plazak, eta abar). Erabilera nagusiaren osagarri diren eraikuntzak edo instalazioak eraikitzea onartzen du.

Erabilera eta titulartasun horren arabera, honako kategoria hauek bereizten dira.

- El-1. Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.
- El-2. Jabari pribatuko eta erabilera publikoko espazio libreak.
- El-3. Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak.

Erabilera hori bateragarria da lorategi guneetako berezko behin-behineko eraikuntzekin.

IX. ATALA

LURRALDEKO ZERBITZUAK
ETA AZPIEGITURA OROKORRA — «Z» —**86. artikulua.— Definizioa**

Lurraldean sor daitezkeen erabilerak sartzen dira, zerbitzu jakin batzuk emateko instalazioak ahalbidetzeko asmoz, besteak beste, ur hornidura, hartuneen babes eta guzti; gordailuak, hondakin uren araztegiak; hiri hondakinen ezabapena; tentsio altuko eta baxuko linea elektrikoak; energia elektrikoa eraldatzeko estazioak eta linea telefonikoen estazioak, bai eta antena instalazioak edo antzekoak, edota pareko izaera duten bestelakoak ere.

III. TITULUA

ARAU ZEHATZAK

I. KAPITULUA

LURZORUAREN SAILKAPENA

I. ATALA

LURZORU MOTAK

87. artikulua.— Hiri lurzorua

Hiri lurzorua dira indarreko legedia aplikatuz kategoria horri egozkitzen zaizkienak, eta, horien mugapena, beren bi kategorien mugapenarekin batera, berariaz eta zehazki ezartzen da lurzoruen sailkapen planoan.

Hiri lurzorua Legean aipatzen diren gutxienezko hiri zerbitzuak edukitzeagatik eta Plan orokorrean jasotako eta aipatutako hiri sarean integratuta egoteagatik bereizten da.

Artículo 82.— Sanitario-asistencial — «Ec-5» —

Comprende las actividades destinadas a cumplimentar cualquier necesidad relacionada con la salud de la población y sus instalaciones y actividades complementarias.

Artículo 83.— Servicios públicos de la administración — «Ec-6» —

Son aquellas actividades que corresponden realizar a la Administración Pública en todos sus niveles, como ejercicio de sus funciones propias.

Se incluirán en esta categoría las oficinas municipales, servicios técnicos o jurídicos de la Administración, oficinas, servicios de correos, oficinas de empleo y similares.

Artículo 84.— otros equipamientos — «Ec-7» —

Comprende aquellas otras actividades ligadas al uso de equipamiento comunitario y servicios que no hayan sido incluidos en los artículos precedentes.

SECCIÓN VIII

USO DE ESPACIOS LIBRES — «EL» —

Artículo 85.— Definición y Clasificación

Comprende las áreas libres, ajardinadas, o no, destinadas a recreo, expansión y ocio de la población urbana (parques urbanos y periurbanos, jardines, plazas, etc). Admite la edificación de construcciones o instalaciones de carácter complementario al uso principal.

En razón de su uso y titularidad se distinguen las siguientes categorías.

- El-1. Espacios libres de dominio y uso público.
- El-2. Espacios libres de dominio privado y uso público.
- El-3. Espacios libres de dominio y uso privado.

Este uso resulta compatible con edificaciones de carácter provisional propias de zonas ajardinadas.

SECCIÓN IX

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
GENERALES DEL TERRITORIO — «S» —**Artículo 86.— Definición**

Comprende los usos que pueden originarse en el territorio al objeto de posibilitar instalaciones destinadas a la prestación de determinados servicios, como pueden ser los de suministro de agua, con defensa y protección de captaciones; depósitos, depuración de aguas residuales; eliminación de residuos urbanos; líneas eléctricas áreas de alta y baja tensión, de estaciones transformadoras de energía eléctrica y de líneas telefónicas así como de sus instalaciones de antenas ó similares. y cualquier otra de naturaleza análoga.

TÍTULO III

NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

CLASES DE SUELO

Artículo 87.— El suelo urbano

Constituyen el Suelo Urbano aquellos terrenos que, por aplicación de la Legislación Vigente, corresponde clasificarse como tales, y cuya delimitación, con la de sus dos categorías, viene señalada de forma precisa en el plano de Clasificación de Suelo.

El suelo urbano se caracteriza por disponer de los servicios urbanos mínimos señalados por la Ley y por encontrarse integrados en la malla urbana existente y recogida por el Plan General.

Hiri lurzoruan honako bi kategoria hauek daude:

- Hiri lurzoru finkatua.
- Hiri lurzoru finkatu gabea.

Hiri lurzoru finkatua da urbanizatuta dagoelako edo orubearen izaera betetzen duelako, finkatu gabekoen artean aurkitzen ez den lurzoru.

Hiri lurzoru finkatu gabea da urbanizazio finkatua ez duena. Kasu horretan, planean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasun xehatua aurretik zegoena baino altuagoa da.

88. artikulua.— *Lurzoru urbanizagarria*

Lurzoru urbanizagarria dira gaur egun urbanizatu gabe dauden lursailak, eta Plan Orokorrean aurreikusitakoaren arabera, etorkizunean Zaratamoko hiri garapenaren bidez okupatu ahalko direnak. Muga horiek lurzoruaren sailkapen planoan jaso dira grafikoki.

89. artikulua.— *Lurzoru urbanizaezina*

Lurzoru urbanizaezina dira urbanizazio prozesutik zaindu nahi diren eta, ondorioz, hiri edo urbanizagarri gisa sailkatu ez diren lursailak. Horien mugapena udalerriko lurzoruaren sailkapen planoan agertzen da grafikoki.

II. KAPITULUA

HIRI LURZORUAREN ARAUBIDEA

I. ATALA

HIRI LURZORUAREN BANAKETA

90. artikulua.— *Hiri lurzoruaren banaketa*

HAPO hau garatzeko orduan araubide juridiko zehatz bat ezartzeko ondoreetarako, hiri lurzoru honela bereizten da, finkapen mailaren arabera:

- Finkatua.
- Ez finkatua.

Lurzoru ez finkatua HAPON proposatutako antolamenduaren definizio mailaren irismenaren arabera banatzen da zuzeneko antolamendu arloen eta antolamendu geroratutako arloen artean.

Lehenek, kudeaketaren ondoreetarako, egikaritze unitatea osatzen dute; bigarrenen kasuan, bestalde, plan bereziaren erantzukizuna izango da horiek mugatzea; hori guztia, hala badagokio Urbanizatzeko Jarduera Programak sar ditzakeen aldatetei kalterik eragin gabe.

HAPOk arloetako bakoitzari esleitzen dion erabilera nagusiaren arabera, egoitza edo industria izaera jasoko dute.

91. artikulua.— *Hiri lurzoru finkatuko guneak (HLF)*

Hiri lurzoru finkatuko eremuetako bakoitzarekin bat datoz. Antolamendu ezaugarrien eta erabilera bereizgarri propio baten bidez zehazten dira eta, gainera, eraikuntza eta urbanizazio bidez finkatuta daude.

Arlo horientzako HAPON ez da aurreikusten antolamendu eraldaketarik, ez erabileran, ez eraikigarritasunean.

Bere erabilera bereizgarriaren arabera, egoitzako hiri lurzoru finkatuko (EHLF) guneak eta industriazko hiri lurzoru finkatuko (IHLF) guneak bereizten dira.

Egoitza erabilera guneetan, eta irisgarritasun unibertsala bermatzeko asmoz, teknikoki edo ekonomikoki beste irtenbideren bat bideragarria ez denean, ezinbestekoak diren jabari publikoko edo espazio libreetako azalerak okupatuko dira, betiere hiria birgaitu, birsortu eta berritzeko 8/2013 Legeko 10. artikuluan xedatutakoaren arabera.

El Suelo Urbano se divide en dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado es aquel que por encontrarse ya urbanizado o reunir la condición de solar, no se encuentra incluido entre los No Consolidados.

El Suelo Urbano No Consolidado es el que carece de urbanización consolidada y la edificabilidad urbanística ponderada prevista por el Plan es superior a la previa existente.

Artículo 88.— *El suelo urbanizable*

Constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos hoy sin urbanizar, y que en previsión del Plan General podrán ser ocupados por el futuro desarrollo urbano de Zaratamo Su delimitación viene expresada gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo.

Artículo 89.— *El suelo no urbanizable*

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que se quiere preservar del proceso de urbanización, y que no han sido, por tanto, clasificados como Urbanos, ni como Urbanizables. Su delimitación viene reflejada gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo del término municipal.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I

DIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 90.— *División del suelo urbano*

A los efectos de establecer un régimen jurídico concreto en el desarrollo de este PGOU, el suelo urbano se divide, en función de grado de consolidación:

- Consolidado.
- No consolidado.

El No Consolidado se divide en función del alcance del nivel de definición de la ordenación propuesta desde el PGOU, entre Áreas de Ordenación Directa y Áreas de Ordenación Remitida.

Las primeras constituyen y se corresponden a efectos de su gestión con una unidad de ejecución; mientras que en las segundas corresponderá al Plan Especial su delimitación; todo ello sin perjuicio de las modificaciones que, en su caso, pueda introducir el Programa de Actuación Urbanizadora.

En función del uso característico que el PGOU asigne a cada una de las Áreas delimitadas se califican en Residenciales e Industriales.

Artículo 91.— *Áreas de suelo urbano consolidado (S.U.C.)*

Se corresponden con cada uno de los ámbitos de suelo urbano consolidado definidos por unas características de ordenación y un uso característico propio, hallándose además consolidado por la edificación y urbanización.

Para estas Áreas no se prevé desde el PGOU ninguna transformación de su ordenación, ni del uso, ni tampoco de la edificabilidad.

En función de su uso característico se dividen en Áreas de Suelo Urbano Consolidado Residencial (S.U.C.R.) y Áreas de Suelo Urbano Consolidado Industrial (S.U.C.I.).

En las Áreas de Uso Residencial y con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal, cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se permitirá la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

92. artikulua.—Hiri lurzoru finkatu gabeko gunek

Plan orokorrak lurzoru mota honi atxikitzen dizkion hiri lurzoru zati guztiak barne hartzen ditu, bai urbanizazio finkaturik ez dutelako, bai bertan dagoen urbanizazioak berrikuntza, hobekuntza edo birgaikuntza jardueraren bat behar duelako, solidarioki egin behar dena HAPOn ezarritako antolamenduan aurreikusitako eraikuntzarekin. Mota honetan sartzen dira hiri lurzoru hutseko zirrikituak, non berrikusi diren arau subsidiarioetan aurreikusitako urbanizazio eta eraikuntza prozesua gauzatu ez den, bai eta eraikita egon arren, antolamendua edo egungo erabilerak HAPOn aurreikusitako garapen eta antolamendu ereduaren arabera ez dituzten gunek ere.

Kasu horietako lehenengoan jasotako gunetarako, HAPOK zuzeneko antolamendu bat ezartzen du, eta, horretarako, honakoak finkatu ditu: gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, lerrokadura jakin batzuk (bai gehieneko ingurutzale gisa, bai ezarritako lerrokadura gisa), gehieneko solairu kopurua edo gehieneko altuera, eta erabilerak bereizgarri edo nagusia. Era berean, muga zehatz bat ezarri da finkatzeko dauden arlo horietako bakoitzerako, eta, horietako bakoitza egikaritze unitate batean sartu da, bere erabilerak bereizgarriaren arabera:

- Egoitzazko Egikaritze Unitateak (EEU).
- Industriazko Egikaritze Unitateak (IEU).

HAPOn ezarritako ereduaren arabera ez diren egungo erabilerak edo/eta antolamendua dituzten gunek horietan, beren antolamendu xehatua Hiria Berritzeko Plan Berezia idaztean zehaztuko da. Hala, plan orokorrean haren xede izango den guneko muga zehatz bat eta antolamenduaren gaineko egiturazko zehaztapenak, erabilerak bereizgarria eta hirigintza eraikigarritasuna zehaztuko dira.

Gune horiek Antolamendu Geroratuko Gune (AGG) izena hartuko dute.

93. artikulua.—Hiriguneeen lurralde banaketa

Udalerriko hiri finkapenen osaera morfologikoa kontuan hartuta, argi eta garbi bereizitako lau hirigune baitaude, Elexalde, Arkotxa, Moiordin eta Ugarte-Landetxe, hirigintza araudi hau egituratzeko ondoretarako, hiri lurzoruaren banaketak guneean jarraituko du. Horren arabera, lurzoru kategoria desberdinetako gunek era korrelatiboan zerrendatzen dira eta lehen adierazitako zerrendaketan ezarritako ordenari eutsi zaio.

II. ATALA

ELEXALDE HIRIGUNEA

94. artikulua.—Elexalde hiriguneko banaketa

Elexaldeko hirigunea honako guneei osatzen dute:

- Hiri Lurzoru Finkatuko Egoitza Gunek (EHLF):
 - EHLF-1, Elexaldeko hirigunea barne hartzen du.
 - EHLF-2, Gurutzalde egoitza urbanizazioa barne hartzen du.
- Antolamendu zuzeneko hiri lurzoru finkatu gabeko egoitza gunek (EEU):
 - EEU-1.
 - EEU-2.
 - EEU-3.
 - EEU-4.
 - EEU-5.
 - EEU-6.
 - EEU-10.
 - EEU-11.

Artículo 92.—Áreas de suelo urbano no consolidado

Comprenden todas aquellas partes de Suelo Urbano que el Plan General adscribe a esta clase de suelo bien por carecer de urbanización consolidada, o bien por precisar la urbanización existente una renovación, mejora ó rehabilitación que deba ser realizada solidariamente con la edificación prevista en la ordenación establecida por el PGOU. Se incluyen en esta clase de suelo aquellos intersticios de Suelo Urbano vacante en los que no se ha producido el proceso de urbanización y edificación previsto en las NN.SS objeto de Revisión y aquellas otras áreas que, aún encontrándose edificadas, su ordenación ó usos actuales no resultan acordes con el modelo de ordenación y desarrollo previsto desde el PGOU.

Para las áreas incluidas en el primero de los supuestos, el PGOU establece una ordenación directa concretada a través del establecimiento de la edificabilidad urbanística máxima, unas alineaciones predeterminadas (bien como envolvente máxima, bien como alineación impuesta) un número máximo de plantas ó una altura máxima y un uso característico. Se establece así mismo una delimitación precisa para cada una de estas áreas pendientes de consolidación englobando a cada una de ellas en una Unidad de Ejecución que en función de su uso característico serán:

- Unidades de Ejecución Residenciales (UER).
- Unidades de Ejecución Industriales (UEI).

Para aquellas otras áreas cuya ordenación y/o usos actuales no resultan acordes con el Modelo establecido por el PGOU, su ordenación pormenorizada queda remitida a la redacción de un Plan Especial de Reforma Urbana, estableciéndose desde el Plan General una delimitación concreta del área que tenga que ser objeto del mismo, así como las determinaciones estructurantes sobre ordenación, uso característico y edificabilidad urbanística.

Estas áreas se denominan Áreas de Ordenación Remitida (AOR).

Artículo 93.—División territorial de núcleos urbanos

Dada la configuración morfológica de los asentamientos urbanos del municipio, con cuatro núcleos urbanos claramente diferenciados, Elexalde, Arkotxa, Moiordin y Ugarte-Landetxe, a los efectos de estructurar la presente normativa urbanística se mantiene la división del suelo urbano por núcleos, enumerándose las Áreas de las distintas categorías de suelo de forma correlativa, manteniéndose el orden establecido en la enumeración anteriormente señalada.

SECCIÓN II

CASCO URBANO DE ELEXALDE

Artículo 94.—División del casco urbano de Elexalde

El casco urbano de Elexalde está conformado por las siguientes Áreas:

- Áreas Residenciales de Suelo Urbano Consolidado (SUCR):
 - SUCR-1, comprende el casco urbano de Elexalde.
 - SUCR-2, comprende la urbanización residencial de Gurutzalde.
- Áreas Residenciales de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa (UER):
 - UER-1.
 - UER-2.
 - UER-3.
 - UER-4.
 - UER-5.
 - UER-6.
 - UER-10.
 - UER-11.

III. ATALA
ARKOTXA HIRIGUNEA

95. artikulua.— Arkotxa hiriguneko banaketa

Arkotxa hirigunea honako guneek osatzen dute:

- Hiri Lurzoru Finkatuko Egoitza Guneak (EHLF):
 - EHLF-3, Arkotxa hiriguneko arlo nagusia barne hartzen du.
 - EHLF-4, «Santa Barbara» etxebizitza multzoa barne hartzen du.
 - EHLF-5, erdiguneko dentsitate baxuko egoitza gunea barne hartzen du.
- Hiri Lurzoru Finkatuko Industria Guneak (IHLF):
 - EHLF-1, Arkotxa hirigunera sartzeko errepidearen (BI-3701) ondoan dagoen industrialdea barne hartzen du.
- Hiri Lurzoru Finkatu gabeko Egoitza Guneak:
 - EEU-7, EEU-8 eta EEU-9.
- Hiri Lurzoru Finkatu gabeko Industria Guneak:
 - AAG-I.1: Jatorrian «Pradera Hermanos» enpresarekin lotu-tako lursaila eta eraikuntzak barne hartzen ditu, BI-3720 errepidea eta trenbidea igarotzen diren «korridorearen» bi bazterretan kokatuta daudenak.

IV. ATALA
«MOIORDIN» HIRIGUNEA

96. artikulua.— «Moiordin» hiriguneko banaketa

«Moiordin» hirigunea honako guneek osatzen dute:

- Hiri Lurzoru Finkatuko Egoitza Guneak:
 - EHLF-6, oinarriko sareko BI-625 errepidearekiko eta BI-3701 tokiko errepidearekiko bidegurutzearen ondoan dagoen hirigunearen iparraldeko etxebizitza multzoa barne hartzen du.
- Hiri Lurzoru Finkatuko Industria Guneak (IHLF):
 - IHLF, EHLF-7ren ondoan dagoen BI-3702 errepideko bi bazterretan kokatzen den industria gunea barne hartzen du.
- Hiri Lurzoru Finkatu gabeko Industria Guneak:
 - IEU-1.
 - IEU-2a.
 - IEU-2b.
 - IEU-3.
 - IEU-6.

V. ATALA
«UGARTE-LANDETXE» HIRIGUNEA

97. artikulua.— «Ugarte-Landetxe» hiriguneko banaketa

«Ugarte-Landetxe» hirigunea honako guneek osatzen dute:

- Hiri Lurzoru Finkatuko Industria Guneak (IHLF):
 - IHLF-3, BI-625 errepidearen eta Nerbioi ibaiaren artean dagoen Landetxe industrialdea barne hartzen du.
 - EHLF-4, «Ugarte» Industria Plan Partzialaren arabera egindako industria eraikuntzen multzoa barne hartzen du.
- Hiri Lurzoru Finkatu gabeko Industria Guneak:
 - IEU-4.
 - IEU-5.

SECCIÓN III
CASCO URBANO DE ARKOTXA

Artículo 95.— División del casco urbano de Arkotxa

El casco urbano de Arkotxa lo conforman las siguientes Áreas:

- Áreas Residenciales de Suelo Urbano Consolidado (SUCR):
 - SUCR-3, comprende el área central del casco urbano de Arkotxa.
 - SUCR-4, comprende el grupo de viviendas «Santa Bárbara».
 - SUCR-5, comprende la zona residencial de baja densidad del casco.
- Áreas Industriales de Suelo Urbano Consolidado (SUCI):
 - SUCI-1, comprende la zona industrial situada junto a la carretera (BI-3701) de acceso al del casco urbano de Arkotxa.
- Áreas Residenciales de Suelo Urbano No Consolidado:
 - UER-7, UER-8 y UER-9.
- Áreas Industriales de Suelo Urbano No Consolidado:
 - AOR-I.1: Comprende los terrenos y edificaciones vinculados en origen a «Pradera Hermanos» y situados en ambas márgenes del «corredor» por donde discurre el trazado del Ferrocarril y la Carretera BI- 3720.

SECCIÓN IV
CASCO URBANO DE «MOIORDIN»

Artículo 96.— División del casco urbano «Moiordin»

El casco urbano de «Moiordin» lo conforman las siguientes áreas:

- Áreas Residenciales de Suelo Urbano Consolidado:
 - SUCR-6, comprende el grupo de viviendas ubicado en el extremo NO del núcleo urbano junto a la intersección de carretera local BI-3701 con carretera de la Red Básica BI-625.
- Áreas Industriales de Suelo Urbano Consolidado (SUCI):
 - SUCI-2, comprende la zona industrial situada en ambas márgenes de la carretera BI-3702 en colindancia con el SUCR-7.
- Áreas Industriales de Suelo Urbano No Consolidado:
 - UEI-1.
 - UEI-2a.
 - UEI-2b.
 - UEI-3.
 - UEI-6.

SECCIÓN V
CASCO URBANO DE «UGARTE-LANDETXE»

Artículo 97.— División del casco urbano «Ugarte-Landetxe»

El casco urbano de «Ugarte-Landetxe» lo conforman las siguientes áreas:

- Áreas Industriales de Suelo Urbano Consolidado (SUCI):
 - SUCI-3, comprende la zona industrial de Landetxe situada entre la Carretera BI-625 y el cauce del río Nervión.
 - SUCI-4, Comprende el conjunto de edificaciones industriales realizadas en base al Plan Parcial Industrial «Ugarte».
- Áreas Industriales de Suelo Urbano No Consolidado:
 - UEI-4.
 - UEI-5.

VI. ATALA

HIRI LURZORU FINKATUKO EGOITZA GUNEAK

98. artikulua.—Hiri lurzoru finkatuko egoitza guneen (EHLF) zerrenda

Hiri lurzoru finkatuko egoitza guneak honako hauek dira Zarátamon:

- Elexalden:
 - EHLF-1, Elexalde hirigunea barne hartzen du (gune horren barruan JI.E-1 eta JI.E-2 jarduera isolatuak mugatu dira).
 - EHLF-2, Gurutzalde egoitza urbanizazioa barne hartzen du.
- Arkotxan:
 - EHLF-3, Arkotxa hiriguneko arlo nagusia barne hartzen du.
 - EHLF-4, «Santa Barbara» etxebizitza multzoa barne hartzen du.
 - EHLF-5, erdiguneko dentsitate baxuko egoitza gunea barne hartzen du.
- Moiordinen
 - EHLF-6, Moiordin hirigunearen iparraldean kokatzen den etxebizitza taldea barne hartzen du, BI-3702 toki errepi-dearen ondoan, BI-625 errepidetik bertara sartzeko elkar-gunean.

99. artikulua.—EHLF-1 «Elexalde»

1. Deskribapena

Egoitzazko hiri lurzoru finkatu gune honetan egoitza eraikuntzak eta horiekin lotutako lurzoruak barne hartzen dira, Elexalde hirigunean kokatuak, gune horretako jatorrizko eraikuntzak barne, gehienak San Lorenzo elizaren inguruan eginak, bai eta Arau Subsidiarioetan jasotako xedapenen babespean eraikitako besteak ere. Eraikuntzaren ikuspegitik, arlo honen barruan familia bakarrerako etxebizitzaren tipologia nagusia eta etxebizitza kolektiboko beste jarduera isolatu batzuk tartekatzen dira.

2. Gunearen azalera

Gunearen azalera 59.404 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Arlo honetarako HAPON ez da aurreikusten egungo eraikuntza osaeraren gaineko eraldaketarik. Horren arabera, egungo eraikuntzak beren egungo egoeran finkatuta daude, hirigintza parametro guztiak arlo honetako eraikinetako bakoitzeko berezkoekin bat egiten.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazkoa.

Erabilera bateragarriak:

- Egoitzazko kolektiboa: E-2.
- Familia bakarreko egoitza: E-4.
- Egoitza: E-6.
- Ostatua: E-5.
- H. sektorea:
 - H-1a (beheko solairuan).
 - H-2 (a, b, c, d) (beheko solairuan).
 - H-3.
 - H-4.
- Industria: I-1 Industria artisautza (beh. sol.)
- Garajeak: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
- Ekipamendua: Ek-1, Ek2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

SECCIÓN VI

ÁREAS RESIDENCIALES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 98.—Relación de áreas residenciales de suelo urbano consolidado. (SUCR)

Las Áreas Residenciales de Zarátamo de Suelo Urbano Consolidado son las siguientes:

- En Elexalde:
 - SUCR-1, comprende el casco urbano de Elexalde (dentro de esta área se han delimitado dos Actuaciones Aislada AA.R-1 y AA.R-2).
 - SUCR-2, comprende la urbanización residencial de Gurutzalde.
- En Arkotxa:
 - SUCR-3, comprende el área central del casco urbano de Arkotxa.
 - SUCR-4, comprende el grupo de viviendas «Santa Bárbara».
 - SUCR-5, comprende la zona residencial de baja densidad del casco.
- En Moiordin:
 - SUCR-6, comprende el grupo de viviendas ubicado en el extremo NO del núcleo urbano de Moiordin y que se sitúa junto a la carretera local BI-3702, en el punto de confluencia del acceso a la misma desde la carretera BI-625.

Artículo 99.—SUCR-1 «Elexalde»

1. Descripción

Este área de suelo urbano residencial consolidado comprende las edificaciones residenciales y suelos vinculados a las mismas, situados en el casco urbano de Elexalde incluyendo las edificaciones originarias de este núcleo, desarrolladas en su mayoría en el entorno de la iglesia de San Lorenzo, y aquellas otras edificadas al amparo de las disposiciones contenidas en las NN.SS. Desde el punto de vista de la característica edificatoria se combinan dentro de este área la tipología dominante de vivienda unifamiliar con algunas actuaciones aisladas de vivienda colectiva

2. Superficie del área

La superficie de esta área es de 59.404 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área para la cual no se prevé desde el PGOU. ningún tipo de transformación de la configuración edificatoria actual. En base a ello las edificaciones actualmente existentes quedan consolidadas en su situación actual, coincidiendo todos los parámetros urbanísticos con los propios de cada uno de los edificios incluidos en este Área.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Residencial Colectiva: R-2.
- Residencial Unifamiliar: R-4.
- Residencia: R-6.
- Hospedaje: R-5.
- Terciario:
 - C-1a (en planta baja).
 - C-2 (a, b, c, d) (en planta baja).
 - C-3.
 - C-4.
- Industrial. I-1 Industrial artesanal (P. Baja).
- Garajes. G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
- Equipamiento Ec-1, Ec2, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

100. artikulua.—JI.-E-1**1. Deskribapena**

Jarduera Isolatu hau Elexalde hiriguneko hego ekitaldian kokatzen da, Irigorri auzora doan errepidearen eta dauden familia bakarrerako etxebizitzaren artean, eta bertan sartzen da «B» orube izenekoa, 21b egikaritze unitate zaharra birpartzelatzeko proiektuaren ondoriozkoa.

2. Azaleraren datuak

Azalera: 1.168,50 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Eraikigarritasuna: 526 m².

Etxebizitzaren gehieneko kop.: 3 unitate.

Solairu kopurua: 2 solairu eta estalpea (ezin du gainditu oin-planoko okupazioaren %60).

Distantzia bideetara eta mugakideetara: Antolamendu plano-etan adierazitakoa.

Errekako ubidearekiko distantzia: 10 m.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitzazkoa.

Erabilera bateragarriak:

— Egoitzazkoa: E-2a E-2b eta E-2c.

— Garajeak: G (2a) soto solairuan.

5. Baldintza akustikoak

HAPOr a batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3702 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 55 dBAtik (gauez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Nahitaezkoa izango da Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena, hala behar duela ezartzen baitu EAeko Kutadura Akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuaren 30. artikulua.

6. Irisgarritasun baldintzak

Foru errepidetik eremu honetara sartzeko, ikusgarritasun handiena dagoen tokia izango da sarbidea, lur zatiaren erdiko puntuarekin bat datorrena, jarduera isolatu honi dagokion fitxako dokumentazio grafikoan jasotakoaren arabera.

7. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoruko kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Artículo 100.—AA.R-1**1. Descripción**

Esta Actuación Aislada se sitúa en el extremo SE del núcleo urbano de Elexalde entre la carretera que conduce al barrio de Irigorri y las viviendas unifamiliares existentes e incluye el denominado Solar «B» resultante del proyecto de reparcelación de la antigua Unidad de Ejecución número 21b.

2. Datos de Superficie

Superficie: 1.168,50 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad: 526 m².

Número máximo de Viviendas: 3 uds.

Número de plantas: 2 plantas y bajo cubierta (que no supere el 60% de la ocupación en planta).

Separaciones a linderos y viales: Las indicadas en los planos de ordenación.

Separación al cauce del arroyo 10 m.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

— Residencial: R-2a R-2b y R-2c.

— Garajes: G (2a) en planta sótano.

5. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3702 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

6. Condiciones de accesibilidad

El acceso a este ámbito desde la carretera foral se llevará a cabo en el punto que disponga de mayor visibilidad, coincidiendo con el punto medio del frente de la parcela tal y como se recoge en la documentación gráfica de la ficha correspondiente a esta actuación aislada.

7. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

101. artikulua.—JI.-E-2**1. Deskribapena**

Jarduera Isolatu hau Elexalde hiriguneko hego ekitaldian kokatzen da, Irigorri auzora doan errepidearen eta dauden familia bakarrerako etxebizitzaren artean, eta bertan sartzen da «C» orube izenekoa, 21b egikaritze unitate zaharra birpartzelatzeko proiektuaren ondoriozkoa.

2. Azaleraren datuak

Azalera: 1.168,50 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Eraikigarritasuna: 526 m².

Etxebizitzaren gehieneko kop.: 2 unitate.

Solairu kopurua: 2 solairu eta estalpea (ezin du gainditu oin-planoko okupazioaren %60).

Distantzia bideetara eta mugakideetara: Antolamendu plano-etan adierazitakoa; hala badagokio, xehetasun azterketaren bidez aldatu ahalko dira.

Errekako ubidearekiko distantzia: 10 m.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitzazkoa

Erabilera bateragarriak:

— Egoitzazkoa: E-2a E-2b eta E-2c.

— Garajeak: G (2a) soto solairuan.

5. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

102. artikulua.—EHLF-2 «Gurutzalde»**1. Deskribapena**

Egoitzazko hiri lurzoruko gune hau bat dator Zaratomoko Udalak Arau Subsidiarioak indarrean sartu baino lehen sustatu zuen plan partzialean planteatu zen antolamenduko sektore urbanizagarriaren mugapenarekin. Arlo honetan guztira familia bakarrerako hirurogeita lau etxebizitza atxiki sartzen dira, bi eta zortzi etxebizitza arteko multzoetan banatuta eta Zaratomoko ikastetxera sartzeko bidearekiko paraleloan jarritako trazaduren bide osaeraren arabera antolatuta.

2. Gunearen azalera

Egoitza gune honen azalera 18.295 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egoitzazko gune hau Gurutzalde sektoreko plan partzialeko aurreikuspenen arabera antolatutako eta eraikitako gunea da.

Sektore hau eraikuntzaren bidez guztiz finkatuta dago. Eraikuntza egiteko hirigintza parametroak plan orokor honetan guztiz jaso den eta behin betiko onartuta dagoen plan partzialaren emaitzak dira.

Horren guztiaren ondorioz, EHLF-2 honetako hirigintza parametroak dauden eraikuntzetako parametroen korrelatiboak dira.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitza.

Erabilera bateragarriak:

— Egoitzazkoa: E-2b eta E-2c.

— Hirugarren sekt.: H-1a, H-2a, H-2b, H-3, H-4.

— Garajeak: G-1b, G-2a, G-2b.

Artículo 101.—AA.R-2**1. Descripción**

Esta Actuación Aislada se sitúa en el extremo SE del núcleo urbano de Elexalde entre la carretera que conduce al barrio de Irigorri y las viviendas unifamiliares existentes e incluye el denominado Solar «C» resultante del proyecto de reparcelación de la antigua Unidad de Ejecución número 21b.

2. Datos de Superficie

Superficie: 1.168,50 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad: 526 m².

Número máximo de Viviendas: 2 uds.

Número de plantas: 2 plantas y bajo cubierta (que no supere el 60% de la ocupación en planta).

Separaciones a linderos y viales: Las indicadas en los planos de ordenación que podrán ser modificadas en su caso mediante un Estudio de Detalle.

Separación al cauce del arroyo 10 m.

4. Condiciones de uso

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

— Residencial: R-2a R-2b y R-2c.

— Garajes: G (2a) en planta sótano.

5. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 102.—SUCR-2 «Gurutzalde»**1. Descripción**

Este área de suelo urbano residencial consolidado corresponde con la delimitación del Sector Urbanizable cuya ordenación fue planteada por el Plan Parcial promovido por el Ayuntamiento de Zarátamo con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS El Área incluye un total de sesenta y cuatro viviendas unifamiliares adosadas distribuidas en pastillas de entre dos y ocho viviendas y ordenadas en base a una configuración viaria de trazados dispuestos en paralelo con el vial de acceso al centro escolar I.C.P. de Zarátamo.

2. Superficie del área

La superficie de esta área residencial es de 18.295 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área residencial ordenada y edificada conforme a las previsiones del Plan Parcial del Sector Gurutzalde.

Este sector se encuentra totalmente consolidado por la edificación. Los parámetros urbanísticos en base a los cuales se ha ejecutado la edificación son los resultantes del Plan Parcial definitivamente aprobado que el presente Plan General recoge en su integridad.

Como consecuencia de todo ello, los parámetros urbanísticos de este SUCR-2 son los correlativos a los de las edificaciones existentes.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

— Residencial: R-2b y R-2c.

— Terciario: C-1a, C-2a, C-2b, C-3 y C-4.

— Garajes: G-1b, G-2a, G-2b.

103. artikulua. — EHLF-3 «Arkotxako erdigunea»**1. Deskribapena**

Finkatutako egoitzazko hiri lurzoruko gunen honetan gehien bat etxebizitza kolektibo modura garatutako eraikuntzak daude (42-59 zenbakiei dagokien familia bakarreko etxebizitza batuko eraikina salbuespena izanik) eta duela 50 urte «Pradera Hermanos» enpresak bere langileei ostatu emateko sustatu zuen promozioa da hasierako gunea. Arlo honen mugen barruan sartzen dira eraikuntza irekiko multzoan garatutako etxebizitza kolektiboko jarduerak, arau subsidiarioetako antolamendu aurreikuspenen arabera.

2. Gunearen azalera

Egoitza gunen honen azalera 31.138 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Arlo honetarako HAPOn ez da aurreikusten egungo eraikuntzaren osaeraren gaineko eraldaketarik. Horren arabera, egungo eraikuntzak beren egungo egoeran finkatuta daude, hirigintza parametro guztiak arlo honetako eraikinetako bakoitzeko berezkoekin bat eginik.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazkoa.

Erabilera bateragarriak:

- Egoitzazko kolektiboa: E-4.
- Familia bakarreko egoitzazkoa: E-2.
- Egoitza: E-6.
- Ostata: E-5.
- Hirugarren sektorekoa:
 - H-1a (beh. solairuan).
 - H-2 (a, b, c, d) (beheko solairuan).
 - H-3.
 - H-4.
- Industria izaerakoa: I-1 Artisautza ind. (beh. sol.).
- Garajeak: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
- Ekipamendua Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

104. artikulua. — EHLF-4 «Santa Barbara»**1. Deskribapena**

Egoitzazko hiri lurzoru finkatuko gunen honetan Upomendiren hegalarren hasieran kokatzen diren eraikuntzak sartzen dira, Galdakao eta Zarátamo udalerrien artean. Horiek, Unión de Explosivos enpresak sustatu zituen 50eko hamarkadan, bere langileei ostatu emateko.

Etxebizitzak hiru edo lau altuerako eraikinetan banatzen dira, bide bakarreko trazaduraren arabera kokatuta. Bide hori «Olagana» parketik iriteten da bere punturik baxuenean eta «zaku ondoan» burutzen da, urbanizazioko tokirik altuenean.

2. Gunearen azalera

EHLF-4 egoitza gunen honen azalera 16.354 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Arlo honetarako HAPOn ez da aurreikusten egungo eraikuntzaren osaeraren gaineko eraldaketarik. Horren arabera, egungo eraikuntzak beren egungo egoeran finkatuta daude, hirigintza parametro guztiak arlo honetako eraikinetako bakoitzeko berezkoekin bat eginik.

Irisgarritasun unibertsala bermatzeko asmoz, teknikoki edo ekonomikoki beste irtenbideren bat bideragarria ez denean, ezinbestekoak diren jabari publikoko edo espazio libreerako azalera okupatuko dira, betiere hiria birgaitu, birsortu eta berritzeko 8/2013 Legeko 10. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Artículo 103. — SUCR-3 «Casco de Arkotxa»**1. Descripción**

Este área de suelo urbano residencial consolidado comprende las edificaciones desarrolladas de manera mayoritaria en base a la tipología de vivienda colectiva (con excepción hecha del edificio de vivienda unifamiliar agrupada correspondiente a los números 42-59) y que tienen como núcleo embrionario la promoción llevada a cabo en los años 50 por la empresa «Pradera Hermanos». Para proporcionar alojamiento a sus trabajadores. Dentro de la delimitación de este Área se incluyen también aquellas actuaciones de vivienda colectiva desarrolladas en bloque de edificación abierta, en base a las previsiones de ordenación de las NN.SS.

2. Superficie del área

La superficie de esta área residencial es de 31.138 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área para la cual no se prevé desde el PGOU ningún tipo de transformación de la configuración edificatoria actual. En base a ello las edificaciones actualmente existentes quedan consolidadas en su situación actual, coincidiendo todos los parámetros urbanísticos con los propios de cada uno de los edificios incluidos en este Área.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Residencial Colectiva: R-4.
- Residencial Unifamiliar: R-2.
- Residencia: R-6.
- Hospedaje: R-5.
- Terciario:
 - C-1a (en planta baja).
 - C-2 (a, b, c, d) (en planta baja).
 - C-3.
 - C-4.
- Industrial: I-1 Industrial artesanal (P. Baja).
- Garajes: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
- Equipamiento: Ec-1, Ec-2, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

Artículo 104. — SUCR-4 «Santa Bárbara»**1. Descripción**

Este área de suelo urbano residencial consolidado comprende las edificaciones situadas en el inicio de la ladera de Upomendi, a caballo entre los términos municipales de Galdakao y Zarátamo, que fueron promovidas en los años 50 por la empresa Unión de Explosivos para alojamiento de sus trabajadores.

Las viviendas se distribuyen en edificios de tres ó cuatro alturas que se disponen según el trazado de un vial único que arranca en su punto mas bajo desde el parque «Olagana» y culmina en un «fondo de saco» en la zona mas alta de la urbanización.

2. Superficie del área

La superficie de esta área residencial SUCR-4 es de 16.354 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área para la cual no se prevé desde el PGOU ningún tipo de transformación de la configuración edificatoria actual. En base a ello las edificaciones actualmente existentes quedan consolidadas en su situación actual, coincidiendo todos los parámetros urbanísticos con los propios de cada uno de los edificios incluidos en este Área.

Con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal, cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se permitirá la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

4. Erabilera baldintzak
Erabilera nagusia: Egoitzazkoa.
Erabilera bateragarriak:
— Egoitzazko kolektiboa: E-4.
— Hirugarren sektorekoa:
• H-1a (BSn).
• H-2 (a, b) (BSn).
— Garajeak: G-1b, G-2a.
— Ekipamenduak: Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

105. artikulua. — EHLF-5 «Egoitza sakabanatuak»

1. Deskribapena

Egoitzazko hiri lurzoru finkatuko gunen honetan sartzen dira batez ere familia bakarreko etxebizitza modura egin diren eraikuntzak, erdiguneko hego mendebaldean kokatuak eta Arkotxako erdiguneko kaltetik BI-3701 errepidearekiko bidegurutzeraino igotzen den hegalaren gainean daudenak. Gune honetan sartzen da, era berean, Arkotxako guneko hegoaldean dagoen eraikineko etxebizitza multzoa.

2. Guneko azalera
Egoitza gune honen azalera 18.886 m²-koa da.
3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Arlo honetarako HAPON ez da aurreikusten egungo eraikuntzaren osaeraren gaineko eraldaketarik. Horren arabera, egungo eraikuntzak beren egungo egoeran finkatuta daude, hirigintza parametro guztiak arlo honetako eraikinetako bakoitzeko berezkoekin bat eginik.

4. Erabilera baldintzak
Erabilera nagusia: Egoitzazkoa.
Erabilera bateragarriak:
— Egoitzazko kolektiboa: E-4.
— Familia bakarreko egoitz: E-2.
— Egoitza: E-6.
— Ostatua: E-5.
— Hirugarren sektorekoa:
• H-1a (beh. solairuan).
• H-2 (a, b) (beheko solairuan).
• H-3.
• H-4.
— Garajeak: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
— Ekipamendua Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

106. artikulua. — EHLF- 6 «Moiordin»

1. Deskribapena

Egoitzazko hiri lurzoruko gunen honetan mota desberdineko egoitza eraikinen multzo bat dago, malda handidun eta geometria urri-dun oinarritzko bidearen inguruan batuta, BI-3701 errepidearekin puntu bakarrean konektatuta ibilgailuentzat.

2. Gunearen azalera
Egoitza gune honen azalera 8.811 m²-koa da.
3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Gune honetan, eraikuntza aldetik finkapen maila oso altua dagoen arren, hutsune nabarmenak daude bide eta oinezko funtzionaltasunari eta espazio librean eta ekipamenduen hornidurei dagokienez.

Hutsune horiek arintzeko, HAPO honek Hiria Berritzeko Plan Berezi bat (HBPB) egiteko beharrezana planteatu du. Haren helburuak EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 71. artikuluan zehaztutako barruan sartuko lirakeke, hirigintza antolamendurako tresna honi dagokionez.

4. Condiciones de Uso
Uso Característico: Residencial.
Usos compatibles:
— Residencial Colectiva: R-4.
— Terciario:
• C-1a (En PB).
• C-2 (a, b) (En PB).
— Garajes: G-1b, G-2a.
— Equipamientos Ec-1, Ec-2, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

Artículo 105. — SUCR-5 «Residencial Disperso»

1. Descripción

Esta área de suelo urbano residencial consolidado comprende las edificaciones desarrolladas de manera mayoritaria en base a la tipología de vivienda unifamiliar situadas en el extremo SO del casco urbano y asentadas sobre la ladera que asciende desde la calle central de Arkotxa hasta su intersección con la carretera BI-3701. Esta área incluye también el grupo de viviendas existentes en el edificio situado en el extremo Sur del núcleo de Arkotxa.

2. Superficie del Área
La superficie de esta área residencial es de 18.886 m².
3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área para la cual no se prevé desde el PGOU ningún tipo de transformación de la configuración edificatoria actual. En base a ello las edificaciones actualmente existentes quedan consolidadas en su situación actual, coincidiendo todos los parámetros urbanísticos con los propios de cada uno de los edificios incluidos en este Área.

4. Condiciones de Uso
Uso característico: Residencial.
Usos compatibles:
— Residencial Colectiva: R-4.
— Residencial Unifamiliar: R-2.
— Residencia: R-6.
— Hospedaje: R-5.
— Terciario:
• C-1a (en planta baja).
• C-2 (a, b) (en planta baja).
• C-3.
• C-4.
— Garajes: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
— Equipamiento Ec-1, Ec-2, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

Artículo 106. — SUCR- 6 «Moiordin»

1. Descripción

Esta área de suelo urbano residencial comprende un conjunto de edificios residenciales de tipologías diversas agrupadas en torno a una vialidad básica de fuertes pendientes y exigua geometría conectada a nivel rodado en un único punto con la carretera BI-3701.

2. Superficie del área
La superficie de esta área residencial es de 8.811 m².
3. Condiciones de Edificabilidad y Ordenación

Se trata de un área que, a pesar de contar con un alto grado de consolidación por parte de la edificación adolece, sin embargo, de deficiencias notables en aspectos de funcionalidad viaria y peatonal y de dotaciones de espacios libres y equipamientos.

Para paliar estas deficiencias, se plantea desde el PGOU la necesidad de elaborar un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU), cuyos objetivos se enmarcarían dentro de los señalados en el artículo 71 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV para este instrumento de ordenación urbanística.

Horren harira, HBPBk, aurreko antolamenduaren funtsezko egiturari eutsiz eta egungo hirigintza eraikigarritasuna aldatu gabe, egoitzat jotzen diren irtenbideak planteatuko ditu auzoko hiri osaera birsortu eta birgaitzeko, barneko mugikortasun arazoak konponduz eta espazio librean hornidurak eta beharrezkotzat jotzen diren hornidura publiko eta pribatuak sortuz.

Plan Berezi hori onartu arte, dauden eraikinak finkatuztat jotzen dira, egungo eraikuntza osaeran.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazkoa.

Erabilera bateragarriak:

- Familia bakarreko egoitz: E-2a, E2b, E-2c.
- Egoitzazko kolektiboa: E-4, E-5 eta E-6.
- Hirugarren sektorekoa:
 - H-1a, H-2 (a, b) (Etxebizitza kolektiboko eraikinetako beheko solairuan).
 - H-3, H-4.
- Garajeak: G-1a, G-1b, G-2a, G-2b.
- Ekipamenduak Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

VI. ATALA

HIRI LURZORU FINKATU GABEKO EGOITZA GUNEAK

107. artikulua.— *Hiri lurzoru finkatu gabeko egoitza guneak*

Hiri lurzoru finkatu gabeko Zarátamoko egoitza guneak honako hauek dira:

- Elexalden: EEU-1, EEU-2, EEU-3, EEU-4, EEU-5, EEU-6, EEU-10, EEU-11.
- Arkotxan: EEU-7, EEU-8, EEU-9.

Egikaritze unitate bakoitzerako ezarritako etxebizitza kopuruari buruzko datua %20raino igo ahalko da.

Gutziz edo partzialki etxebizitza babestura bideratutako jarduera integratu mugatuetan, igoera hori gainditu ahalko da, justifikatutako kasuetan, eta haren muga udalaren irizpideak ezarriko du.

108. artikulua.— *EEU-1*

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzten da Elexalde hirigunean dagoen lurzoru zatia, gune honen barrutik BI-3701 errepidera sartzeko hiriko zehar-kalearen ondoan. Antolamenduak beheko solairua eta sestra gaineko bi solairu eta sotoko solairu bat (etxebizitzaren erabilera osagarrietara bideratua) dituen egoitza eraikin bat egoteko aukera ematen du.

Unitate honen eremuaren barruan sartzten dira aipatu errepi-dearen bi ertzetan aurreikusitako espaloien zatiei dagozkien lurzoruak, HAPOko dokumentazio grafikoa jasotako zatian.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 1.037 m².

Ekarri den azalera: 1.037 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 480 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 180 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 660 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+2.

3.4. Etxebizitza kopurua: 4 unitate.

En este sentido el PERU, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística actual, planteará las soluciones que se estimen mas adecuadas para la regeneración y rehabilitación de la trama urbana del barrio resolviendo los problemas de movilidad interna, y creando las dotaciones de espacios libres y dotaciones públicas o privadas que se consideren necesarios.

En tanto no sea aprobado dicho Plan Especial, los edificios existentes se entienden consolidadas en su actual configuración edificatoria.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Residencial Unifamiliar: R-2a, R2b, R-2c.
- Residencial Colectiva: R-4, R-5 y R-6.
- Terciario:
 - C-1a, C-2 (a, b) (En PB. de edificios de vivienda colectiva).
 - C-3, C-4.
- Garajes: G-1a, G-1b, G-2a.
- Equipamientos: Ec-1, Ec-2, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

SECCIÓN VI

ÁREAS RESIDENCIALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 107.— *Áreas residenciales de suelo urbano no consolidado*

Las Áreas Residenciales de Zarátamo de Suelo Urbano No Consolidado son las siguientes:

- En Elexalde: UER-1, UER-2, UER-3, UER-4, UER-5, UER-6, UER-10, UER-11.
- En Arkotxa: UER-7, UER-8, UER-9.

El dato relativo al número de viviendas establecido para cada una de las Unidades de Ejecución podrá ser incrementado hasta un 20%.

En las actuaciones integradas delimitadas destinadas total ó parcialmente a vivienda protegida, se podrá superar de forma justificada este incremento quedando sometido el límite del mismo a criterio municipal.

Artículo 108.— *UER-1*

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo ubicada en el núcleo urbano de Elexalde y situada junto al tramo de travesía urbana correspondiente al paso de la carretera BI-3701 por el interior de este Núcleo. La ordenación posibilita un edificio residencial de planta baja y dos plantas sobre rasante y una planta de sótano destinada a usos complementarios de la vivienda.

Dentro del ámbito de esta Unidad se incluyen los suelos correspondientes a los tramos de aceras previstas a ambos márgenes de la citada carretera en el tramo grafiado en la documentación gráfica del PGOU.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 1.037 m².

Superficie aportada: 1.037 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 480 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 180 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 660 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Numero de plantas: S+B+2.

3.4. Número de Viviendas: 4 uds.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sekt.:
 - H-1a, H-3, H4 (beh. sol.).
 - H-3, H-4 (lehen solairua).
- Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %30.
- Garajeak: G (2a) soto solairuan.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoruz guztiak.

Urbanizazio kargak: Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte jabari publikoko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziaz.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

- a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:
 - Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 168 m².
 - Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 168 m².
- b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:
 - Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 96 m².
 - Horniduraren azalera, antolam. arabera: 102 m².
- c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:
 - Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 7 unt.
 - Plaza kopurua antolamenduan, partzela pribatuan: 7 unt.
- d) Landaretza:
 - Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako: 5 unt.
 - Zuhaitz unitateak antolam. arabera: 5 unt.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPON onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitzazkoa).

- Egoitzazko kolektiboa: 1.
- Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
- Hirugarren sektorekoa: 0,33.
- Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPORA batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginean dago, eta, 55 dBAtik (gauez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beha-

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

- Terciario:
 - C-1a, C-3 y C4 (P.baja).
 - C-3, C-4 (P. Primera).
- La edificabilidad para uso terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad sobre rasante del área.
- Garajes: G (2a) en planta sótano.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

- a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:
 - Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 68 m².
 - Sup. dotacional según ordenación: 168 m².
- b) Otras Dotaciones públicas locales:
 - Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 96 m².
 - Sup. Dotacional según ordenación: 102 m².
- c) Plazas de aparcamiento de vehículos:
 - Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 7 uds.
 - Número Plazas en ordenación en parcela privada: 7 uds.
- d) Vegetación:
 - Estándar: 1 árbol/vivienda: 5 uds.
 - Uds. árboles según ordenación: 5 uds.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial en régimen libre).

- Residencial colectivo: 1.
- Residencial unifamiliar: 0,90.
- Terciario: 0,33.
- Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medi-

rrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gunee hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahita ezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

109. artikulua. — EEU-2

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzen da Elexaldeko hirigunean dagoen lurzoru zatia, BI-3701 errepideko hiri zeharkalearen ondoan. Antolamenduak beheko solairua eta sestra gaineko bi solairu eta sotoko solairu bat (etxebizitzaren erabilera osagarrietara bideratua) dituen egoitza eraikin bat egoteko aukera ematen du.

Unitate honen eremuaren barruan sartzen dira aipatu errepidearen ertzean aurreikusitako espaloari dagozkion lurzoruak, HAPOko dokumentazio grafikoan jasotako zatian.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 1.120 m².

Ekarri den azalera: 1.120 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 540 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 200 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 740m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+2.

3.4. Etxebizitza kopurua: 4 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sekt.:

• H-1a, H-3 eta H4 (beh. sol.).

• H-3, H-4 (lehen solairua).

Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %30.

— Garajeak: G (2a) soto solairuan.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatze Jarduera Programan ezarri ahalgo dira jarduera araubide eta sistema.

das correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 109. — UER-2

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo situada en el núcleo urbano de Elexalde junto al tramo de travesía urbana de la carretera BI-3701. La ordenación posibilita un edificio residencial de planta baja y dos plantas sobre rasante y una planta de sótano destinada a usos complementarios de la vivienda.

Dentro del ámbito de esta Unidad se incluyen los suelos correspondientes a la acera prevista en el margen de la citada carretera en el tramo grafiado en la documentación gráfica del PGOU.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 1.120 m².

Superficie aportada: 1.120 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 540 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 200 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 740 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+2.

3.4. Número de Viviendas: 4 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

• C-1a, C-3 y C4 (P. baja).

• C-3, C-4 (P. Primera).

La edificabilidad para uso terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad sobre rasante del área.

— Garajes: G (2a) en planta sótano.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoruz guztiak.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte jabari publikoko lurzoruz guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

- Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 156 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 224 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

- Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko, 5 m², lurzoru: 108 m².
- Horniduraren azalera, antolam. arabera: 108 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

- Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 8 unt.
- Plaza kopurua antolamenduan, partzela pribatuan: 8 unt.

d) Landaretza:

- Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako: 5 unt.
- Zuhaitz unitateak antolam. arabera: 5 unt.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmo-etako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (arabide libreko egoitzazkoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.

Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.

Hirugarren sektorekoa: 0,33.

Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr a batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginean dago, eta, 55 dBAtik (gauez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahitaezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

- Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 156 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 224 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

- Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 108 m².
- Sup. Dotacional según ordenación: 108 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

- Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 8 uds.
- Número Plazas en ordenación en parcela privada: 8 uds.

d) Vegetación:

- Estándar: 1 árbol/vivienda: 5 uds.
- Uds. árboles según ordenación: 5 uds.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.

Residencial unifamiliar: 0,90.

Terciario: 0,33.

Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

110. artikulua. — EEU-3**1. Deskribapena**

Eremu honetan sartzen da Elexaldeko hirigunean dagoen lurzoru zatia, kanposantura doan bide zatiaren ondoan. Antolamenduak beheko solairua, goiko solairu bat eta estalpe bat (sotoko solairua, etxebizitzaren erabilera osagarrietara bideratua) dauzkan egoitza eraiki bat jartzeko aukera ahalbidetzen du, kalearen paretik sarbide bakarra duena ibilgailuentzat.

Antolamenduan kanposantura doan bidea hobetzea aurreikusten da, eremu horri dagokion aurrealdean, eta, horretarako, espaloia eta aparkaleku banda bat jarri beharko dira.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 2.078 m².

Ekarri den azalera: 2.078 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 620 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 240 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 860 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+2.

3.4. Etxebizitza kopurua: 4 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sekt.a:

• H-1a, H-3, H4 (beh. sol.).

• H-3, H-4 (lehen solairua).

Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %30.

— Garajeak: G (2a) soto solairuan.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatze Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoru guztiak.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte jabari publikoko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gunen honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira partzialki.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

— Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 312 m².

— Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 196 m².

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 110. — UER-3**1. Descripción**

Este ámbito incluye la porción de suelo situada en el núcleo urbano de Elexalde junto al tramo de vial que conduce al Cementerio. La ordenación posibilita un edificio residencial de planta baja, planta de piso y bajo cubierta con una planta de sótano destinada a usos complementarios de la vivienda con un único acceso rodado desde el frente de la calle.

La ordenación prevé la mejora del camino de acceso al cementerio en el frente correspondiente a este ámbito con la incorporación de una acera y una banda de aparcamiento.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 2.078 m².

Superficie aportada: 2.078 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 620 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 240 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 860 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+2.

3.4. Número de Viviendas: 4 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

• C-1a, C-3 y C4 (P. baja).

• C-3, C-4 (P. Primera).

La edificabilidad para uso terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad sobre rasante del área.

— Garajes: G (2a) en planta sótano.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen parcialmente las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 312 m².

— Sup. dotacional según ordenación: 196 m².

- b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:
 — Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 124 m².
 — Horniduraren azalera, antolam. arabera: 0 m².
- c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak
 — Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 9 unt.
 — Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 9 unt.
- d) Landaretza:
 — Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako: 6 unt.
 — Zuhaitz unitateak antolam. arabera: 6 unt.

Tokiko horniduretarako gutxieneko erreserbak guztiz gauzatzeko ezintasun fisikoa dela eta, dagoen defizitaren ordezkari kalte ordain bat jarriko da, kudeaketa fasean, 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan ezarritakoaren arabera.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPON onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiarri dagokiona hartuta (araubide libreko egoitzazkoa).

- Egoitzazko kolektiboa: 1.
 Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
 Hirugarren sektorekoa: 0,33.
 Garajea: 0,15.

8. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

111. artikulua. — EEU-4

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzen da Elexalde hirigunean dagoen lurzoru zatia eta kanposantuaren ipar ekialdeko fatxadaren ondoan dauden lur zati eta lursailak.

Antolamenduak beheko solairua, goiko eta estalpeko solairua, eta sotoko solairu bat (etxebizitzaren erabilera osagarrietara bideratua) dituen egoitza eraikin bat egoteko aukera ematen du.

Unitate honen eremuaren barruan sartzen dira kanposantu inguruko eta sARBIDEKO jabari publikoko lurzorua.

2. Azaleraren datuak

- Gunearen azalera, guztira: 1.569 m².
 Ekarri den azalera: 1.250 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 420 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 210 m².
 Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 630 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaila» gisa adieraziak.

- 3.3. Solairu kopurua: S+B+1+ES.
 3.4. Etxebizitza kopurua: 3 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitzazkoa: E-2.

Erabilera bateragarriak: Ez da onartzen etxebizitzaren erabilera osagarriak (garajeak) ez diren bestelako erabilera bateragarriak.

- b) Otras Dotaciones públicas locales:
 — Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 124 m².
 — Sup. Dotacional según ordenación: 0 m².
- c) Plazas de aparcamiento de vehículos:
 — Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 9 uds.
 — Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 9 uds.
- d) Vegetación:
 — Estándar: 1 árbol/vivienda: 6 uds.
 — Uds. árboles según ordenación: 6 uds.

Dado que existe una imposibilidad física de materializar de forma completa las reservas mínimas para dotaciones locales, el déficit existente será reemplazado por una indemnización sustitutoria en fase de gestión, calculada conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial en régimen libre).

- Residencial colectivo: 1.
 Residencial unifamiliar: 0,90.
 Terciario: 0,33.
 Garaje: 0,15.

8. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 111. — UER-4

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo ubicada en el núcleo urbano de Elexalde y comprende la parcela y terrenos adyacentes situados en colindancia con la fachada NE del cementerio.

La ordenación posibilita un edificio residencial de planta baja, planta de piso y bajo cubierta y una planta de sótano destinada a usos complementarios de la vivienda.

Dentro del ámbito de esta Unidad se incluyen los suelos de dominio público correspondientes al entorno y acceso al cementerio.

2. Datos de Superficie

- Superficie total del ámbito: 1.569 m².
 Superficie aportada: 1.250 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima obre rasante: 420 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 210 m².
 Edificabilidad Urbanística máxima total: 630 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

- 3.3. Número de plantas: S+B+1+BC.
 3.4. Número de Viviendas: 3 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Unifamiliar: R-2.

Usos compatibles: No se admiten otros usos compatibles que no sean aquellos complementarios de la vivienda (Garajes).

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatze Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoruzko guztiak.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruzko jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte jabari publikoko lurzoruzko guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

- Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 235 m².
- Horniduraren azalera, antolam. arabera: 291 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

- Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 84 m².
- Horniduraren azalera, antolam. arabera: 84 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

- Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 6 unt.

- Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 6 unt.

d) Landaretza:

- Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 4 unt.
- Zuhaitz unitateak antolamenduen arabera: 4 unt.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (familia bakarreko egoitzazkoa).

Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.

Hirugarren sektorekoa: 0,37.

Garajea: 0,17.

8. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

112. artikulua. — EEU-5

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzen da Elexalde hirigunearen iparraldean kokatzen den lurzoru zatia, gune honetako hiri sarea muga proposatuarekin betez.

Antolamenduak egoitza erabilerrako bi lur zati pribatu sortzeko planteatzen du, bien artean espazio libreen lagapen gune batekin, oinezko ibilbidea duela. Horren bidez, Arkotxara doan errepidearen ondoan aurreikusitako espaloien eta mugaren goiko aldean dagoen bidearen arteko lotura ahalbidetuko litzateke.

Lur zati pribatiboetako bakoitzean egoitza erabilera eraikin bat eta bi (hurrenez hurren) ahalbidetzen dira, eta, horietan, soto solairu bat, goiko bi solairu eta estalpe bat leudeke.

Unitate honen eremuaren barruan sartzen dira antolamenduan aurreikusitako oinezko eta ibilgailu bideak osatzeko beharrezko lurzoruzkoak, elizaren ingurura iritsi arte.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

- Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 235 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 291 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

- Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 84 m².
- Sup. Dotacional según ordenación: 84 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

- Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 6 uds.

- Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 6 uds.

d) Vegetación:

- Estándar: 1 árbol/vivienda ó 100 m²: 4 uds.
- Uds. árboles según ordenación: 4 uds.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial unifamiliar).

Residencial unifamiliar: 0,90.

Terciario: 0,37.

Garaje: 0,17.

8. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 112. — UER-5

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo situada en el extremo Norte del núcleo urbano de Elexalde viniendo a colmar con la delimitación propuesta el tejido urbano de esta área.

La ordenación plantea la creación de dos parcelas privativas para uso residencial con un área de cesión de espacios libres entre ambas con un recorrido peatonal través de la cual se posibilitaría la conexión entre la acera prevista junto a la carretera que conduce a Arkotxa y el vial existente en la parte alta de la delimitación.

En cada una de las parcelas privativas se posibilita uno y dos edificios respectivamente de uso residencial que dispondrían de una planta de sótano y dos plantas de piso más bajo cubierta.

Dentro del ámbito de esta Unidad se incluyen los suelos necesarios para completar la vialidad rodada y peatonal prevista en la ordenación hasta alcanzar el entorno de la Iglesia

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 6.261 m².

Ekarri den azalera: 5.305 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak EEU

A lur zatia

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1.100 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 420 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 1.520 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+1+ES.

3.4. Etxebizitza kopurua: 9 unitate.

B lur zatia

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 470 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 180 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 650 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+1+ES.

3.4. Etxebizitza kopurua: 9 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E-4).

Erabilera bateragarriak: Etxebizitzaren erabilera osagarriekin (garajeak) bateragarria ez den erabilerarik ez da onartuko. (Garajeak).

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide publikoa eta kooperazio bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoruz guztiak.

Urbanizazioa: Egikaritze unitate honetako lurzoruen jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte jabari publikoko lurzoruz guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak. Urbanizazio proiektuari dagokio aparkaleku plazzen behin betiko posizioa bidean kokatzea.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gunen honetan, hirigintza estandarrei buruzko zutailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

— Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 940 m².

— Horniduraren azalera, antolam. arabera: 2.361 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

— Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 314 m².

— Horniduraren azalera, antolam. arabera: 314 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

— Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 22 unt.

— Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 22 unt.

d) Landaretza:

— Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 13 unt.

— Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 18 unt.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 6.261 m².

Superficie aportada: 5.305 m².

3. Condiciones de Edificabilidad UER

Parcela A

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 1.100 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 420 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 1.520 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+1+BC.

3.4. Número de Viviendas: 9 uds.

Parcela B

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 470 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 180 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 650 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+1+BC.

3.4. Número de Viviendas: 9 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R-4).

Usos compatibles: No se admiten otros usos compatibles que no sean aquellos complementarios de la vivienda (Garajes).

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación. Corresponderá al proyecto de urbanización situar la posición definitiva de las plazas de aparcamiento en la vialidad.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 940 m².

— Sup. Dotacional según ordenación: 2.361 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

— Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 314 m².

— Sup. Dotacional según ordenación: 314 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

— Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 22 uds.

— Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 22 uds.

d) Vegetación:

— Estándar: 1 árbol/vivienda ó 100 m²: 13 uds.

— Uds. árboles según ordenación: 18 uds.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmo-etako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.

Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.

Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr a batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginean dago, eta, 55 dBAtik (gaugez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahitaezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

113. artikulua.— EEU-6

1. Deskribapena

Eremu hau Elexalde hirigunean kokatzen da, BI-3701ra sartzeko bidearen ondoan, eta, bertan sartzeko Gurutzaldera sartzeko ibilgailuen sarbidearen artean eta udaletxearen ondoan dagoen aparkalekuaren alboan dauden jabari publikoko lursailak eta lur zati pribatuak.

Eremu honen mugaketak gune honetako hiri sarea osatzen du, Gurutzalde gunearen eta Elexalde hirigunearen arteko lotura hobetuz.

Aurreikusitako antolamenduak BI-3701 errepideko hiri zehar-kalearen egungo trazadura hobetzea aurreikusten du, eta, horrez gain, eskuineko aldean dauden eraikinen lerroakudekiko banaketa handiagoa ahalbidetu nahi du.

Proposatutako eraikigarritasuna bi eraikinetan banatzen da eta horietan beheko solairua, sestra gaineko bi solairu eta sotoko solairu komun bat daude, azken hori garajeetarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako.

Gainerako lurzoruak espazio libreetarako, oinezkoen ibilbideetarako eta bidea hobetzeko erabiliko dira, eta horien zati bat egungo aparkalekua handitzeko izango da.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.

Residencial unifamiliar: 0,90.

Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 113.— UER-6

1. Descripción

Este ámbito se sitúa en el casco urbano de Elexalde en el área colindante a la carretera de acceso BI-3701 y comprende las parcelas privadas y terrenos de dominio público situados entre el rodado acceso a Gurutzalde y el aparcamiento existente junto al Ayuntamiento.

La delimitación de este ámbito viene a completar el entramado urbano en esta área mejorando el nexo de unión entre la zona de Gurutzalde y el caso urbano de Elexalde.

La ordenación prevista contempla la mejora del actual trazado de la travesía urbana de la carretera BI-3701 posibilitando además una mayor separación con las alineaciones de los edificios existentes en su margen derecha.

La edificabilidad propuesta se distribuye en dos edificios de planta baja más dos plantas sobre rasante y una planta de sótano común destinada a garajes y usos otros complementarios de la vivienda.

El resto de los suelos se destinan a espacios libres, recorridos peatonales y a mejora de la vialidad, destinándose una parte de los mismos a la ampliación del aparcamiento actualmente existente.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 4.821 m².

Ekarri den azalera: 3.236 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1.655 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 780 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 2.435 m².

3.2. Gehieneko eraikigarritasunaren banakapena, eraikin eta solairuetan.

A eraikina

Solairua	Kota	Azalera (m ²)	Erabilera
Sotoa	158,30-159,50	330	Garaj./trastelek.
Beheko sol.	161	100	Ekipamendua
		167	Hirug. sekt.
Lehenengo solairua	164-	262	Egoitzazkoa
Bigarren Solairua	167	262	Egoitzazkoa

B eraikina

Solairua	Kota	Azalera (m ²)	Erabilera
Sotoa	159,50	450	Garaj./trastelek
Beheko solairua	162-163	288	Egoitzazkoa
Lehenengo solairua	166	288	Egoitzazkoa
Bigarren Solairua	169	288	Egoitzazkoa

3.3. Eraikitako azalaren laburpena, erabileren arabera:

Garajea: 780 m².

Hirugarren sektorekoa: 167 m².

Egoitzazkoa: 1.387 m².

Ekipamendua: 100 m².

3.4. Etxebizitza kopurua: 12 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sektorekoa:

- H-1 (a) H-2 (a, b, c, d); H3 eta H4 (Beheko solairua).
- H-3, H-4 (lehen solairua).

Hirugarren sektoreko erabilera loteslea izango da beheko solairuan, artikuluko honetako 3.2 puntuan ezarritako azalera.

— Garajeak: G (2a).

— Ekipamenduak: Ek-1, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

Erabilera bateragarrietarako (hirugarren sektorea eta ekipamendua) eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %20.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jardueraren sistema. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduera Programan berariaz ezarri ahalko da jardueraren araubide eta sistema bat hartu beharra, Urbanizatzeko Jarduera Programan ezarritakoari kalterik eragin gabe.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira eraikuntzak okupatzen ez dituen lurzoru guztiak.

Eraikuntzak okupatzen ez duen sotoko solairuko azalera dagoen lurzoruak jabari pribatuko araubidea izango du, azalera erabilera publikoko zortasuna izanik.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte antolamendu planoetan ondore horietarako ezarritako lagapen lurzoru guztiak, BI-3702 errepideko bihurtzearen zuzenketa barne, beharrezkoa baita oinezko eta bizikleta bideei azalera handiagoa emateko, errepide horren ezkerreko aldean.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 4.821 m².

Superficie aportada: 3.236 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 1.655 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 780 m².

Edificabilidad Urbanística máxima Total: 2.435 m².

3.2. Desglose de la edificabilidad máxima por edificios y plantas.

Edificio A

Planta	Cota	Superficie m ²	Uso
Sótano	158,30-159,50	330	Garaje y/o trastero
Planta Baja	161	100	Equipamiento
		167	Terciario
Planta Primera	164-	262	Residencial
Planta Segunda	167	26	Residencial

Edificio B

Planta	Cota	Superficie m ²	Uso
Sótano	159,50	450	Garaje y/o trastero
Planta Baja	162-163	288	Residencial
Planta Primera	166	288	Residencial
Planta Segunda	169	288	Residencial

3.3. Resumen superficies construidas por uso:

Garaje: 780 m².

Terciario: 167 m².

Residencial: 1.387 m².

Equipamiento: 100 m².

3.4. Número de Viviendas: 12 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

- C-1 (a) C-2 (a, b, c, d); C3 y C4 (P. baja).
- C-3, C-4 (P. Primera).

El uso terciario será vinculante en planta baja en la superficie establecida en el punto 3.2 de este artículo.

— Garajes: G (2a).

— Equipamientos: Ec-1, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

La edificabilidad para usos compatibles (terciario y equipamiento) no podrá superar el 20% de la edificabilidad sobre rasante del área.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora sin perjuicio de lo que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación.

El suelo correspondiente a la superficie de planta de sótano no ocupada por la edificación tendrá el régimen de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de cesión señalados a tales efectos en los planos de ordenación, incluyendo la rectificación de la curva de la carretera BI-3702, necesaria para dotar de mayor superficie a los recorridos peatonales y ciclables en la margen izquierda de dicha carretera.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

- Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 723 m².
- Horniduraren azalera, antolam. arabera: 2.126 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

- Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 331 m².
- Horniduraren azalera, antolam. arabera: 331 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

- Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 23 unt.
- Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 23 unt.

d) Landaretza:

- Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 16 unt.
- Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 18 unt.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (arabide libreko egoitza kolektibokoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.

Hirugarren sektorekoa: 0,33.

Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOran batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 55 dBAtik (gauez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahita ezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Irisgarritasun baldintzak

Eremu honetara ibilgailuz sartzeko, udaletxe ondoan dagoen aparkalekua erabili behar da, HAPOk dokumentazio grafikoan jasotakoaren arabera.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

- Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 723 m².
- Sup. Dotacional según ordenación: 2.126 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

- Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 331 m².
- Sup. Dotacional según ordenación: 331 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

- Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 23 uds.
- Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 23 uds.

d) Vegetación:

- Estándar: 1 árbol /vivienda ó 100 m²: 16 uds.
- Uds. árboles según ordenación: 18 uds.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.

Terciario: 0,33.

Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Condiciones de accesibilidad

El acceso rodado a este ámbito se realizara a través del aparcamiento existente junto a la Casa Consistorial, tal y como queda recogido en la documentación gráfica del PGOU.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

114. artikulua. — EEU-7**1. Deskribapena**

Eremu hau Arkotxako egoitzazko hiri lurzoruan kokatzen da eta bertan sartzen dira industrialdearen ekialdeko mugaren eta «Olagane» egoitza eraikuntzen ondoko bidearen artean dauden lurzoruetako lur zatiak. Hala mugatutako eremuaren barruan bi etxebizitza erakin daude, «antolamenduz kanpo», eta horiek botatzea eta ostatua bilatzea egikaritze unitate honen kudeaketaren kontura izango dira.

HAPOk eremu honetarako egiten duen antolamendu proposamenean egoitza erabilera duen eraikin bat eraikitzea aurreikusten da. Bertan, soto solairua (garajeetarako), merkataritza eta ekipamendu erabilera beheko solairua, eta goiko lau solairu, gehi etxebizitzetara bideratutako atiko bat leudeke.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 3.696 m².

Ekarri den azalera: 3.605 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 3.190 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 863 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 4.053 m².

3.2. Gehieneko eraikigarritasunaren banakapena, solairuetan.

Solairua	Kota	Azalera (m ²)	Erabilera
Sotoa	49,60	296	Garaj./trastelekua
Sotoa	52,30-51,00	567	Garaj./trastelekua
Beheko solairua	55-54	200	Ekipamendu publikoa
		60	Egoitzazkoa
		202	Hirug.sekt.
		105	Ataripeak
Lehenengo solairua	57,75-58,75	600	Egoitzazkoa
Bigarren Solairua	60,75-61,75	600	Egoitzazkoa
Hirugarren Solairua	63,75-64,75	600	Egoitzazkoa
Laugarren solairua	66,75-67,75	600	Egoitzazkoa
Atiko solairua	69,75-70,75	328	Egoitzazkoa

3.3. Eraikitako azalaren laburpena, erabileren arabera.

Garajea: 863 m².

Egoitzazkoa: 2.788 m².

Hirugarren sektorekoa: 202 m².

Ekipamendu publikoa: 200 m².

Ataripeak: 105 m².

3.4. Etxebizitza kopurua: 24 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sektorekoa:

• H-1 (a) H-2 (a, b, c, d); H3 eta H4 (Beh. sol.).

• H-3, H-4 (lehen solairua).

— Garajeak: G (2a).

— Ekipamenduak: Ek-1, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

Hirugarren sektoreko erabilera loteslea izango da beheko solairuan, artikuluko honetako 3.2 puntuan ezarritako azalera.

Erabilera bateragarrietarako (hirugarren sektorea eta ekipamendua) eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %15.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

HAPO indarrean sartzen denean okupatuta dauden etxebizitzak berriz betetzeko programak jasoko dira UJPN. Berriz betetzeko jarduera hori egikaritze unitate honetara zehaztutako eremuaren barruan gauzatu beharko da.

Artículo 114. — UER-7**1. Descripción**

Este ámbito se sitúa en el suelo urbano residencial de Arkotxa e incluye las parcelas de suelo existentes entre el límite Este del área industrial y el vial adyacente a las edificaciones residenciales de «Olagane». Dentro del ámbito así delimitado existen dos edificios de viviendas en situación de «Fuera de Ordenación» cuyos derribos y correspondientes realojos correrán a cargo de la gestión de esta Unidad de Ejecución.

La propuesta de ordenación del PGOU para este ámbito contempla la construcción de un edificio de uso residencial que constaría de planta sótano destinada a garajes, planta baja para uso comercial y de equipamiento y cuatro plantas de piso más una de ático destinado a viviendas.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 3.696 m².

Superficie aportada: 3.605 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 3.190 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 863 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 4.053 m².

3.2. Desglose de la edificabilidad máxima por plantas.

Planta	Cota	Superficie m ²	Uso
Sótano	49,60	296	Garaje y/o trastero
Sótano	52,30-51,00	567	Garaje y/o trastero
Planta Baja	55-54	200	Equipamiento público
		60	Residencial
		202	Terciario
		105	Porches
Planta Primera	57,75-58,75	600	Residencial
Planta Segunda	60,75-61,75	600	Residencial
Planta Tercera	63,75-64,75	600	Residencial
Planta Cuarta	66,75-67,75	600	Residencial
Planta Ático	69,75-70,75	328	Residencial

3.3. Resumen superficies construidas por uso.

Garaje: 863 m².

Residencial: 2.788 m².

Terciario: 202 m².

Equipamiento Público: 200 m².

Porches: 105 m².

3.4. Número de Viviendas: 24 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

• C-1 (a) C-2 (a, b, c, d); C3 y C4 (P. baja).

• C-3, C-4 (P. Primera).

— Garajes: G (2a).

— Equipamientos: Ec-1, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

El uso terciario será vinculante en planta baja en la superficie establecida en el punto 3.2 de este artículo.

La edificabilidad para usos compatibles (terciario y equipamiento) no podrá superar el 15% de la edificabilidad sobre rasante del área.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El PAU contendrá el programa de realojos de las viviendas que se encuentren ocupadas en la fecha de entrada en vigor del PGOU. El realojo deberá de realizarse dentro del ámbito definido para esta Unidad de Ejecución.

Eraikuntzak okupatzen ez duen sotoko solairuko azalerari dagokion lurzoruak jabari pribatuko araubidea izango du, azaleran erabilera publikoko zortasuna izanik.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira eraikuntzak okupatzen ez dituen lurzoru guztiak. Era berean, Zarátamoko Udalarari 200 m² eraiki dituen beheko solairuko lokal bat lagako zaio, ekipamendu publiko gisa erabiltzeko.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte lagapeneko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Babes araubide peko etxebizitzak. Egikaritze unitate honetan ahalbidetutako etxebizitzak %50 etxebizitza babestuko araubidepean egongo dira. Babes araubideko modalitate zehatza hirigintza garapeneko agirietan ezarriko da.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatutako da: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

— Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 554 m².
Horniduraren azalera, antolam. arabera: 796 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

— Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 638 m².
— Horniduraren azalera, antolam. arabera: 638 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

— Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 43 unt.
— Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 43 unt.

d) Landaretza:

— Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 30 unt.
— Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 30 unt.

Espazio libreen lagapenera bideratutako guneak BI-3701 errepedeko zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean daudenez eta kalitate akustikoko helburuak gainditu ditzaketenez, lagapen horiek ez dira zenbatuko espazio libreen estandarren ondoretarako, eta, beraz, lagapena monitorizatu egin beharko da.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.

Babes araubideko etxebizitza: 0,50.

Araubide tasatuko etxebizitza: 0,75.

Hirugarren sektorekoa: 0,33.

Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOratutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepedearekin dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 55 dBAtik (gaugez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

El suelo correspondiente a la superficie de planta de sótano no ocupada por la edificación tendrá el régimen de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación. Así mismo se cederá a favor del Ayuntamiento de Zarátamo un local en planta baja de 200 m² construidos para su uso como Equipamiento público.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de cesión señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Vinculación de Viviendas al Régimen de Protección. El 50% de las viviendas posibilitadas en esta Unidad de Ejecución estarán sujetas al Régimen de Vivienda Protegida. La modalidad concreta del régimen de protección se establecerá en los documentos de desarrollo urbanístico.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 554 m².
— Sup. Dotacional según ordenación: 796 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

— Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 638 m².
— Sup. Dotacional según ordenación: 638 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

— Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 43 uds.
— Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 43 uds.

d) Vegetación:

— Estándar: 1 árbol/vivienda ó 100 m²: 30 uds.
— Uds. árboles según ordenación: 30 uds.

Dado que las áreas destinadas a cesiones de espacios libres se encuentran afectadas por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 que podrían superar los objetivos de calidad acústica, dichas cesiones no computarán a efectos del estándar de espacios libres, debiendo por tanto monitorizarse dicha cesión

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.

Vivienda en régimen de protección: 0,50.

Vivienda en régimen tasado: 0,75.

Terciario: 0,33.

Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahitaezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Zortasun aeronautikoak

Gune hau Bilboko aireportuko (Loiu) zortasun aeronautikoaren, eta, zehazki, VOR RWY 30 maniobraren «Tarteko hurbilketa azaleraren» eta VOR RWY 28 maniobraren «tarteko hurbilketa azaleraren» eraginpean dago. Edozein eraikuntza edo instalazio egiteko, aurretik Aireko Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (AESA) baimena beharko da, aplikatu beharreko sektore araudiaren arabera (297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako 584/72 Dekretuko 30 eta 31. artikulua).

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

115. artikulua. — EEU-8

1. Deskribapena

Eremu hori Arkotxako egoitzazko hiri lurzoruko gune nagusian dago eta bertan sartzen dira, batetik, «Pradera Hermanos» enpresak egindako etxebizitza binakatuen taldearen inguruan dauden lurzoru hutseko lur zatiak, eta, bestetik, proposatutako mugapena osatzen duten jabari publikoko lurzoruak, Arkotxan dagoen lurzoru finkatu gabearen zirrikitu honen urbanizazioaren eta eraikuntzaren bidez hiri sarea azkentzeko asmoz.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 3.545 m².

Ekarri den azalera: 2.202 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1.425 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 450 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 1.895 m².

3.2. Gehieneko eraikigarritasunaren banakapena, solairuetan.

Solairua	Kota	Azalera (m ²)	Erabilera
Sotoa	57,80	425	Garaj./trastelek.
Behoko solairua	60,50	320	Ekipamendu publikoa
		32	Egoitzazkoa
Lehenengo solairua	64,50	365	Egoitzazkoa
Bigarren Solairua	67,50	365	Egoitzazkoa
Bigarren Solairua	70,50	365	Egoitzazkoa

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Servidumbres Aeronáuticas

Este área se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (Loiu) y en particular por la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 30 y la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 28. Cualquier construcción o instalación requerirá la previa autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a la normativa sectorial aplicable (artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013).

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 115. — UER-8

1. Descripción

Este ámbito se sitúa en el área central del suelo urbano residencial de Arkotxa y comprende por un lado las parcelas de suelo vacante existentes en el entorno del grupo de viviendas pareadas «Pradera Hermanos» y por otro aquellos suelos de dominio público que completan la delimitación propuesta con el objetivo de rematar el entramado urbano mediante la edificación y urbanización de este intersticio de suelo no consolidado existente en Arkotxa.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 3.545 m².

Superficie aportada: 2.202 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 1.425 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 450 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 1.895 m².

3.2. Desglose de la edificabilidad máxima por plantas.

Planta	Cota	Superficie m ²	Uso
Sótano	57,80	425	Garaje y/o trastero
Planta Baja	60,50	320	Equipamiento Público
		32	Residencial
Planta Primera	64,50	365	Residencial
Planta Segunda	67,50	365	Residencial
Planta Segunda	70,50	365	Residencial

3.3. Eraikitako azalaren laburpena, erabileren arabera.

Garajea: 425 m².

Ekipamendua: 320 m².

Egoitzazkoa: 1.127 m².

3.4. Etxebizitza kopurua: 9 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sektorekoa:

- H-1 (a) H-2 (a, b, c, d); H3 eta H4 (Beheko solairua).
- H-3, H-4 (lehen solairua).

— Garajeak: G (2a).

— Ekipamenduak: Ek-1, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.

Erabilera bateragarriko (hirugarren sektorea) eraikigarritasuna ez da izango sestra gaineko eraikigarritasunaren %25etik gorakoa.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduera Programan berariaz ezarri ahalko da jarduera araubide eta sistema bat hartu beharra, Urbanizatzeko Jarduera Programan ezarritakoari kalterik eragin gabe.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira eraikuntzak okupatzen ez dituen lurzoru guztiak.

Etxebizitzetara sartzeko atariak okupatzen ez duen beheko solairuko azalera doan lagako zaio Zaratamoko Udalari, ekipamendu publiko gisa erabil dezan.

Eraikuntzak okupatzen ez duen sotoko solairuko azalari dago-kion lurzoruak jabari pribatuko araubidea izango du, azalera erabilera publikoko zortasuna izanik.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte lagapeneko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Babes araubide peko etxebizitzak. Egikaritze unitate honetan ahalbidetutako etxebizitza guztiak etxebizitza babestuko araubide pean egongo dira. Babes araubideko modalitate zehatza hirigintza garapeneko agirietan ezarriko da.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gunen honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

— Estandarra: Espazio librerako azalera osoaren %15: 531 m².

— Horniduraren azalera, antolam. arabera: 1.656 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

— Estandarra. Sabaiaren 25 m² bakoitzeko 5 m² lurzoru edo sabaiaren 25 m² bakoitzeko 5 m² lurzoru: 225 m².

— Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 225 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak

— Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.:16 unt.

— Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan:16 unt.

d) Landaretza:

— Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 11 unt.

— Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 14 unt.

3.3. Resumen superficies construidas por uso.

Garaje: 425 m².

Equipamiento: 320 m².

Residencial: 1.127 m².

3.4. Número de Viviendas: 9 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

- C-1 (a) C-2 (a, b, c, d); C3 y C4 (P. baja).
- C-3, C-4 (P. Primera).

— Garajes: G (2a).

— Equipamientos: Ec-1, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 25% de la edificabilidad sobre rasante del área.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora sin perjuicio de lo que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación.

La superficie de la planta baja no ocupada por el portal de acceso a las viviendas será de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Zarátamo para su uso como equipamiento público

El suelo correspondiente a la superficie de planta de sótano no ocupada por la edificación tendrá el régimen de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de cesión señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Vinculación de Viviendas al Régimen de Protección. La totalidad de las viviendas posibilitadas en esta Unidad de Ejecución estarán sujetas al Régimen de Vivienda Protegida. La modalidad concreta del régimen de protección se establecerá en los documentos de desarrollo urbanístico.

Esta actuación está programada en el primer segundo: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 531m².

— Sup. Dotacional según ordenación: 1.656 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

— Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 m² de techo o 5 m² de techo por cada 25 m² de techo: 225 m².

— Sup. Dotacional según ordenación: 225 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

— Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 16 uds.

— Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 16 uds.

d) Vegetación:

— Estándar: 1 árbol/vivienda ó 100 m²: 11 uds.

— Uds. árboles según ordenación: 14 uds.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmo-etako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (babes araubideko egoitza kolektibokoa).

Babes araubideko etxebizitza: 1.

Araubide tasatuko etxebizitza: 1,50.

Hirugarren sektorekoa: 0,66.

Garajea: 0,30.

9. Zortasun aeronautikoak

Gune hau Bilboko aireportuko (Loiu) zortasun aeronautikoaren, eta, zehazki, VOR RWY 30 maniobraren «Tarteko hurbilketa azaleraren» eta VOR RWY 28 maniobraren «tarteko hurbilketa azaleraren» eraginpean dago. Edozein eraikuntza edo instalazio egiteko, aurretik Aireko Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (AESA) baimena beharko da, aplikatu beharreko sektore araudiaren arabera (297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako 584/72 Dekretuko 30 eta 31. artikulua).

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

11. Baldintza hidraulikoak

Urbanizazio proiektuak Txarrota erreka aire zabalean bideratzeko beharrezko jarduerak osatu beharko ditu, gaur egun hodi barruan baitago. Horretarako, aurretik URA-Uraren Euskal Agentziaren baimena lortu beharko du.

116. artikulua. — EEU-9**1. Deskribapena**

Eremu hau Arkotxako egoitzazko hiri zeharkalean kokatzen da eta bertan sartzeko dirak Elexalde eta Arkotxako guneak (auzo honetako kale nagusia) komunikatzen dituen BI-3701 errepideko hiri zeharbidetaren artean dauden bi lur zatiak.

Eremu honetako ezaugarri nabarmena mendebaldetik ekialdera jaisten diren lursailen malda handia da.

Antolamenduak eraikin bat planteatzen du, sotoko solairu bat, erdi sotoko beste bat, goiko bi solairu eta atiko solairu bat barne.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 1.524 m².

Ekarri den azalera: 1.445 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1.340 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 780 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 2.120 m².

3.3. Eraikitako azaleraren laburpena, erabileren arabera:

— Garajea edota trastelekua: 780 m².

— Egoitzazkoa: 1.340 m².

3.4. Etxebizitza kopurua: 14 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Egoitzazko kolektiboa: (E4).

Erabilera bateragarriak:

— Hirugarren sektorekoa:

• H-1 (a) H-2 (a, b, c, d); (beheko solairuan).

• H-3, H-4 (beheko solairuan eta lehen solairuan).

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen de protección).

Vivienda en régimen de protección: 1.

Vivienda en régimen tasado: 1,50.

Terciario: 0,66.

Garaje: 0,30.

9. Servidumbres Aeronáuticas

Este área se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (Loiu) y en particular por la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 30 y la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 28. Cualquier construcción o instalación requerirá la previa autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a la normativa sectorial aplicable (artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013).

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

11. Condicionantes Hidráulicos

El proyecto de urbanización deberá contemplar las actuaciones necesarias para realizar el encauzamiento a cielo abierto del arroyo Txarrota que actualmente discurre entubado, previa autorización de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Artículo 116. — UER-9**1. Descripción**

Este ámbito se sitúa en el suelo urbano residencial de Arkotxa e incluye dos parcelas situadas entre el tramo de travesía urbana de la carretera BI-3701 que comunica los núcleos de Elexalde y Arkotxa la calle central de este Barrio.

La característica más destacada de este ámbito radica en la pronunciada pendiente que prestan los terrenos en sentido descendente de Oeste a Este.

La ordenación plantea un edificio que dispondría de una planta de sótano, otra de semisótano, dos plantas de piso y una planta de ático.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 1.524 m².

Superficie aportada: 1.445 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 1.340 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 780 m².

Edificabilidad Urbanística Total: 2.120 m².

3.3. Resumen superficies construidas por uso:

— Garaje y/o trastero: 780 m².

— Residencial: 1.340 m².

3.4. Número de Viviendas: 14 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo: (R4).

Usos compatibles:

— Terciario:

• C-1 (a) C-2 (a, b, c, d); (en P. baja).

• C-3, C-4 (en P. Baja y Primera).

- Garajeak: G (2a).
 - Ekipamenduak: Ek-1, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7.
- Erabilera bateragarrietarako (hirugarren sektorea eta ekipamendua) eraikigarritasunak ezingo du gainditu guneko sestra gaineko eraikigarritasunaren %20.

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira eraikuntzak okupatzen ez dituen lurzoru guztiak.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeek beren kontura urbanizatu beharko dituzte lagapeneko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Hirigintza eraikigarritasunaren %15aren lagapena: Unitate hau birpartzelatu egin denez, Arau Subsidiarioetako zehaztapenak garrantuz, eraikitze-lizentziaren emakidari HAPOk antolamenduan baimendutako hirigintza eraikigarritasun haztatuaren igoeraren %15 laga beharko zaio.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

- a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:
 - Estandarra: Espazio librerako azal. osoaren %15: 228 m². Horniduraren azalera, antolam. arabera: 259 m².
- b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:
 - Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 268 m².
 - Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 268 m².
- c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:
 - Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 19 unt.
 - Plaza kopurua antolamenduan: partzela pribatuan: 20 unt.
- d) Landaretza:
 - Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako edo 100 m²-ko: 14 unt.
 - Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 14 unt.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

- Egoitzazko kolektiboa: 1.
- Hirugarren sektorekoa: 0,33.
- Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 55 dBAtik (gaugez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluko zehaztasunen arabera, non kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezarriko diren. Xede horretarako ez dira aintzat hartuko ibilgailuen zirkulazioa murriztera zuzendutako neurriak.

- Garajes: G (2a).
- Equipamientos: Ec-1, Ec-3, Ec-4, Ec-5, Ec-6, Ec-7.

La edificabilidad para usos compatibles (terciario y equipamiento) no podrá superar el 20% de la edificabilidad sobre rasante del área.

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privado y sistema de actuación por Concertación.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación.

Cargas de Urbanización: Los propietarios del suelo de esta Unidad de Ejecución estarán obligados a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de cesión señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Cesión del 15% de edificabilidad urbanística: Dado que esta Unidad ha sido objeto de Reparcelación en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, deberá ceder a la concesión de la licencia de edificación el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada permitido por la ordenación del PGOU.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos .

- a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:
 - Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 228 m².
 - Sup. Dotacional según ordenación: 259 m².
- b) Otras Dotaciones públicas locales:
 - Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 m² de techo 268m².
 - Sup. Dotacional según ordenación: 268 m².
- c) Plazas de aparcamiento de vehículos:
 - Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 19 uds.
 - Número Plazas en ordenación: en parcela privada: 20 uds.
- d) Vegetación:
 - Estándar: 1 árbol/vivienda ó 100 m²: 14 uds.
 - Uds. árboles según ordenación: 14 uds.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

- Residencial colectivo: 1.
- Terciario: 0,33.
- Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que esta área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 55 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico conforme a las determinaciones del artículo 37 del Decreto 213/2012, en el que se determinará las medidas correctoras que sea necesario introducir para conseguir los objetivos de calidad acústica, no considerándose a tales efectos aquellas medidas dirigidas a la disminución de la velocidad del tráfico rodado.

Edonola ere, entitate sustatzaileak bere gain hartuko ditu kalitate akustikoaren helburuak lortzeko ezarri behar diren neurri zuzentzaileak.

Neurri zuzentzaileak sartu arren, ezin badira kalitate akustikoaren helburuak lortu, udalak gune hori babes akustiko bereziko gunea dela joko du. Aitorpen hori 213/2012 Dekretuko 45. artikuluan ezarritakoaren arabera egin beharko da, eraikitze-lizentzia eman baino lehen. Eraikinen barrualdean kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahitaezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Zortasun aeronautikoak

Gune hau Bilboko aireportuko (Loiu) zortasun aeronautikoaren, eta, zehazki, VOR RWY 30 maniobraren «Tarteko hurbilketa azaleraren» eta VOR RWY 28 maniobraren «tarteko hurbilketa azaleraren» eraginpean dago. Edozein eraikuntza edo instalazio egiteko, aurretik Aireko Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (AESA) baimena beharko da, aplikatu beharreko sektore araudiaren arabera (297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako 584/72 Dekretuko 30 eta 31. artikulua).

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

117. artikulua.— EEU-10

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzten da EEU 11ko mendebaldeko mugaren eta hiri lurzoru finkatuko ekialdeko mugaren (bertan dago familia bakarrerako etxebizitza eraikin bat, gune honen iparraldean inguratzen duen bidearen ondoan) artean dagoen Elexalde hiriguneko lurzoru zatia. Antolamenduak bertan dagoen eraikuntza barne hartzen du, eraikigarritasunaren igoeraren ondoriozko hornidura jarduera ahalbidetuta.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 2.920 m².

Ekarri den azalera: 2.920 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 430 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 170 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 600 m².

3.2. Lerrokatadak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko ingurutzatzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+1+ES.

3.4. Etxebizitza kopurua: 3 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitzazkoa. (E2).

Erabilera bateragarriak: Egoitzazko kolektiboa (E4).

Garajeak: G (2a).

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide publikoa eta kooperazio bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatze Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoru guztiak.

En todo caso, las medidas correctoras a implantar para conseguir los objetivos de calidad acústica serán asumidas por la entidad promotora.

En el supuesto de que mediante la introducción de medidas correctoras no fuera posible alcanzar los objetivos de calidad acústica, el Ayuntamiento declarará este ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Dicha declaración deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 45 del Decreto 213/2012, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación. Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el espacio interior en los edificios.

Será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Servidumbres Aeronáuticas

Este área se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (Loiu) y en particular por la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 30 y la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 28. Cualquier construcción o instalación requerirá la previa autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a la normativa sectorial aplicable (artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.)

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 117.— UER-10

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo ubicada en el núcleo urbano de Elexalde situada entre el linde Oeste de la UER 11 y el linde Este del suelo urbano consolidado de que contiene un edificio de vivienda unifamiliar junto al camino que rodea la zona norte este núcleo. La ordenación incorpora la edificación existente posibilitando una actuación dotacional por incremento de edificabilidad.

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 2.920 m².

Superficie aportada: 2.920 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 430 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 170 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 600 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima» de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+1+BC.

3.4. Número de Viviendas: 3 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Unifamiliar: (R2).

Usos compatibles: Residencial colectivo (R4).

Garajes: G (2a).

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzorua jabeak beren kontura urbanizatu beharko ditu jabari publikoko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira partzialki.

- a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:
 - Estandarra: Espazio librerako azalera osoaren %15 438 m².
 - Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 216 m².
- b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:
 - Estandarra. Sabaiaren 25 m²-ko 5 m² lurzoru: 86 m².
 - Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 0 m².
- c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:
 - Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 6 unt.
 - Plaza kopurua antolamenduan, partzela pribatuan: 6 unt.
- d) Landaretza:
 - Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako: 3 unt.
 - Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 3 unt.

Tokiko horniduretarako gutxieneko erreserbak guztiz gauzatzeko ezintasun fisikoa dela eta, dagoen defizitaren ordezkari kalte ordain bat jarriko da, kudeaketa fasean, 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan ezarritakoaren arabera.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (arabide libreko egoitzazkoa).

- Egoitzazko kolektiboa: 1.
- Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
- Hirugarren sektorekoa: 0,33.
- Garajea: 0,15.

8. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

118. artikulua. — EEU-11

1. Deskribapena

Eremu honetan sartzen da Elexaldeko hirigunean dagoen lurzoru zatia, EEU-10en mendebaldean eta EEU-en ekialdean kokatuta, bertan dagoelarik familia bakarrerako etxebizitza eraikin bat, gune honen iparraldean inguratzen duen bidearen ondoan. Antolamenduak bertan dagoen eraikuntza barne hartzen du, eraikigarritasunaren igoeraren ondoriozko hornidura jarduera ahalbidetuta.

2. Azaleraren datuak
 - Gunearen azalera, guztira: 1.883 m².
 - Ekarri den azalera: 1.883 m².

Cargas de Urbanización: El propietario del suelo de esta Unidad de Ejecución estará obligado a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el primer segundo: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen parcialmente las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

- a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:
 - Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 438 m².
 - Sup. dotacional según ordenación: 216 m².
- b) Otras Dotaciones públicas locales:
 - Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 86 m².
 - Sup. Dotacional según ordenación: 0 m².
- c) Plazas de aparcamiento de vehículos:
 - Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 6 uds.
 - Número Plazas en ordenación en parcela privada: 6 uds.
- d) Vegetación:
 - Estándar: 1 árbol/vivienda: 3 uds.
 - Uds. árboles según ordenación: 3 uds.

Dado que existe una imposibilidad física de materializar de forma completa las reservas mínimas para dotaciones locales, el déficit existente será reemplazado por una indemnización sustitutoria en fase de gestión, calculada conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial en régimen libre).

- Residencial colectivo: 1.
- Residencial unifamiliar: 0,90.
- Terciario: 0,33.
- Garaje: 0,15

8. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 118 TER. — UER-11

1. Descripción

Este ámbito incluye la porción de suelo ubicada en el núcleo urbano de Elexalde y situada al Oeste de la UER 10 y al este de la UER 5 que contiene un edificio de vivienda unifamiliar junto al camino que rodea la zona norte de este núcleo. La ordenación incorpora la edificación existente posibilitando una actuación dotacional por incremento de edificabilidad.

2. Datos de Superficie
 - Superficie total del ámbito: 1.883 m².
 - Superficie aportada: 1.883 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

3.1. Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 430 m².

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 170 m².

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 600 m².

3.2. Lerrokadurak: antolamendu planoetan «eraikuntzaren gehieneko inguratzaile» gisa adieraziak.

3.3. Solairu kopurua: S+B+1+ES.

3.4. Etxebizitza kopurua: 3 unitate.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko egoitzazkoa (E2).

Erabilera bateragarriak: Egoitzazko kolektiboa (E4).

Garajeak: G (2a).

5. Kudeaketa baldintzak

Jarduera sistema: Jarduera araubide publikoa eta kooperazio bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatze Jarduera Programan ezarri ahalko dira jarduera araubide eta sistema.

Nahitaezko lagapenak: Erabilera eta jabari publikorako lagako dira lur zati pribatiboen mugetan jaso ez diren lurzoru guztiak.

Urbanizazio kargak. Egikaritze unitate honetako lurzoruaren jabeak beren kontura urbanizatu beharko ditu jabari publikoko lurzoru guztiak, antolamendu planoetan ondore horietarako adieraziak.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira partzialki.

a) Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak:

— Estandarra: Espazio librerako azalera osoaren %15 283 m².

— Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 114 m².

b) Tokiko beste hornidura publiko batzuk:

— Estandarra. Sabaiaren 25 m² bakoitzeko 5 m² lurzoru: 86 m².

— Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 0 m².

c) Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

— Estandarra: Sabaiaren 25 m²-ko 0,35 plaza, partz. prib.: 6 unt.

— Plaza kopurua antolamenduan, partzela pribatuan: 6 unt.

d) Landaretza:

— Estandarra: zuhaitz 1 etxebizitzako: 3 unt.

— Zuhaitz unitateak antolamenduaren arabera: 3 unt.

Tokiko horniduretarako gutxieneko erreserbak guztiz gauzatzeko ezintasun fisikoa dela eta, dagoen defizitaren ordezkari bat jarriko da, kudeaketa fasean, 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan ezarritakoaren arabera.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitzazkoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.

Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.

Hirugarren sektorekoa: 0,33.

Garajea: 0,15.

3. Condiciones de Edificabilidad

3.1. Edificabilidad Urbanística máxima sobre rasante: 430 m².

Edificabilidad Urbanística máxima bajo rasante: 170 m².

Edificabilidad Urbanística máxima total: 600 m².

3.2. Alineaciones: las señaladas como «envolvente máxima de la edificación» en los planos de ordenación.

3.3. Número de plantas: S+B+1+BC.

3.4. Número de Viviendas: 3 uds.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Unifamiliar (R2).

Usos compatibles: Residencial colectivo (R4).

Garajes: G (2a).

5. Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Régimen de actuación público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación podrá no obstante establecerse en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Cesiones Obligatorias: Se cederán para el dominio y uso público, la totalidad de los suelos no incluidos en las delimitación de las parcelas privativas.

Cargas de Urbanización: El propietario del suelo de esta Unidad de Ejecución estará obligado a urbanizar a su costa la totalidad de los suelos de dominio público señalados a tales efectos en los planos de ordenación.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen parcialmente las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Estándar: 15% s/sup total para espacios libres: 283 m².

— Sup. dotacional según ordenación: 114 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales:

— Estándar. 5 m² de suelo por cada 25 de techo: 86 m².

— Sup. Dotacional según ordenación: 0 m².

c) Plazas de aparcamiento de vehículos:

— Estándar: 0,35 pl/25 m² techo en parcela privada: 6 uds.

— Número Plazas en ordenación en parcela privada: 6 uds.

d) Vegetación:

— Estándar: 1 árbol/vivienda: 3 uds.

— Uds. árboles según ordenación: 3 uds.

Dado que existe una imposibilidad física de materializar de forma completa las reservas mínimas para dotaciones locales, el déficit existente será reemplazado por una indemnización sustitutoria en fase de gestión, calculada conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en esta área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.

Residencial unifamiliar: 0,90

Terciario: 0,33.

Garaje: 0,15

8. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

VII. ATALA

HIRI LURZORU FINKATUKO INDUSTRIA GUNEAK

119. artikulua. — Hiri lurzoru finkatuko industria guneen zerrenda

Hiri lurzoru finkatuko Zarátamoko industria guneak honako hauek dira:

- Arkotxan:
 - IHLF-1, Arkotxa hiriguneko industria gunea barne hartzen du.
- Moiordinen
 - IHLF-2, BI-3702 errepideko bi ertzetan dagoen industria gunea barne hartzen du, EHLF-7ren ondoan.
- Ugarte Landetxan:
 - EHLF-3, BI-625 errepidearen eta Nerbioi ibaiaren ubidearen artean dagoen Landetxeko industrialdea barne hartzen du.
 - IHLF-4, «Ugarte» industria plan partzialaren arabera mugatutako eta antolatutako industria gunea barne hartzen du.

120. artikulua. — IHLF-1 «Arkotxa» industria gunea**1. Deskribapena**

Industriako hiri lurzoru finkatuko gune honetan HAPOk ez du aurreikusten berau berrantolatatu edo birmoldatzeko eragiketarik.

2. Gune azalera

IHLF-1 gune azalera 36.206m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Gune honetan dauden eraikuntzak finkatuta daude beren egungo bolumetria eta eraikigarritasun baldintzetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa.

Erabilera bateragarriak:

- Industria izaerakoa: I-1, I-2, I-3, I-4 (Arkotxa egoitzazko hiri gunearen ondoan dagoen industria gune honen ekialdean kokatutako orubean industria erabilerak mugatuko dira, eta I-1 eta I-2 kategoriak soilik baimenduko dira).
- Hirugarren sektorekoa: H-1b, H-1c, H-2a, H-2b, H-3, H-4 (Hirugarren sektoreko erabileren kategorია guztiak soilik BI-3701 errepidearen ondoan dauden eraikuntzetarako).
- Garajeak: G-2a.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoko sektoreko lurralde planean xedatutakoaren arabera, azken horietarako eraikitako gehieneko sabai azalera ezingo da inola ere izan 25.000 m²-tik gorakoa.

5. Kudeaketa baldintzak

Hiri lurzoru finkatuko gune honetan gauzatzen den eraikuntza jarduera oro «jarduera isolatutzat» joko da, 2/2006 Legeko 136. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta HAPOko erabilera xehatuen planoan zentzu horretan grafiatuta dagoen arabera pribatizagarriko lur zatian sartuta ez dauden lurzoru horiek laga edo urbanizatu egin beharko dira.

8. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

SECCIÓN VII

ÁREAS INDUSTRIALES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 119. — Relación de áreas industriales de suelo urbano consolidado

Las Áreas Industriales de Zarátamo de Suelo Urbano Consolidado son las siguientes:

- En Arkotxa:
 - SUCI-1, comprende el área industrial del casco urbano de Arkotxa.
- En Moiordin:
 - SUCI-2, comprende la zona industrial situada en ambas márgenes de la carretera BI-3702 en colindancia con el SUCR-7.
- En Ugarte Landetxe.
 - SUCI-3, comprende la zona industrial de Landetxe situada entre la carretera BI-625 y el cauce del río Nervión.
 - SUCI-4, comprende el área industrial delimitada y ordenada según el Plan Parcial Industrial «Ugarte».

Artículo 120. — Área industrial SUCI-1 «Arkotxa»**1. Descripción**

Se trata de un área de suelo urbano industrial consolidado para la que no se prevé desde el presente PGOU ninguna operación de reordenación o remodelación.

2. Superficie del Área

La superficie del área SUCI-1 es de 36.206 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y ordenación

Las edificaciones existentes en esta área quedan consolidadas en sus actuales condiciones volumétricas y de edificabilidad.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial.

Usos compatibles:

- Industrial: I-1, I-2, I-3, I-4 (En el solar situado en el extremo Este de esta área industrial colindante con el suelo urbano residencial de Arkotxa, se restringirán los usos industriales, permitiéndose tan solo en categorías I-1 e I-2).
- Terciario: C-1b, C-1c, C-2a, C-2b, C-3, C-4 (Todas las categorías de uso terciario exclusivamente para las edificaciones sitas junto a la carretera BI 3701).
- Garajes: G-2a.

De acuerdo con lo dispuesto en Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, la superficie máxima de techo edificado para estos últimos no podrá ser superior en ningún caso a 25.000 m².

5. Condiciones de Gestión

Cualquier actuación edificatoria que se lleve a cabo en Este área de suelo urbano consolidado tendrá la consideración de «Actuación aislada» a los efectos de los establecido en el artículo 136 de la Ley2/2006 y quedará obligada a ceder y urbanizar todos aquellos suelos que no queden incorporados a la parcela privatizable en base a lo grafiado en este sentido en el plano de usos pormenorizados del PGOU.

121. artikulua.— IHLF-2 «Moiordin» industria gunea**1. Deskribapena**

Industriako hiri lurzoru finkatuko gune honetan HAPOK ez du aurreikusten berau berrantolatu edo birmoldatzeko eragiketarik.

2. Guneko azalera

IHLF-2 guneko azalera 6.885 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Gune honetan dauden eraikuntzak finkatuta daude beren egungo bolumetria eta eraikigarritasun baldintzetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa.

Erabilera bateragarriak:

- Industria izaerakoa: I-1, I-2, I-3, I-4 (salbuespena da Moirdin egoitza gunearen ondoan dagoen orubea).
- Hirugarren sektorekoa: H-1b, H-2 (a, b, c, d) H-3 eta H-4.
- Garajeak: G-2a.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoko sektoreko lurralde planean xedatutakoaren arabera, azken horietarako eraikitako gehieneko sabai azalera ezingo da inola ere izan 25.000 m²-tik gorakoa.

5. Kudeaketa baldintzak

Hiri lurzoru finkatuko gune honetan gauzatzen den eraikuntza jarduera oro «jarduera isolatutzat» joko da, 2/2006 Legeko 136. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta HAPOko erabilera xehatuen planoan zentzu horretan grafiatuta dagoen arabera pribatizagarriko lur zatian sartuta ez dauden lurzoru horiek laga edo urbanizatu egin beharko dira.

Moiordineko egoitzazko hiri lurzoruaren ondoan dagoen eraikina egungo eraikuntza osaeran finkatu da. Haren estalkiko espazioak espazio libreen sistema orokorraren kategoria dauka eta erabilera eta jabari araubidea gainazaleko erabilera publiko etengabeko zortasuna daukan jabari publikokoa da.

122. artikulua.— IHLF-3 «Landetxe» industria gunea**1. Deskribapena**

Industriako hiri lurzoru finkatuko gune honetan HAPOK ez du aurreikusten berau berrantolatu edo birmoldatzeko eragiketarik.

2. Guneko azalera

IHLF-3 guneko azalera 52.044 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Gune honetan dauden eraikuntzak finkatuta daude beren egungo bolumetria eta eraikigarritasun baldintzetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa.

Erabilera bateragarriak:

- Industriakoa: I-1, I-2, I-3, I-4.
- Hirugarren sektorekoa: H-3.
- Garajeak: G-2a.
- Ekipamendua: Ek.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoko sektoreko lurralde planean xedatutakoaren arabera, azken horietarako eraikitako gehieneko sabai azalera ezingo da inola ere izan 25.000 m²-tik gorakoa.

Artículo 121.— Área industrial SUCI-2 «Moiordin»**1. Descripción**

Se trata de un área de suelo urbano industrial consolidado para la que no se prevé desde el presente PGOU ninguna operación de reordenación o remodelación.

2. Superficie del Área

La superficie del área SUCI-2 es de 6.885 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y ordenación

Las edificaciones existentes en esta área quedan consolidadas en sus actuales condiciones volumétricas y de edificabilidad.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial.

Usos compatibles:

- Industrial: I-1, I-2, I-3, I-4 (excepto para el solar situado colindante con el núcleo residencial de Moirdin).
- Terciario: C-1b, C-2 (a, b, c, d) C-3 y C-4.
- Garajes: G-2a.

De acuerdo con lo dispuesto en Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, la superficie máxima de techo edificado para estos últimos no podrá ser superior en ningún caso a 25.000 m².

5. Condiciones de Gestión

Cualquier actuación edificatoria que se lleve a cabo en Este área de suelo urbano consolidado tendrá la consideración de «Actuación aislada» a los efectos de los establecido en el artículo 136 de la Ley 2/2006 y quedará obligada a ceder y urbanizar todos aquellos suelos que no queden incorporados a la parcela privatizable en base a lo grafiado en este sentido en el plano de usos pormenorizados del PGOU.

El Edificio situado junto al suelo urbano residencial de Moirdin se consolida en su actual configuración edificatoria. El espacio correspondiente a la cubierta del mismo, tiene la categoría de Sistema General de Espacios Libres, y el régimen de uso y dominio es el correspondiente a un suelo de dominio privado con servidumbre permanente de uso público en superficie.

Artículo 122.— Área industrial SUCI-3 «Landetxe»**1. Descripción**

Se trata de un área de suelo urbano industrial consolidado para la que no se prevé desde el presente PGOU ninguna operación de reordenación o remodelación.

2. Superficie del Área

La superficie del área SUCI-3 es de 52.044 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y ordenación

Las edificaciones existentes en esta área quedan consolidadas en sus actuales condiciones volumétricas y de edificabilidad.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial.

Usos compatibles:

- Industrial: I-1, I-2, I-3, I-4.
- Terciario: C-3.
- Garajes: G-2a.
- Equipamiento: Ec.

De acuerdo con lo dispuesto en Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, la superficie máxima de techo edificado para estos últimos no podrá ser superior en ningún caso a 25.000 m².

5. Kudeaketa baldintzak

Hiri lurzoru finkatuko gune honetan gauzatzen den eraikuntza jarduera oro «jarduera isolatutzat» joko da, 2/2006 Legeko 136. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta HAPOk erabilera xehatuaren planoan zentzu horretan grafiatuta dagoen arabera pribatizagarriko lur zatian sartuta ez dauden lurzoru horiek laga edo urbanizatu egin beharko dira.

123. artikulua.— IHLF-4 «Ugarte» industria gunea**1. Deskribapena**

{Ugarte plan partzialaren} bidez antolatutako eta eraikitako eremua barne hartzen duen industriako hiri lurzoruko gunea da.

2. Guneko azalera

IHLF-3 guneko azalera 81.182 m²-koa da.

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Gune honetan dauden eraikuntzak finkatuta daude beren egungo bolumetria eta eraikigarritasun baldintzetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa.

Erabilera bateragarriak:

- Industria izaerakoa: I-1, I-2, I-3. I-4.
- Hirugarren sektorekoa: H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
- Garajeak: G-2a.
- Ekipamendua: Ek.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoko sektoreko lurralde planean xedatutakoaren arabera, azken horietarako eraikitako gehieneko sabai azalera ezingo da inola ere izan 25.000 m²-tik gorakoa.

5. Kudeaketa baldintzak.

Gaur egun eraikuntzak finkatzen duen lurzoru da. Bertan, dagoen birpartzelazio proiektuak orube edo lur zati eraikigarri bakoitzari esleitzen dizkion baldintzek zehazten dituzte orube bakoitzeko eraikigarritasun baldintza zehatzak.

Hiri lurzoru finkatuko gune honetan gauzatzen den eraikuntza jarduera oro «jarduera isolatutzat» joko da, 2/2006 Legeko 136. artikuluan ezarritakoaren ondoretarako.

Plan partzialean «nahitaez laga beharreko gune» gisa kalifikatutako gune guztiak udalaren jabari publikora atxikita daude.

VIII. ATALA

HIRI LURZORU FINKATU GABEKO INDUSTRIA GUNEAK

124. artikulua.— hiri lurzoru finkatu gabeko industria guneen zerrenda

Hiri lurzoru finkatu gabeko Zaratamoko industria guneak honako hauek dira:

- AGG-I.1, Jatorrian «Pradera Hermanos» enpresarekin lotutako eta BI-3720 errepidea eta trenbidearen trazadura zeharkatzen dituen «korridorearen» bi ertzetan kokatutako industria eraikuntza eta lursailekin mugatutako «Antolamendu Geroratuko Gunea» da.
- IEU-1, Moiordineko industria gunean dagoen egikaritze unitatea barne hartzen duen gunea, EHLF-1 gunearen ondoan.
- IEU-2a eta IEU-2b, Moiordineko industria gunean dauden egikaritze unitateak barne hartzen dituzten guneak, IEU-1 eta IEU-3 artean.
- IEU-3, Moiordineko industria gunearen ekialdean dagoen egikaritze unitatea barne hartzen duen gunea.
- IEU-6, Moiordineko hiri lurzoruaren mendebaldean dagoen egikaritze unitatea barne hartzen duen gunea.

5. Condiciones de Gestión

Cualquier actuación edificatoria que se lleve a cabo en Este área de suelo urbano consolidado tendrá la consideración de «Actuación aislada» a los efectos de los establecido en el artículo 136 de la Ley2/2006 y quedará obligada a ceder y urbanizar todos aquellos suelos que no queden incorporados a la parcela privatizable en base a lo grafiado en este sentido en el plano de usos pormenorizados del PGOU.

Artículo 123.— Área industrial SUCI-4 «Ugarte»**1. Descripción**

Se trata de un área de suelo urbano industrial que comprende el ámbito ordenado y edificado mediante el «Plan Parcial Ugarte».

2. Superficie del Área

La superficie bruta del área SUCI-3 es de 81.182 m².

3. Condiciones de Edificabilidad y ordenación

Las edificaciones existentes en esta área quedan consolidadas en sus actuales condiciones volumétricas y de edificabilidad.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial.

Usos compatibles:

- Industrial: I-1, I-2, I-3. I-4.
- Terciario: C-3 (vinculada a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.
- Equipamiento: Ec.

De acuerdo con lo dispuesto en Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, la superficie máxima de techo edificado para estos últimos no podrá ser superior en ningún caso a 25.000 m².

5. Condiciones de Gestión

Se trata de un suelo que se halla en la actualidad consolidado por la edificación, y en el que las condiciones concretas de la edificabilidad de cada solar vienen determinadas por aquellas que para cada solar o parcela edificable le atribuye el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Cualquier actuación edificatoria que se lleve a cabo en Este área de suelo urbano consolidado tendrá la consideración de «Actuación aislada» a los efectos de los establecido en el artículo 136 de la Ley2/2006.

Todas las áreas calificadas en el Plan Parcial Ugarte como «áreas de cesión obligatoria» se encuentran adscritas al dominio público municipal.

SECCIÓN VIII

ÁREAS INDUSTRIALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 124.— Relación de áreas industriales de suelo urbano no consolidado

Las Áreas Industriales de Zaratámo de Suelo Urbano No Consolidado son las siguientes:

- AOR-I.1, Corresponde al «Área de Ordenación Remitida» delimitada con los terrenos y edificaciones industriales vinculados en origen a «Pradera Hermanos» y situados en ambas márgenes del «corredor» por donde discurre el trazado del Ferrocarril y la Carretera BI- 3720.
- UEI-1 Área que incluye la Unidad de Ejecución situada en el núcleo Industrial de Moiordin, colindante con el área SUCI-2.
- UEI-2a y UEI 2b Áreas que incluyen las Unidades de Ejecución situada en el núcleo Industrial de Moiordin, situada entre la UEI-1 y UEI-3.
- UEI-3 Área que incluye la Unidad de Ejecución situada en el extremo Este del núcleo industrial de Moiordin.
- UEI-6 Área que incluye la Unidad de Ejecución situada en el extremo Oeste del Suelo Urbano de Moiordin.

- IEU-4, Landetxeko industria gunearen hegoaldean dagoen egikaritze gunea barne hartzen duen gunea.
- IEU-5, IHLF-4 «Ugarteren» ondoan dagoen eremua barne hartzen duen gunea eta haren mugak bat datoz BFAK behin betiko onartutako «Arau subsidiarioen aldaketa zehatza, Barrondo auzoan lurzoru urbanizaezina birsailkatzeko» ize-nekoan aurreikusitakoekin.

- UEI-4 Área que incluye la Unidad de Ejecución situada en el extremo Sur del núcleo industrial de Landetxe.
- UEI-5 Área que incluye el ámbito colindante con el SUCI-4 «Ugarte» y cuya delimitación se corresponde con la contemplada en la de «Modificación Puntual de las NN.SS para la Reclasificación de un Suelo No urbanizable en el Barrio de Barrondo» aprobado definitivamente por la DFB.

125. artikulua. — AAG-I.1

1. Deskribapena

Arkotxa gunean dagoen eta hasieran «Pradera Hermanos S.A.» enpresarekin eta ondoren «Outokumpu» enpresarekin lotutako lur-sail eta eraikuntzek eratzen duten industriako hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da. Gune honen mugetan egungo jabetza araubideari eustea ezarri da irizpide gisa, HAPO garatuz gauzatu behar den edozein hirigintza eragiketa kudeatzen errazteko asmoz. Irizpide honen arabera, plangintza gune honen mugapena etena da, bertan sartzen direlarik Basauri-Galdakao BI-372 errepidea eta tren-bideak zeharkatzen duen lurzoru zatiko bi ertzetan dauden lur zatiak.

2. Azaleraren datuak

Arloaren azalera guztira 28.553 m²-koa da.

Ekarri den azalera: 28.121 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Hiri lurzoruko eremu honen antolamendu xehatua ondorengo plangintzara igorri da, Hiri Antolamendurako Plan Berezia garatzen duen hirigintza tresna baten bidez, jardueraren baldintzetara egokitutako antolamendu baldintzak ezartzeko, eta, egungo eraikuntzen egoerak ibilgailuen irisgarritasuna eta gunearen barne funtzionamendua hobetzeko proposatzen duela oinarri hartuta, horretarako beharrezkoa den bide osagarria ezarrita eta, hala bada, gorkio, eraikuntza berriaren lerroak berrezarrita, edo, bidezkoa bada, egun dagoena partzialki ordezkaturik.

Eremu hau osatzen duten higiezin desberdinetan gauzatu daitezkeen eraikuntza jarduera posibleek (esaterako, bulego eraikinak edo bestelako elementu eraikiak) errespetatu egin beharko dute HAPOko eraikuntza katalogoan ezarritako babes araubidea. Katalogo horretako 175. artikuluan, izan ere, «Pabellones Pradera» ize-neko eraikuntza multzoa jasotzen da, «B-19» erreferentziarekin, 15. zenbakidun planoan agertzen dela.

Eremu hori garatzen duen antolamenduak nahitaezko erreferentzia elementu gisa hartuko du bere kokapen konplexua, tren eta ibilgailu bidezko bideko sistema orokorreko eta lbaizabal bidearen ubidearekiko, eta, hala, azpiegitura horien guztien zortasunpean egongo da. Ibaia ubideari dagokionez, kontuan hartu beharko da «EAEko Erreka eta Ibai ubideak babesteko sektoreko lurralde planean» aurreikusitako bideratzea, hala bada, gorkio HBPBk planteatzen dituen ordezkapen lerroak berriak ezartzeko. Era berean, ibaiertzetik ibilaldi bat aurreikusi beharko da, berezko landaretza berreskuratzeko aukera ematen duena, natura irizpideei jarraiki eta ubidearekiko kota desberdinak zainduz, ezpada berdeen bidez. Irizpide horiek lbaizabal ibaiaren ertz osoan zehar aplikatuko dira. Era berean, Olaganeren eta ibaiertzeko ibilbide honen arteko oinezko lotura aurreikusiko da.

Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa, lbaizabal ibaiko ubideari dagokionez, 15 metrokoa izango da. Txarroka erreka ubidearen estaldura ezabatuko egingo da eta zabalik geratuko da.

Eremu eten honen hegoaldean dagoen azpi arloaren garapenak bere kargura gune horren eta IHLF-1en artean dagoen barne bidera sartzeko egokitzapen lanak ekarriko ditu, eta, horretarako, bertarako bihurtze ratioak hobetu beharko dira.

Artículo 125. — AOR-I.1

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en el núcleo de Arkotxa y formada por los terrenos y edificaciones vinculados en origen a la empresa «Pradera Hermanos S.A.» y posteriormente a la Empresa «Outokumpu». En la delimitación de esta área se ha establecido como criterio el mantenimiento del régimen de propiedad actual con la finalidad de facilitar la gestión de cualquier operación urbanística que haya de llevarse a cabo en desarrollo del PGOU. En base a este criterio, la delimitación de esta área de planeamiento resulta discontinua incluyendo las parcelas situadas en ambos márgenes de la franja de suelo por donde discurren la carretera BI-3720 Basauri-Galdakao y el trazado del ferrocarril.

2. Datos de Superficie

Superficie total del área 28.553 m².

Superficie aportada: 28.121 m².

3. Condiciones de ordenación y edificabilidad

La determinación de remitir la ordenación pormenorizada de este ámbito de suelo urbano a un planeamiento posterior responde al criterio de posibilitar, a través de la elaboración del instrumento urbanístico de desarrollo (Plan Especial de Ordenación Urbana), el establecimiento de unas condiciones de ordenación convenientemente ajustadas a las necesidades funcionales de la actividad que, tomando como punto de partida la consideración de la situación de las edificaciones actualmente existentes proponga una mejora de la accesibilidad rodada, así como del funcionamiento interno del área estableciendo para ello la vialidad complementaria que sea precisa y redefiniendo en su caso las alineaciones de la nueva edificación o, en su caso, para la sustitución parcial de la actualmente existente.

Las posibles actuaciones edificatorias que se pudieran llevar a cabo lleven a cabo en los distintos inmuebles que componen este ámbito tales como el edificio de oficinas y otros elementos edificados, deberán respetar el régimen de protección establecido en el Catálogo de Edificación del PGOU, en su artículo 175.º, donde se incluye el conjunto edificatorio denominado «Pabellones Pradera» con la referencia «B-19», y recogida en el plano número 15.

La ordenación que desarrolle este ámbito tomará como elemento de referencia obligado la compleja ubicación del mismo en relación con los Sistemas Generales de Vialidad rodada y Ferrocarril así como con el cauce del río lbaizabal, quedando sujeto a las consiguientes servidumbres de todas estas infraestructuras. En relación con el cauce del Río, deberá de tenerse en consideración el encauzamiento previsto en el «PTS de Protección de Cauces de Río y Arroyos de la CAPV», de cara al establecimiento de las nuevas alineaciones de sustitución que en su caso se planteen desde el PERU. Así mismo se deberá de prever un paseo de borde de ribera que permita la recuperación de la vegetación característica con criterios naturalísticos y tratamiento de las diferencias de cotas respecto al cauce mediante taludes verdes el empleo de un talud verde. Estos criterios se aplicarán a lo largo de toda la margen del Río lbaizabal. Asimismo se contemplará la conexión peatonal entre Olagane y este paseo de borde de ribera.

El retiro mínimo de la edificación con respecto al cauce del Río lbaizabal será de 15 metros. Se suprimirá la cobertura del cauce del arroyo Txarrota quedando este a cielo abierto.

El desarrollo de la subárea ubicada al Sur de este ámbito discontinuo conllevará la ejecución a su cargo del acondicionamiento del acceso al vial interno situado entre esta área y el SUCI-1 mejorando los radios de curvatura del mismo.

Plangintzako eremu honetarako aurreikusitako helburuen barruan, mugapenaren mendebaldeko aldean bi lurzoru erreserba hornitzea aurreikusten da. Horietako lehena BI-3720 errepidearen (Basauri-Galdakao) eta Arkotxara sartzeko errepidearen (BI-3701) arteko lotura hobetzeko litzateke, biribilgune bat tarteko. Bigarrenean, Etxerreko putzuko soberakinak husteko beharrezko ubidearen inguruan aurreikusitako espazio librearen gune bat egin beharko litzateke.

Bi lurzoru erreserba horiek komunikazioen sistema orokor gisa (K.S.O.2 2. BI-3720 errepidearekiko bide lotura) eta espazio librearen sistema orokor gisa (E.L.S.O.5) jasotako geratuko lirateke, hurrenez hurren.

Azkenik, eremu honen antolamendu xehatuak aparkaleku hornidura nahikoa aurreikusi beharko du, jarduerak plangintza eremu horren beraren barruan sortzen duen eskaria asetzeko.

Gune honetako Hiri Antolamendurako Plan Berezia idazteko hirigintza parametroak honako hauek dira:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 30.000 m².
- Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 21.300 m².
- Lur zati pribatizagarriaren azalera, gehienez: HBPBn zehazteko.
- Eraikuntzaren gehieneko okupazioa: HBPBn zehazteko.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.
- Eraikinaren lerrokadura HBPBn zehazteko antolamendua.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Hiru urteko epea ezarri da antolamendu xehatuko tresna izapidetu eta onartzeko.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa, kategoria guztietan. (Arkotxako egoitzazko hiri lurzoruaren ondoan dagoen industria gune honen ekialdean kokatutako lur zatietan industria erabilerak mugatuko dira, eta I-1 eta I-2 kategoriak soilik baimenduko dira).

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorekoa: H-1b, H-1c, H-2 (a, b, c, d) H-3, H-4.
- Garajeak: G-2a.

Industria gune honen zati bat Arkotxako egoitzazko hiri lurzorutik hurbil dagoenez, I-3 eta I-4 kategoriako erabilerak baimendu ahalko dira EHLF-1 egoitzazko hiri lurzoruko guneko mugatik 50 metro-tik gorako distantzian dauden eraikuntzetan edo horien zatietan.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoko sektoreko lurralde planean xedatutakoaren arabera, azken horietarako eraikitako gehieneko sabai azalera ezingo da inola ere izan 25.000 m²-tik gorakoa.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Hiri Antolamendurako Plan Berezia eta gune osoko urbanizazio proiektua idaztea nahitaezko baldintza izango da gaur egungo eraikuntza handitzea dakarren edozein obra lizentzia eskuratzeko.

Erabilera publikorako lagako dira plan bereziak ondore horietarako proposatzen dituen lur zati pribatizagarrien mugen barruan jasota ez dauden lurzoru guztiak.

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

AGG I-1 honi dagokion egikaritze eremuaren barruan sartzen dira honako sistema orokor hauek:

- K.S.O. 2.2 BI-3720 eta BI-3701 errepideen lotura hobetzea (glorieta).
- E.L.S.O.5 Etxerreko putzua husteko ubidearen inguruko espazio libreak.

Dentro de los objetivos de ordenación previstos para este ámbito de Planeamiento se plantea también la dotación de dos reservas de suelo en el extremo Oeste de la delimitación. La primera de ellas estaría destinada a la mejora de la conexión de la carretera BI-3720 (Basauri-Galdakao) con la carretera acceso a Arkotxa (BI-3701), mediante una rotonda. La segunda comprendería un área de espacios libres prevista en el entorno del cauce necesario para desaguar los excedentes de la charca de Etxerre.

Ambas reservas de suelo quedan recogidas como Sistema General de Comunicaciones (S.G.C.2.2 Conexión viaria con BI-3720) y como Sistema General de Espacios Libres (S.G.El.5) respectivamente.

Por último la ordenación pormenorizada de este ámbito deberá de prever la dotación de aparcamientos en cuantía suficiente para satisfacer la demanda que genere la actividad dentro del propio ámbito de planeamiento.

Los parámetros urbanísticos para la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana de esta área son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 30.000 m².
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 21.300 m².
- Superficie Máx. Parcela Privatizable. A determinar en el P.E.R.U.
- Ocupación Máx. de la Edificación: A determinar en el P.E.R.U.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.
- Alineación de la Edificación: A determinar en el P.E.R.U ordenación.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de tres años para la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación pormenorizada.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial en todas las categorías. (En las parcelas situadas en el extremo Este de esta área industrial colindante con el suelo urbano residencial de Arkotxa, se restringirán los usos industriales, permitiéndose tan solo en categorías I-1 e I-2).

Usos compatibles:

- Terciario: C-1b, C-1c, C-2 (a, b, c, d) C-3, C-4.
- Garajes: G-2a.

Dada la proximidad de parte de esta área industrial con el suelo urbano residencial de Arkotxa, los usos con categoría I-3 e I-4 solo podrán autorizarse en edificaciones ó parte de las mismas que se encuentren situadas a una distancia superior a 50 m del límite del área de Suelo Urbano Residencial SUCR-1.

De acuerdo con lo dispuesto en Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, la superficie máxima de techo edificado para estos últimos no podrá ser superior en ningún caso a 25.000 m².

5. Condiciones de Gestión y Conservación

La redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana y del Proyecto de Urbanización de toda el área será condición necesaria para la obtención de cualquier licencia de obra que suponga ampliación de la edificación existente en la actualidad.

Se cederá para uso público todos aquellos suelos que no queden incluidos dentro de la delimitación de las Parcelas Privatizables que a tales efectos proponga el Plan Especial.

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

Dentro del ámbito de ejecución correspondiente a esta AOR I-1 se incluyen los siguientes Sistemas Generales:

- S.G.C. 2.2 Mejora de la conexión de las carreteras BI-3720 y BI-3701 (glorieta).
- S.G.El.5 Espacios Libres en el entorno del cauce del aliado de la charca de Etxerre.

Eskuratu gabeko sistema orokorre dagozkien lurzoruak doan lagako zaizkio Zaratamoko Udalarri.

Urbanizazio proiektua bakarria izango da sektore osorako eta bertan sartuko dira beraz osorik urbanizatzeko beharrezko obrak. Horren barruan sartzen dira K.S.O.2-2 komunikazio sistema orokorra eta E.L.S.O.-5 Espazio libreen sistema orokorra eta horiek gauzatzea guneko jabeen kontura izango da.

Antolamendu geroratuko gune hau gauzatzeko, aurretik edo aldi berean BI-3720 eta BI-3701 errepideak lotzen dituen biribilgune bat egin beharko da (K.S.O.2-2).

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, sektorea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

6. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (industria izaerakoa).

Industriakoa: 1.

Hirugarren sektorekoa: 1,20.

Garajea: 0,20.

Hiri Antolamendurako Plan Bereziak, antolamendu xehatuaren eta erabileren araubidearen arabera, bere eremuko homogeneizazio koefizienteak berregokitu ahalko ditu.

7. Baldintza akustikoak

HAPOrako batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3720 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 65 dBAtik (gauetz) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Hiri Antolamendurako Plan Bereziarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzen direla bermatzeko.

Eraikuntza proiektuetan berariaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta insonorizazio neurriak, bai eta dagokion jardura indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

8. Lurzoruaren kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatzea, Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitakolari jarraiki, jardura horiek garatu baino lehen lurzorua kalitatearen aitortzea eskuratu beharko da.

9. Zortasun aeronautikoak

Gune hau Bilboko aireportuko (Loiu) zortasun aeronautikoen, eta, zehazki, VOR RWY 30 maniobraren «Tarteko hurbilketa azaleraren» eta VOR RWY 28 maniobraren «tarteko hurbilketa azaleraren» eraginpean dago. Eremu honetako antolamendu xehatua garatzen duen plan bereziak Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren (AZZN) aldeko txostena eduki beharko du.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Los suelos correspondientes a los Sistemas Generales no obtenidos serán objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Zaratamo.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector e incluirá las obras necesarias para la completa urbanización del mismo comprendiendo el Sistema General de Comunicaciones S.G.C.2-2 y el Sistema General de Espacios Libres S.G.El-5, cuya ejecución será por cuenta de los propietarios del Área.

La ejecución de esta área de ordenación remitida queda condicionada a la ejecución previa o simultánea de la glorieta de conexión de las carreteras BI-3720 y BI-3701 (S.G.C.2-2).

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del Sector.

6. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.

Terciario: 1,20.

Garaje: 0,20.

El Plan Especial de Ordenación Urbana, en función de la ordenación pormenorizada y del régimen de usos, podrá reajustar los coeficientes de homogeneización en su ámbito.

7. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que este área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3720 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 65 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Plan Especial de Ordenación Urbana se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que garanticen alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

8. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

9. Servidumbres Aeronáuticas

Este área se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (Loiu) y en particular por la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 30 y la «Superficie de Aproximación Intermedia» de la maniobra VOR RWY 28. El Plan Especial que desarrolle la ordenación pormenorizada de este ámbito deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

10. Condiciones de carácter medioambiental

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Edonola ere, plan berezia idatzi baino lehen, ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar ote zaion kontsultatu behar zaio ingurumen organoari.

Jarduera hori gauzatzeko, ingurumena berrezarri eta paisaia integratzeko plana idatzi beharko da.

126. artikulua.— IEU-1

1. Deskribapena

Moiordineko industria gunean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da eta IHLF-2 industria gunearen ondoan dauden eraikuntza eta lursailek eratzten dute. Eremu hau, luzetara, BI-3701 errepidean babesten da, eta honek, era berean, egikaritze unitateari ibilgailuentzako sarbide bakarra emateko balio du.

Mugapenean sartzen den eremuaren barruan, «Emandoko erreka» ubidea pasatzen da, galeria estalian eta trazadura okerrean.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 7.761 m².

Ekarri den azalera: 6.976 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendua, atal honetan bertan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna gauzatu ahal duen gehieneko inguratzailea definitzen duten lerrokaduren multzoaren arabera planteatzen da. Lerrokadura horiek ezartzeko, kanalizatuta dagoen erreka ubidearen trazadura hartu da erreferentzia gisa, eta eraikuntzatik bertarakoertzera 5 metroko gutxieneko bereizketa planteatuko da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,80 m²/m² jarri den azaleraren gainean.
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxieneko erretiroak erreka ubidera berau zabalik dagoen zatietan: 10 m, baldin eta ubidearen lerroa zehaztuta badago eta 12 m, baldin eta ez badago.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: Aplikagarria dena antolamendu planoetan adierazitako gehieneko lerrokaduretan.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa, kategoria guztietan.

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorea H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
- Garajeak: G-2a.

Erabilera bateragarriak (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gainditu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %30.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoru guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zarátamoko Udalarri lagako zaizkio.

«Emandoko Errekako» bideratze estaliari dagokion lurzorua jabari publikora atxikita dago. Urbanizazio proiektuan ubidea argiztatzea aurreikusiko da, eta, horretarako, bertan dauden estaldura elementuak ezabatuko dira. Jabari publiko hidrauliko eta zortasuneko guneeetan egin nahi diren jardueretarako, Uraren Euskal Agentziaren (URA) baimena beharko da.

En cualquier caso, con carácter previo a la redacción del Plan Especial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

Artículo 126.— UEI-1

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en la zona industrial de Moirordin y formada por los terrenos y edificaciones situados en colindancia con el área industrial SUCI-2. Este ámbito se apoya en el sentido longitudinal en la carretera BI-3701 que sirve a su vez para proporcionar el único acceso rodado a la Unidad de Ejecución.

Dentro del ámbito incluido en la delimitación discurre en galería cubierta y con un sinuoso trazado el cauce del arroyo «Emandoko erreka».

2. Datos de Superficie

Superficie total del área: 7.761 m².

Superficie aportada: 6.976 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución se plantea en base a un conjunto de alineaciones que definen la envolvente máxima dentro de la cual podrá llevarse a cabo la edificabilidad urbanística indicada en este mismo apartado. Para el establecimiento de dichas alineaciones se ha tomado como referencia el trazado del cauce del arroyo que se encuentra canalizado, planteándose una separación mínima de la edificación de 5 m al borde de la misma.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística máxima: 0,80 m²/m²s/sup aportada.
- Alineaciones de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo en los tramos en los que este se encuentre descubierto: 10 m cuando la línea del cauce este definida y 12 m cuando no la esta.
- Ocupación máxima de la edificación: La que resulte de la aplicación de las alineaciones máximas señaladas en los planos de ordenación.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Terciario: C-3 (Vinculado a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zarátamo.

El suelo correspondiente al encauzamiento cubierto del arroyo «Emandoko Erreka» está adscrito al dominio público. El proyecto de urbanización contemplará el alumbramiento del cauce con la eliminación de aquellos elementos de cobertura existentes. Cualquier actuación que se pretenda realizar en la zonas de dominio público hidráulico y servidumbre, deberá ser autorizada por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Egoitzako hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko 123/72012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira.

Eremu berdeen eta espazio librean estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 465 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 646 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat eraikitako 100 m² bakoitzeko, 61 unitate.

Urbanizazio proiektuan gutxienez 61 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarri gisa eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzoruen eragin balioen arabera eta unitate balio gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

Industriakoa: 1.
Hirugarren sektorekoa: 1.
Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr a batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-3702 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 65 dBAtik (gauetz) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzen direla bermatzeko.

Unitatearen barruan gauzatutako eraikuntza garapen berriek Bizkaiko Foru Aldundiaren Herri Lan Sailaren nahitaezko txostena izan beharko dute.

Eraikuntza proiektuetan berriaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta intsonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren araberako kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Lurzoruaren kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatzea, Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitakolari jarraiki, jarduera horiek garatu baino lehen lurzoruen kalitatearen aitortpena eskuratu beharko da.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la Unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Residencial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123 72012 de estándares urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 465 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 646 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos 61 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 61 árboles.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.
Terciario: 1.
Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que este área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3702 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 65 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que garanticen alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los nuevos desarrollos edificatorios materializales dentro de la Unidad deberán contar con el informe preceptivo del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

127. artikulua.— IEU-2a**1. Deskribapena**

Moiordineko industrialdean, IEU-1 eta IEU-2b unitateen artean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da. Ere mu hau, luzetara, BI-3701 errepidean babesten da, eta honek, era berean, egikaritze unitateari ibilgailuentzako sarbide bakarra emateko balio du.

Mugapenean sartzen den eremuaren barruan, «Emandoko erre-karen» ubidea pasatzen da, galeria estalian eta trazadura okerrean.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 6.554 m².

Ekarri den azalera: 6.176 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendua, atal honetan bertan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna gauzatu ahal duen gehieneko inguratzailea definitzen duten lerrokaduren multzoaren arabera planteatzen da. Lerrokadura horiek ezartzeko, kanalizatuta dagoen erreka ubidearen trazadura hartu da erreferentzia gisa, eta eraikuntzatik bertarako ertzer 5 metroko gutxieneko bereizketa planteatuko da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 0,75 m²/m² jarri den azaleraren gainean.
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxieneko erretiroak erre-karen ubidera berau zabalik dagoen zatietan: 10 m, baldin eta ubidearen lerroa zehaztuta badago eta 12 m, baldin eta ez badago.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: Aplikagarria dena antolamendu planoetan adierazitako gehieneko lerrokaduretan.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Industria izaerakoa, kategoria guztietan.

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorea H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
- Garajeak: G-2a.

Erabilera bateragarriak (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gainditu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %30.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoru guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zaratamoko Udalarri lagako zaizkio.

«Emandoko Errekako» bideratze estaliari dagokion lurzorua jabari publikora atxikita dago. Urbanizazio proiektuan ubidea argizatzea aurreikusiko da, eta, horretarako, bertan dauden estaldura elementuak ezabatuko dira. Jabari publiko hidrauliko eta zortasuneko guneeetan egin nahi diren jardueretarako, Uraren Euskal Agentziaren (URA) baimena beharko da.

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Artículo 127.— UEI-2a**1. Descripción**

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en la zona industrial de Moiordin entre las Unidades UEI-1 y UEI-2b Este ámbito se apoya en el sentido longitudinal en la carretera BI-3701 que sirve a su vez para proporcionar el único acceso rodada a la Unidad de Ejecución.

Dentro del ámbito incluido en la delimitación discurre en galería cubierta y con un sinuoso trazado el cauce del arroyo «Emandoko erreka».

2. Datos de Superficie

Superficie total del área: 6.554 m².

Superficie aportada: 6.176 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución se plantea en base a un conjunto de alineaciones que definen la envolvente máxima dentro de la cual podrá llevarse a cabo la edificabilidad urbanística indicada en este mismo apartado. Para el establecimiento de dichas alineaciones se ha tomado como referencia el trazado del cauce del arroyo que se encuentra canalizado, planteándose una separación mínima de la edificación de 5m. al borde de la misma.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 0,75 m²/m² s/sup aportada.
- Alineaciones. de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo en los tramos en los que este se encuentre descubierto: 10 m cuando la línea del cauce este definida y 12 m cuando no la está.
- Ocupación máxima de la edificación: La que resulte de la aplicación de las alineaciones máximas señaladas en los planos de ordenación.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Terciario C-3 (Vinculado a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zaratamo.

El suelo correspondiente al encauzamiento cubierto del arroyo «Emandoko Erreka» está adscrito al dominio público. El proyecto de urbanización contemplará el alumbramiento del cauce con la eliminación de aquellos elementos de cobertura existentes. Cualquier actuación que se pretenda realizar en la zonas de dominio público hidráulico y servidumbre, deberá ser autorizada por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la unidad.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gunen honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira parzialki.

Eremu berdeen eta espazio librean estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 393 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 221 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat eraikitako 100 m² bakoitzeko, 79 unitate.

Urbanizazio proiektuan gutxienez 74 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

Tokiko horniduretarako gutxieneko erreserbak guztiz gauzatzeko ezintasun fisikoa dela eta, dagoen defizitaren ordezkari bat jarriko da, kudeaketa fasean, eta haren balorazioa arau haustearen portzentajearekiko proportzionala izango da, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan ezarritakoaren arabera kalkulatu.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarria eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzoruen eragin balioen arabera eta unitate balio gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

Industriakoa: 1.
Hirugarren sektorekoa: 1.
Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

Unitatearen barruan gauzatutako eraikuntza garapen berriek Bizkaiko Foru Aldundiaren Herri Lan Sailaren nahitaezko txostena izan beharko dute.

Eraikuntza proiektuetan berariaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta intsonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Lurzoruen kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatea, Lurzoruen kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitakolari jarraiki, jarduera horiek garatu baino lehen lurzoruen kalitatearen aitorpena eskuratu beharko da.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

128. artikulua. — IEU-2b

1. Deskribapena

Moiordineko industrialdean, IEU-2a eta IEU-3 unitateen artean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da. Eremu hau, luzetara, BI-3701 errepidean babesten da, eta honek, era berean, egikaritze unitateari ibilgailuentzako sarbide bakarra emateko balio du.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen parcialmente las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 393 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 221 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos 79 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 74 árboles.

Dado que existe una imposibilidad física de materializar de forma completa las reservas mínimas para dotaciones locales, el déficit existente será reemplazado por una indemnización sustitutoria en fase de gestión cuya valoración será proporcional al porcentaje de dicho incumplimiento, calculada conforme a lo establecido el artículo 7 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.
Terciario: 1.
Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

Los nuevos desarrollos edificatorios materializables dentro de la Unidad deberán contar con el informe preceptivo del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 128. — UEI-2b

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en la zona industrial de Moioordin entre las Unidades UEI-2a y UEI-3. Este ámbito se apoya en el sentido longitudinal en la carretera BI-3701 que sirve a su vez para proporcionar el único acceso rodada a la Unidad de Ejecución.

Mugapenean sartzen den eremuaren barruan, «Emandoko erre-karen» ubidea pasatzen da, galería estalian eta trazadura okerrean.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 4.134 m².

Ekarri den azalera: 2.761 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendua, atal honetan bertan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna gauzatu ahal duen gehieneko inguratzailea definitzen duten lerrokaduren multzoaren arabera planteatzen da. Lerrokadura horiek ezartzeko, kanalizatuta dagoen erreka ubidearen trazadura hartu da erreferentzia gisa, eta eraikuntzatik bertarako ertzer 5 metroko gutxieneko bereizketa planteatuko da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 0,80 m²/m² jarri den azaleraren gainean.
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxieneko erretiroak errekaaren ubidera beratu zabalik dagoen zatietan: 10 m, baldin eta ubidearen lerroa zehaztuta badago eta 12 m, baldin eta ez badago.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: Aplikagarria dena antolamendu planoetan adierazitako gehieneko lerrokaduretan.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Industria izaerakoa, kategoría guztietan.

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorea: H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
- Garajeak: G-2a.

Erabilera bateragarriak (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gainditu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %30.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoruz guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zaratamoko Udalaría lagako zaizkio.

«Emandoko Errekako» bideratze estaliari dagokion lurzorua jabari publikora atxikita dago. Urbanizazio proiektuan ubidea argiztatzea aurreikusiko da, eta, horretarako, bertan dauden estaldura elementuak ezabatuko dira. Jabari publiko hidrauliko eta zortasuneko guneetan egin nahi diren jardueretarako, Uraren Euskal Agentziaren (URA) baimena beharko da.

Jabari edo zortasun gunearekin lotuta egin nahi den edozein jarduerak aurretik Uraren Euskal Agentziaren baimena beharko du.

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

Dentro del ámbito incluido en la delimitación discurre en galería cubierta y con un sinuoso trazado el cauce del arroyo «Emandoko erreka».

2. Datos de Superficie

Superficie total del área: 4.134 m².

Superficie aportada: 2.761 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución se plantea en base a un conjunto de alineaciones que definen la envolvente máxima dentro de la cual podrá llevarse a cabo la edificabilidad urbanística indicada en este mismo apartado. Para el establecimiento de dichas alineaciones se ha tomado como referencia el trazado del cauce del arroyo que se encuentra canalizado, planteándose una separación mínima de la edificación de 5 m al borde de la misma.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total 0,80 m²/m² s/sup aportada.
- Alineaciones. de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo en los tramos en los que este se encuentre descubierto: 10 m cuando la línea del cauce este definida y 12 m cuando no la está.
- Ocupación máxima de la edificación: La que resulte de la aplicación de las alineaciones máximas señaladas en los planos de ordenación.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Terciario: C-3 (Vinculado a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zaratamo.

El suelo correspondiente al encauzamiento cubierto del arroyo «Emandoko Erreka» está adscrito al dominio público. El proyecto de urbanización contemplará el alumbramiento del cauce con la eliminación de aquellos elementos de cobertura existentes. Cualquier actuación que se pretenda realizar en las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre, deberá ser autorizada por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Cualquier actuación que se pretenda realizar en relación con la zona de dominio ó servidumbre, deberá de contar con autorización previa de la Agencia vasca del Agua

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de al Unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gunehonetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira partzialki.

Eremu berdeen eta espazio librean estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 248 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 236 m².

Landaretarako estandarra:

- Zuhaitz bat eraikitako 100 m² bakoitzeko, 33 unitate.

Urbanizazio proiektuan gutxienez 33 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

Tokiko horniduretarako gutxieneko erreserbak guztiz gauzatzeko ezintasun fisikoa dela eta, dagoen defizitaren ordezkalderekin bat jarriko da, kudeaketa fasean, eta haren balorazioa arau haustearen portzentajearekiko proportzionala izango da, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan ezarritakoaren arabera kalkulatu.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarri gisa eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzorua eragin balioen arabera eta unitate gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

- Industriakoa: 1.
- Hirugarren sektorekoa: 1.
- Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

Unitatearen barruan gauzatutako eraikuntza garapen berriek Bizkaiko Foru Aldundiaren Herri Lan Sailaren nahitaezko txostena izan beharko dute.

Eraikuntza proiektuetan berriaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta insonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Lurzorua kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatzeko, Lurzorua kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitako ari jarraiki, jarduera horiek garatu baino lehen lurzorua kalitatearen aitorpena eskuratu beharko da.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

129. artikulua.— IEU-3

1. Deskribapena

Moiordineko industria gunearen ekialdean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da. Eremu hau, luzetara, BI-3701 errepidean babesten da, eta honek, era berean, egikaritze unitateari ibilgailuentzako sarbidea emateko balio du.

Mugapenean sartzen den eremuaren barruan, «Emandoko erreka» ubidea pasatzen da, galeria estalian eta trazadura okerrean.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen parcialmente las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 248 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 236 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos 33 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 33 árboles.

Dado que existe una imposibilidad física de materializar de forma completa las reservas mínimas para dotaciones locales, el déficit existente será reemplazado por una indemnización sustitutoria en fase de gestión cuya valoración será proporcional al porcentaje de dicho incumplimiento, calculada conforme a lo establecido el artículo 7 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

- Industrial: 1.
- Terciario: 1.
- Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

Los nuevos desarrollos edificatorios materializables dentro de la Unidad deberán contar con el informe preceptivo del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 129.— UEI-3

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en el extremo Este de la zona industrial de Moio. Este ámbito se apoya en el sentido longitudinal en la carretera BI-3701 que sirve a su vez para proporcionar el acceso rodado a la Unidad de Ejecución.

Dentro del ámbito incluido en la delimitación discurre en galería cubierta y con un sinuoso trazado el cauce del arroyo «Emandoko erreka».

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 14.232 m².

Ekarri den azalera: 13.155 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendua, atal honetan bertan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna gauzatu ahal duen gehieneko ingurutzaila definitzen duten lerrokaduren multzoaren arabera planteatzen da. Lerrokadura horiek ezartzeko, kanalizatuta dagoen erreka ubidearen trazadura hartu da erreferentzia gisa, eta eraikuntzatik bertarako ertzer 5 metroko gutxienezko bereizketa planteatuko da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 0,80 m²/m² jarri den azalaren gainean.
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxienezko erretiroak errekar ubidera beratu zabalik dagoen zatietan: 10 m, baldin eta ubidearen lerroa zehaztuta badago eta 12 m, baldin eta ez badago.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: Azalera osoaren %40.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Industria izaerakoa, kategoria guztietan.

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorea: H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
- Garajeak: G-2a.

Erabilera bateragarriak (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gainditu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %30.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoru guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zaratamoko Udalarri lagako zaizkio. Urbanizazio proiektuak irisgarritasun azterketa bat eduki beharko du, eremu horretan sortutako trafikoak aztertuko dituen, bide elementu bakarra hornitzeko, industria jarduerak sortzen dituen trafiko fluxuak segurtasunez hartzeko gaitasun nahikoa izanik.

«Emandoko Errekako» bideratze estaliari dagokion lurzorua jabari publikora atxikita dago. Urbanizazio proiektuan ubidea argiztatzea aurreikusiko da, eta, horretarako, bertan dauden estaldura elementuak ezabatuko dira. Jabari publiko hidrauliko eta zortasuneko guneetan egin nahi diren jardueretarako, Uraren Euskal Agentziaren (URA) baimena beharko da.

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

2. Datos de Superficie

Superficie total del área: 14.232 m².

Superficie aportada: 13.155 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución se plantea en base a un conjunto de alineaciones que definen la envolvente máxima dentro de la cual podrá llevarse a cabo la edificabilidad urbanística indicada en este mismo apartado. Para el establecimiento de dichas alineaciones se ha tomado como referencia el trazado del cauce del arroyo que se encuentra canalizado, planteándose una separación mínima de la edificación de 5 m al borde de la misma.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 0,80 m²/m² s/sup aportada.
- Alineaciones de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo en los ramos en los que este se encuentre descubierto: 10 m cuando la línea del cauce este definida y 12 m cuando no la está.
- Ocupación máxima de la edificación: 40% de la superficie total.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de mas de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías

Usos compatibles:

- Terciario: C-3 (Vinculado a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 30% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zaratamo. El proyecto de urbanización deberá contener un estudio de accesibilidad que analice los tráfico generados en el ámbito para la dotación de un único elemento viario con capacidad suficiente para absorber con seguridad los flujos de tráfico originados por la actividad industrial.

El suelo correspondiente al encauzamiento cubierto del arroyo «Emandoko Erreka» está adscrito al dominio público. El proyecto de urbanización contemplará el alumbramiento del cauce con la eliminación de aquellos elementos de cobertura existentes. Cualquier actuación que se pretenda realizar en las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre, deberá ser autorizada por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la Unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Eremu berdeen eta espazio libreen estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 853 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 1.371 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat 100 m² eraiki bakoitzeko: 109 unt.

Urbanizazio proiektuan gutxienez 109 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarri gisa eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzoruaren eragin balioen arabera eta unitate balio gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

Industriakoa: 1.

Hirugarren sektorekoa: 1.

Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

Unitatearen barruan gauzatutako eraikuntza garapen berriek Bizkaiko Foru Aldundiaren Herri Lan Sailaren nahitaezko txostena izan beharko dute.

Eraikuntza proiektuetan berriaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta intsonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Lurzoruaren kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatzea, Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitakolari jarraiki, jarduera horiek garatu baino lehen lurzoruaren kalitatearen aitorpena eskuratu beharko da.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

130. artikulua.— IEU-4

1. Deskribapena

Landetxeko industria gunearen hegoaldean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da. Egikaritze unitate honetan sartzten den eremuak hiruki forma dauka eta honakoak dauzka mugakide: hegoaldean, BI-625 errepidetik Arrigorriagara sartzeko errepidea; ekialdean, Nerbioi ibaia, eta, iparraldean, Landetxeko hiri lurzoru finkatuko gunea.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 1.885 m².

Ekarri den azalera: 1.277 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendua Nerbioi ibaiaren ubidearekin, Arrigorriagara sartzeko errepidearekin eta lur zati hutseko iparraldeko mugarekin lotutako hiru lerrokadurek definitzen duten gehieneko ingurutzatzailearen arabera planteatzen da.

Ingurutzatzaile horren barruan atal honetan bertan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna gauzatu ahalko da.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 853 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 1.371 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos: 109 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 109 árboles.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.

Terciario: 1.

Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

Los nuevos desarrollos edificatorios materializables dentro de la Unidad deberán contar con el informe preceptivo del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 130.— UEI-4

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en el extremo Sur de la zona industrial de Landetxe. El ámbito incluido en esta Unidad de Ejecución tiene forma triangular y se encuentra delimitado en su lado Este por la carretera de acceso a Arrigorriaga desde la BI-625, por el Este por el cauce del Río Nervión y por el Norte por el área de Suelo urbano industrial consolidado de Landetxe.

2. Datos de Superficie

Superficie total del área: 1.885 m².

Superficie aportada: 1.277 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución se plantea en base a una envolvente máxima definida por tres alineaciones relacionadas con el cauce del río Nervión, con la carretera de acceso a Arrigorriaga y con el límite Norte de la parcela de suelo vacante.

Dentro de esta envolvente podrá llevarse a cabo la edificabilidad urbanística indicada en este mismo apartado.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 0,80 m²/m² jarri den azalaren gainean.
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxieneko erretiroak Nerbioi ibaiaren ubidera: 15 m.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: Azalera osoaren %35.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industria izaerakoa, kategoria guztietan. Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorekoa: H-3.
- Garajeak: G-2a.

Erabilera bateragarriko (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gainditu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %45.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoruz guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zaratamoko Udalarri lagako zaizkio.

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxieneko erreserbak bete dira.

Eremu berdeen eta espazio libreen estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 113 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 608 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat 100 m² eraiki bakoitzeko: 10 unitate.
- Urbanizazio proiektuan gutxienez 10 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarri gisa eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzoruari eragin balioen arabera eta unitate balio gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

Industriakoa: 1.

Hirugarren sektorekoa: 1.

Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr batutako zarata maparen arabera, gune hau BI-625 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 65 dBatik (gaugez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 0,80 m²/m² s/sup aportada.
- Alineaciones de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del Río Nervión: 15 m.
- Ocupación máxima de la edificación: 35% de la superficie total.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Terciario: C-3.
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 45% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zaratamo.

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la Unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 113 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 608 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos: 10 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 10 árboles.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.

Terciario: 1.

Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que este área se encuentra afectada por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-625 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 65 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Urbanizazio proiektuarekin batera, Eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzen direla bermatzeko.

Unitatearen barruan gauzatutako eraikuntza garapen berriek Bizkaiko Foru Aldundiaren Herri Lan Sailaren nahitaezko txostena izan beharko dute.

Eraikuntza proiektuetan berriaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta intsonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

7. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

131. artikulua.— IEU-5

1. Deskribapena

Hiri lurzoru finkatu gabeko gune hau Barrondo Auzoan dago, IHLF-4 -«Ugarte» hiri lurzoru finkatuko gunearen ondoan, eta haren muga bat dator BFAk behin betiko onartutako «Barrondo auzoan lurzoru urbanizaezina birsailkatzeko arau subsidiarioen aldaketa» espedientean jasotako plangintza eremuarekin.

Sektore honen mugapenean sartutako lursailek goranzko malda nabarmena dute, ekialdetik mendebalderantz, eta, gaur egun, abiadura handiko treneko tuneleko obretara sartzeko bideen eraginpean daude. Obra horiek egikaritze fasean daude, agiri hau idazten ari den unean.

BFAko Herri Lan Sailak «Hegoaldeko Saihesbide Metropolitarrerako» aurreikusitako trazadurari dagokion bide sistema orokorra eremu honetan sartzen da.

2. Azaleraren datuak

Gunearen azalera, guztira: 36.657 m².

Komunikazioen Sistema Orokorraren azalera: 8.890 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamendu xehatua behin betiko onartutako aldaketa zehatzaren espedientean dator, eta, haren bidez, BI-3701 toki errepidearekin «T» erako bidegurutze baten bidez konektatzen den barne bidea zehazten da, eta, hala, antolamenduaren ondoriozko hiru lur zati eraikigarrietarako ibilgailuen sarbidea ezartzen da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 16.500 m².
- Eraikinaren lerrokatadura: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: 11.000 m².
- Solairuen gehieneko kopurua: Sotoa + BS + 1.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12,5 metro bi solairuko eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera:

— Industria izaerakoa:

- Kategoriak: I-1, I-2, I-3 (gutxienez %50 baimendutako gehieneko eraikigarritasunean).

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que garanticen alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los nuevos desarrollos edificatorios materializales dentro de la Unidad deberán contar con el informe preceptivo del Departamento de Obras Publicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

7. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 131.— UEI-5

1. Descripción

Este área de Suelo Urbano no Consolidado se sitúa en el Barrio de Barrondo, en colindancia con el Área de suelo Urbano Consolidado S.U.I.C.-4-«Ugarte» y su delimitación se corresponde con el ámbito de planeamiento incluido en el expediente de «Modificación Puntual de las NN.SS para la Reclasificación de un Suelo No urbanizable en el Barrio de Barrondo» aprobado definitivamente por parte de la DFB.

Los terrenos incluidos en la delimitación de este sector presentan una acusada pendiente ascendente en dirección Este-Oeste y se encuentran afectados en la actualidad por los accesos a las obras del túnel del Tren de Alta Velocidad cuyas obras se encuentran en fase de ejecución en la fecha en la que se redacta el presente documento.

El ámbito incluye el Sistema General Viario correspondiente al trazado previstos por el Departamento de Obras Publicas de la DFB para la «Variante Sur Metropolitana».

2. Datos de Superficie

Superficie total del ámbito: 36.657 m².

Superficie del Sistema General de Comunicaciones: 8.890 m².

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación pormenorizada de esta Unidad de Ejecución viene establecida en el propio expediente de la Modificación Puntual definitivamente aprobada definiéndose a través de la misma una vialidad interna que se conecta con la carretera local BI-3701 mediante una intersección en «T» proporcionándose el acceso rodado a las tres parcelas edificables resultantes de la ordenación.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 16.500 m².
- Alineaciones de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Ocupación máxima de la edificación: 11.000 m².
- Número máximo de plantas: Sótano + PB +1.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12,5 m en edificios de dos Plantas.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico:

— Industrial:

- Categorías: I-1, I-2, I-3 (mínimo 50% de la edificabilidad máxima autorizada).

- Hirugarren sektorekoa:
 - H-1b, H-1c (gehienez 5.000 m²).
 - H-2 (a, b, c, d) H-3 eta H-4.
- Garajeak: G-2a.
- Ekipamendua: Ek.

Hirugarren sektorea eta ekipamendua: erabilera bateragarrietarako eraikigarritasuna ez da izango eremuko hiri-gintza eraikigarritasunaren %45 baino altuagoa.

5. Baldintza bereziak

Lerrokadurak eta sestrak dokumentazio grafikoan ezarritakoak dira. Hala eta guzti, bideko eta pabilioietako plataformetako sestrak berriz egokitu ahalko dira, urbanizazio proiektuaren bidez, egungo topografiara hobeto egokitzeko.

Urbanizazioan ingurumen eraginaren baterako ebaluazioan ezarritako baldintzak beteko dira. Ildo horretatik, garapen proiektuen baldintza teknikoen agiritan berariaz jaso behar dira behin betiko onartutako aldaketa zehatzeko ingurumen eraginaren azterlanean aipatutako babes neurri guztiak eta ingurumena zaintzeko programa, ingurumenaren gaineko eraginaren behin betiko txosteneko zehaztapenen arabera egokituta. Gainera, babes zein zuzenketa neurri guztiak eta garapen proiektuetan txertatu beharreko ingurumen kontrolak maila egokian txertatu beharko dira, eraginkortasuna bermatu ahal izateko. Aurrekontuetan sar daitezkeen neurri horiek obra unitate gisa jaso beharko dira proiektuetan, dagokion aurrekontu partidarekin. Aurrekontuetan sartu ezin direnak baldintza teknikoen agiriari jasoko dira.

Eraikuntza garapenean, eska daitezkeen baldintza akustikoak beteko dira. Hona hemen:

- Ld 7:00-19:00: 70 db(A).
- Le 19:00-23:00: 70 db(A).
- Ln 23:00-7:00: 60 db(A).

Urbanizazio proiektuarekin batera, eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzeko.

Eraikuntzetako fatxaden tratamenduak Ugarteko sektoreko I eta II. faseetan garatutakoak antzekoak izango dira. Handitu ahal diren fatxadak eta mehelinak fatxada gisa joko dira eta obra amaituko kalitatea eskaini beharko dute.

Jabari publiko hidraulikoari edo beren zortasun eta polizia guneei eragiten dieten jarduera guztiek, edozein lan edo obra hasi baino lehen, administrazio hidraulikoaren baimenak eduki beharko dituzte, eta horiek Uraren Euskal Agentziako (URA) Mendebaldeko Kantauriar Arroen Bulegoetan izapidetu beharko dira.

6. Kudeaketa, urbanizazio eta kontserbazio baldintzak

Agikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Onurak eta kargak banatzeko proiektuarekin, Zaratamoko Udalarri lagako zaizkio plangintza eremu honen antolamenduan aurreikusitako tokiko sistemetara eta orokorretara bideratutako lurzoruak.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan tokiko sistemen sare-rako aurreikusitako jabari publikoko lurzoru guztiak aurreikusiko ditu.

Urbanizazio proiektua bakarria izango da eta jarduera unitatearen eremu osoa hartuko du. Agiri horretan kontuan hartuko dira ingurumen eraginaren gaineko ebaluazio bateratuan jasotako alderdiak eta berariaz landu beharko dira, honako gai hauek:

- Poligonoaren hegoaldeetik pasatzen den ubidearen ingurumen tratamendua. Urbanizazio proiektuan xehatu behar da eta URAREN baimena eduki.

- Terciario:
 - C-1b, C-1c (máximo 5.000 m²).
 - C-2 (a, b, c, d) C-3 y C-4.
- Garajes: G-2a.
- Equipamiento: Ec.

La edificabilidad para los usos compatible terciario y equipamiento no podrá superar el 45% de la Edificabilidad urbana del ámbito.

5. Condiciones Particulares

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en la documentación gráfica, no obstante las rasantes de la vialidad y de las plataformas de los pabellones podrán ser readaptadas mediante el proyecto de urbanización para una mejor adecuación a la topografía existente.

Se cumplirán en la urbanización, las condiciones establecidas en el ECIA. En la misma línea, los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras y programa de vigilancia ambiental citadas en el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual definitivamente aprobada ajustándose en función de las determinaciones del Informe Definitivo de Impacto Ambiental. Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles ambientales indicados que deban incorporarse a los proyectos de desarrollo, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica, en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se incluirán en el pliego de condiciones técnicas.

Se dará cumplimiento en el desarrollo edificatorio a las condiciones acústica exigible, cuyo contenido se refiere a:

- Ld de 7:00 a 19:00 horas: 70 db(A).
- Le de 19:00 a 23:00 horas: 70 db(A).
- Ln de 23:00 a 7:00 horas: 60 db(A).

Junto con el Proyecto de Urbanización se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que procuren alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los tratamientos de fachada de las edificaciones serán similares a los desarrollados en las fases I y II del Sector de Ugarte. Tanto las medianeras como las fachadas susceptibles de ampliación deberán tratarse como fachadas, debiendo de ofrecer calidad de obra acabada.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración Hidráulica que deberán ser tramitadas ante las oficinas de las Cuencas Cantábricas Occidentales de la Agencia Vasca del Agua-URA.

6. Condiciones de Gestión, Urbanización y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

Con el Proyecto de Reparto de Beneficios y Cargas, se producirá la cesión a favor del Ayuntamiento de Zaratamo de los suelos destinados a Sistemas Locales y Generales previstos en la ordenación de este ámbito de planeamiento.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previstos en la ordenación para la red de sistemas locales

El Proyecto de Urbanización será único y abarcará todo el ámbito de la unidad de actuación. En dicho documento se tendrán en consideración los aspectos contenidos en el ECIA correspondiente, recogiendo de forma específica los siguientes aspectos:

- El tratamiento ambiental del cauce que discurre al sur del polígono. Deberá pormenorizarse en el proyecto de urbanización y contar con la autorización de URA.

- Urbanizazio proiektuak errekako ingurumena berrezartzeko plana eduki beharko du.
- Hondakin eta euri urak bereizteko sare bat gauzatzea. Urbanizazio proiektuan xehatu beharko da.
- AAC-ek (Akustiko Aplikatuko Zentroak) egindako azterketan jasotako neurri akustikoak sartzea, AB-2 industria lurzorua kalifikazioari dagokion kalitate akustikoa lortzeko.
- Ingurumen aholkularitzari eustea, plana gauzatzen den fase-etan.

Eremu honetako lurzoruen titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

7. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

Eremu berdeen eta espazio librean estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 2.199 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 21.243 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat 100 m² eraiki bakoitzeko: 165 unitate.
- Urbanizazio proiektuan gutxienez 165 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

8. Homogeneizazio koefizienteak

Gune honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapan koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmo-etako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (industria izaerakoa).

- Industriakoa: 1.
- Hirugarren sektorekoa: 1,20.
- Garajea: 0,20.

9. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Ingurumen organoari kontsultatu beharko zaio ingurumen ebaluazio estrategiko bat egin behar ote den.

Jarduera hori gauzatzeko, ingurumena berrezarri eta paisaia integratzeko plana idatzi beharko da.

132. artikulua. — IEU-6

1. Deskribapena

Moiordineko industria gunearen mendebaldean dagoen industriazko hiri lurzoru finkatu gabeko gunea da, ekialdean IEU-1ekin muga egiten duena. Eremu hau, luzetara, BI-3701 errepidean babes-ten da, eta honek, era berean, egikaritze unitateari ibilgailuentzako sarbidea emateko balio du.

Mugapenean sartzen den eremuaren barruan, «Emandoko erre-karen» ubidea pasatzen da, galeria estalian.

2. Azaleraren datuak

- Gunearen azalera, guztira: 12.059 m².
- Ekarri den azalera: 11.637 m².

- El proyecto de urbanización contará con el plan de restauración ambiental del arroyo.
- Ejecución de una red separativa de aguas residuales y pluviales. Deberá pormenorizarse en el proyecto de urbanización.
- Incorporación de las medidas acústicas recogidas en el estudio elaborado por AAC para la obtención de la calidad acústica correspondiente a la calificación de suelo industrial AB2.
- Mantenimiento de la asesoría ambiental durante las fases de ejecución del plan.

Los titulares de suelos incluidos en este ámbito deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la Unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

7. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 2.199 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 21.243 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos: 165 uds.
- El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 165 árboles.

8. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este área se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

- Industrial: 1.
- Terciario: 1,20.
- Garaje: 0,20.

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

Artículo 132. — UEI-6

1. Descripción

Comprende el área de suelo urbano industrial no consolidado situada en el extremo Oeste de la zona industrial de Moiordin lindando por el Este con la UEI-1. Este ámbito se apoya en el sentido longitudinal en la carretera BI-3701 que sirve a su vez para proporcionar el acceso rodada a la Unidad de Ejecución.

Dentro del ámbito incluido en la delimitación discurre en galería cubierta el cauce del arroyo «Emandoko erreka».

2. Datos de Superficie

- Superficie total del área: 12.059 m².
- Superficie aportada: 11.637 m².

3. Eraikigarritasun eta antolamendu baldintzak

Egikaritze unitate honen antolamenduan gaur egungo eraikuntza jasotzen da, eta, ordeztu behar izanez gero, gehieneko ingurutzaila bat zehaztu da, errekaaren ubidearen trazadura erreferentziatza hartuta. Hala, eraikuntzatik errekaaren ertzeraino 5 metroko erretiroa planteatu da.

Hauexek dira egikaritze unitate honetako oinarrizko hirigintza parametroak:

- Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 11.647 m².
- Eraikinaren lerrokadurak: Antolamendu planoetan adieraziak.
- Eraikuntza berrien gutxienezko erretiroak errekaaren ubidera berau zabalik dagoen zatietan: 10 m, baldin eta ubidearen lerroa zehaztuta badago eta 12 m, baldin eta ez badago.
- Eraikinaren gehieneko okupazioa: antolamendu planoetan zehaztutako gehieneko ingurutzailaren ondoriozkoa.
- Gehieneko altuera: 10 m solairu bateko eraikinetan. 12 m solairu bat baino gehiago duten eraikinetan.

4. Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Industria izaerakoa, kategoría guztietan. Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorea H-3 (ekoizpen jarduerarekin lotua).
 - Garajeak: G-2a.
- Erabilera bateragarriak (hirugarren sektorea) eraikigarritasunak ezingo du gaintu eremuko hirigintza eraikigarritasunaren %45.

5. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektuak antolamenduan aurreikusitako jabari publikoko lurzoru guztiak aurreikusiko ditu eta horiek Zaratamoko Udalarri lagako zaizkio.

«Emandoko Errekako» bideratze estaliari dagokion lurzorua jabari publikora atxikita dago. Jabari edo zortasun gunearekin lotuta egin nahi den edozein jarduerak aurretik Uraren Euskal Agentziaren baimena beharko du.

Gune honetako lur zatien titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, unitatea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Bi urteko epea ezarri da kudeaketa tresnak izapidetu eta onartzeko eta bi urteko epea urbanizazioa gauzatzeko.

6. Tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako erreserbak

Industriazko hiri lurzoruko gune honetan, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako toki horniduretarako gutxienezko erreserbak bete dira.

Eremu berdeen eta espazio libreen estandarra:

- Unitateko azalera osoaren %6: 723 m².
- Horniduraren azalera, antolamenduaren arabera: 1.371 m².

Landaretzarako estandarra:

- Zuhaitz bat 100 m² eraiki bakoitzeko: 109 unt.

Urbanizazio proiektuan gutxienez 109 zuhaitz landatzea aurreikusiko da.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Kontuan hartuta erabilera nagusia industriazkoa dela eta hirugarren sektoreko erabilera onartzen dela soilik erabilera bateragarri gisa eta erabilera nagusiarekin lotuta, haztapan koefiziente hauek

3. Condiciones de Ordenación y Edificabilidad

La ordenación de esta Unidad de Ejecución recoge la edificación actualmente existente definiendo para el caso de sustitución, una envolvente máxima que toma como referencia el trazado del cauce del arroyo, planteándose un retiro de la edificación de 5 m al borde del mismo.

Los parámetros urbanísticos básicos de esta Unidad de Ejecución son los siguientes:

- Edificabilidad urbanística total: 11.647 m².
- Alineaciones de la Edificación: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo en los ramos en los que este se encuentre descubierto: 10 m cuando la línea del cauce este definida y 12 m cuando no la está.
- Ocupación máxima de la edificación: la resultante de la envolvente máxima definida en los planos de ordenación.
- Altura Máxima: 10 m en edificios de una planta. 12 m en edificios de más de una planta.

4. Condiciones de Uso

Uso Característico: Industrial en todas las categorías.

Usos compatibles:

- Terciario: C-3 (Vinculado a la actividad productiva).
- Garajes: G-2a.

La edificabilidad para el uso compatible terciario no podrá superar el 45% de la edificabilidad urbanística del ámbito.

5. Condiciones de Gestión y Conservación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de urbanización contemplará la totalidad de los suelos de dominio público previsto en la ordenación, los cuales serán cedidos a favor del Ayuntamiento de Zaratamo.

El suelo correspondiente al encauzamiento cubierto del arroyo «Emandoko Erreka» está adscrito al dominio público. Cualquier actuación que se pretenda realizar en relación con la zona de dominio ó servidumbre, deberá de contar con autorización previa de la Agencia Vasca del Agua.

Los titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización de la unidad.

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de dos años para la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y dos años para ejecutar la urbanización.

6. Reservas para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este Área de Suelo Urbano Industrial se cumplen las reservas mínimas para dotaciones locales establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Estándar para zonas verdes y espacios libres:

- 6% de la superficie total de la unidad: 723 m².
- Sup. dotacional según ordenación: 1.371 m².

Estándar para vegetación:

- 1 árbol/100 m² construidos: 109 uds.

El Proyecto de urbanización preverá la plantación mínima de 109 árboles.

7. Coeficientes de Homogeneización

Considerando que el uso característico es el industrial y que el uso terciario solo se admite como uso compatible y vinculado al uso característico se establecen los siguientes coeficientes de

ezarri dira, HAPOn baimentzen diren irabazi asmoko erabilera bakoitzeko lurzorua eragin balioen arabera eta unitate balio gisa erabilera nagusiari (industriazkoa) dagokiona hartuta.

Industriakoa: 1.
Hirugarren sektorekoa: 1.
Garajea: 0,20.

8. Baldintza akustikoak

Eraikuntza proiektuetan berariaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta insonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Lurzoruaren kalitate baldintzak

Eremu honen barruan daudenez kutsatuta egon daitezkeen instalazioak edo jarduerak dauzkaten lurzoruen inbentarioan jasotako lursailak, eta horien barruan aurreikusita dagoenez lurra mugitzeko jarduerak gauzatzea, Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 1/2005 Legeko 17. artikuluko b) atalean adierazitakori jarraiki, jarduera horiek garatu baino lehen lurzorua kalitatearen aitorpena eskuratu beharko da.

10. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

IX. ATALA

HIRI LURZORUKO ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

133. artikulua.— *Hiri lurzoruko eraikuntza, instalazio eta erabileren araubidea*

1. Hiri lurzoruan dauden eraikuntza, instalazio eta erabilera, plangintzarekin bat ez datozenak, osorik edo partzialki izan ahalko dira eta honako kategoriaren batean sartuko dira: antolamenduz kanpo, antolamenduarekin adostasunik ez, eta lehendik antolamendu geroratuko guneetan.

2. Hiri Lurzoru Finkatuko Guneak: Antolamenduarekin bat ez datozen eta hiri lurzoru finkatuko guneetan dauden eraikuntzetan, kontserbazio eta mantentze obrez gain, plangintzarekin bat ez datozen eraikinetan ere baimenduko dira finkatze jarduera partzialak.

3. Hiri Lurzoru Finkatu Gabeko Guneak: Egoitzazko egikaritze unitateetan sartzen diren jarduera eremuetan, antolamenduz kanpoko eraikuntza eta instalazioak, beren erabilera edo eraikuntzak ez badira bateragarriak HAPOko antolamenduan ezarritakoekin, eta beren lerroakadurek tokiko sistemak edo sistema orokorrak inbaditzen badituzte, antolamenduarekin guztiz bateraezintzat joko dira. Horietan kontserbazio eta mantentze obrak soilik baimenduko dira, higiezinaren higieze, apaindura, segurtasun eta bizigarritasun arrazoien ondorioz.

Bateraezintasuna partziala denean, finkatze obrak baimenduko dira, eraikuntzaren balioa igotzeari uko egin ondoren (egikaritze aurrekontua, kontratako), notario bidezko eskritura publikoan jasotako higiezinaren titularraren aitorpenaren bidez.

Berariaz aitortzen dira antolamenduz kanpo Arkotxako erdigunean kokatzen diren etxebizitza eraikinak, baldin eta EEU-7 eta EEU-9 guneei dagozkien eremuen barruan sartzen badira.

Industriazko egikaritze unitateetan dauden jarduera eremuetan, HAPOn ezarritako lerroakadurak betetzen ez dituzten eraikinak antolamenduarekin partzialki bateraezintza izango dira, eta, horietan, kontserbazio eta mantentze obrak nahiz finkatze obrak egin ahalko dira, balio igoerari berariaz uko eginda.

ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.
Terciario: 1.
Garaje: 0,20.

8. Condiciones acústicas

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condiciones de calidad del suelo

Al encontrarse dentro de este ámbito terrenos incluidos en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y al estar previsto dentro del mismo llevar a cabo actuaciones de movimiento de tierras a las que se refiere el apartado b) del artículo 17 de la Ley 1/2005 para la Prevención y corrección de la contaminación del suelo, con carácter previo al desarrollo de tales actuaciones se deberá obtener la Declaración de la calidad del suelo.

10. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

SECCIÓN IX

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES EN SUELO URBANO

Artículo 133.— *Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano*

1. Las edificaciones, instalaciones y usos existentes en el suelo urbano disconformes con el Planeamiento, podrán serlo de forma total o parcial, y quedarán sujetas a alguna de las siguientes categorías: Fuera de Ordenación, Disconformes con la Ordenación y Preexistentes en áreas de ordenación remitida.

2. Áreas de Suelo Urbano Consolidado: En las construcciones disconformes con la ordenación sitas en Áreas de suelo urbano consolidado, además de las obras de conservación y mantenimiento, se permitirán también en los edificios disconformes con el planeamiento, las actuaciones parciales de consolidación.

3. Áreas de Suelo Urbano No Consolidado: En los ámbitos de las actuaciones integradas sitas en Unidades de Ejecución Residenciales, las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación cuyos usos o la propia construcción no sean compatibles con los establecidos por la ordenación del PGOU, así como aquellas cuyas alineaciones invadan sistemas generales o locales, se considerarán totalmente incompatibles con la ordenación. En ellas solo se permitirán obras de Conservación y Mantenimiento por razones de higiene, ornato, seguridad y habitabilidad del inmueble.

Cuando la Incompatibilidad sea parcial se permitirán obras de consolidación, previa renuncia al incremento del valor de la edificación (presupuesto de ejecución por contrata), mediante declaración del titular del inmueble recogida en escritura pública notarial.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los edificios de viviendas sitos en el casco urbano de Arkotxa, que se hayan incluidos dentro de los ámbitos correspondientes a las Arreas UER-7 y UER-9.

En los ámbitos de las actuaciones integradas sitas en Unidades de Ejecución Industriales, aquellos edificios que no cumplan las alineaciones establecidas por el PGOU, se declaran parcialmente incompatibles con la ordenación, permitiéndose en ellos las obras de conservación y mantenimiento así como las de consolidación con renuncia expresa al incremento de valor.

4. Antolamendu geroratuko guneetan lehendik dauden eraikinak eta erabilerak: Antolamendu Geroratuko Gunean (AGG), dagokion plan bereziaren bidez zehatutako antolamendurik eduki ezean, kontserbazio eta mantentze lanak soilik baimenduko dira. Era berean, HAPOn baimendutako industri erabilerako kategoria eta intentsitateen barruan jarduera aldaketak ahalbidetuko dira.

Hala ere, salbuespen kasuetan, eta Udalak balorazio egokia egin ondoren, lehen dauden industria instalazioetan eta egoitza eraikinetan finkapen jarduerak baimendu ahalko dira, higiezinaren titularrak notario bidezko eskritura publikoan balio igoserari uko egin ondoren.

III. KAPITULUA

LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDEA

134. artikulua.— *Lurzoru urbanizagarriaren banaketa*

Lurzoru urbanizagarria Elexalde gunean egoitza erabilera duten hiru sektoreetan aurkitzen da.

Sektore horietako bakoitzaren mugapena erabilera kudeatzeko plano egokian adierazitakoa da.

I. ATALA

EGOITZAZKO LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

135. artikulua.— *Araubide eta erabileren definizioa*

Egoitzazko lurzoru urbanizagarria erabilera orokor hori hartzeko lehenetsuna duena eta kudeaketa planoan agertzen dena da.

Lurzoru honetako erabilera nagusia edo bereizgarria egoitzazkoa da. Haren berezko erabilerak dira, era berean, egoitzazkoaren erabilera osagarriak, besteak beste, hirugarren sektoreko jarduerak, garaje jarduerak eta ekipamendu jarduerak, horiek garatzen dituzten plan partzialetan zehazten diren mugekin.

Artikulan aipatu diren eta sektore bakoitzari dagokion hirigintza parametroetatik lotesle izaera izango dute soilik erabilera bereizgarriaren hirigintza eraikigarritasunari buruzko parametroek eta erabilera bateragarriei dagokien hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko portzentajeak, antolamendu ereduak zehazten duten zehaztapenek, bai eta ubide, azpiegitura, lurzoru urbanizaezin eta inguruko beste gune batzuetarako lerrokadurek ere.

Plan partzial bakoitzari dagokion artikuluan zehaztutako gainerako zehaztapenek orientazio izaera edukiko dute eta horien gaineko zehetasunak dagokion plan partzialean ezarriko dira, mugatutako sektoreetako bakoitza garatuz.

HAPOn berrikusteko dokumentazio grafikoa osatzen duten plano desberdinetan, sektore horietako bakoitzeko antolamendu eskemak adierazi dira. Eskema horietan irtenbide funtzionala adierazi da, bai bide mailan, bai erabileren ezarpen orokor mailan, HAPOn berrikusteko agiri honetan aurreikusitako antolamendu «ereduaren» arabera egokiena dena kontuan hartuta.

Berariaz grafiatutako antolamendua osatzen duten elementuen multzotik plan partzialak idazteko orduan izaera loteslea izango dute, soilik horietako bakoitzean plantatutako oinarritzko bide eskemek, sektore bakoitzean jasotako sistema orokorren osaerak (hala bada, gokia) eta komunikazioan sistema orokorretan aurreikusitako lotura ereduak.

HAPOn indarrean sartu bano lehen behin betiko onartutako antolamendu zehatua duten sektoreetan, antolamendu horrek ezarritako etxebizitzita unitateen kopurua gehienez %20 igo ahalko da.

136. artikulua.— *Plangintza sektoreak*

Antolamendu eta araubide zehatza zehazteko, egoitzazko lurzoru urbanizagarrian honako sektoreak daude:

- E.L-1 sektorea «Gurutzalde».
- E.L-2 sektorea «Landeta».
- E.L-3 sektorea «Zuloaga».
- Sector S.R-4 «Garai».

4. Edificios y usos preexistentes en Áreas de Ordenación Remitida: En el Área de Ordenación Remitida (AOR), en tanto no se disponga de ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Especial, sólo se permitirán las obras de conservación y mantenimiento. Así mismo se permitirán los cambios de actividad dentro de las categorías e intensidades de uso industrial autorizado por el PGOU.

No obstante, de forma excepcional y circunstanciada a valorar por el Ayuntamiento, se podrá autorizar en los edificios residenciales e instalaciones industriales preexistentes, actuaciones de consolidación, previa renuncia del titular del inmueble al incremento de valor en escritura pública notarial.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 134.— *División del suelo urbanizable*

El Suelo Urbanizable comprende tres sectores destinados a uso residencial ubicados los tres en el núcleo de Elexalde.

La delimitación de cada uno de estos sectores viene señalada en el correspondiente Plano de Gestión de Suelo.

SECCIÓN I

EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL

Artículo 135.— *Definición, régimen y usos*

El Suelo Urbanizable Residencial es el que está destinado preferentemente a albergar éste uso global y se refleja en el Plano de Gestión.

El uso característico o dominante en éste suelo es el Residencial. Son también usos propios del mismo, los usos complementarios del residencial, tales como el de actividades terciarias, el de garaje y el de equipamiento, con las limitaciones que se fijen en los planes parciales que los desarrollen.

De los parámetros urbanísticos referenciados en el artículo correspondiente a cada Sector únicamente tendrán carácter vinculante los parámetros relativos a la edificabilidad urbanística del uso característico y el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a los usos compatibles, las determinaciones que definen el modelo de ordenación, así como las alineaciones a cauces, infraestructuras, a Suelo No Urbanizable y a otras zonas colindantes.

El resto de las determinaciones especificadas en el artículo correspondiente a cada Plan Parcial tendrá carácter orientativo y su concreción vendrá establecida a través de los correspondientes Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores delimitados.

En los distintos planos que componen la documentación gráfica de esta Revisión del PGOU, se han representado los esquemas de ordenación de cada uno de los sectores. En estos esquemas se indica la propuesta de solución funcional tanto a nivel viario como de implantación global de usos que se considera más adecuada en relación con el «modelo» de ordenación previsto desde la presente Revisión del PGOU.

Del conjunto de elementos que conforman la ordenación expresamente grafiada, solo tendrán carácter vinculante en la redacción de los Planes Parciales, los esquemas básicos de vialidad planteados en cada uno de ellos, la disposición en su caso de los Sistemas Generales incluido en cada sector, así como el modelo de conexión previsto con los Sistemas Generales de Comunicaciones.

En los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, se podrá incrementar el número de unidades de viviendas establecido por dicha ordenación hasta un máximo del 20%.

Artículo 136.— *Sectores de planeamiento*

A los efectos de determinar su ordenación y régimen concreto, el Suelo Urbanizable Residencial comprende los siguientes Sectores:

- Sector S.R-1 «Gurutzalde».
- Sector S.R-2 «Landeta».
- Sector S.R-3 «Zuloaga».
- Sector S.R-4 «Garai».

137. artikulua.—E.L-1 «Gurutzalde» sektorea**1. Deskribapena**

Lurzoru urbanizagarriko sektore honetan «Gurutzalde» familia bakarreko etxebizitzaren urbanizazioaren, futbol zelaiako kirol ekipamenduaren sistema orokorraren eta Elexaldera sartzeko BI-3701 errepidearen artean dauden lursailak sartzen dira. Sektore honen mugak bat datoz udalak eskatuta izapidetutako eta 2009ko uztailaren 2an ekainaren 23ko 679/2009 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako «Gurutzaldeko lurzoru urbanizagarria hedatzeko arau subsidiarioen aldaketa zehatzean» jasotakoarekin.

Lurzoru horiek Elexaldeko hiri sarean sartzen dira, «udal etxebizitza tasatuaren» araubidean babestutako etxebizitzaren promozioa ahalbidetzeko asmoz.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Hiru urteko epea ezarri da antolamendu xehatuko tresna izapidetu eta onartzeko.

2. Hirigintza araubidea

Antolamendu xehatua, eraikigarritasun baldintzak, erabilera araubidea, egikaritze baldintzak eta gainerako hirigintza eta ingurumen zehaztapenak Gurutzalde egoitza sektoreko plan partzialean (behin betiko onartutakoan) adierazitakoak izango dira.

3. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

138. artikulua.—E.L-2 «Landeta» sektorea**1. Deskribapena**

Sektore honetan Elexaldeko hiri lurzoruaren mugaren ekialdean dagoen lursail zatia sartzen da, BI-3702 errepidearen eta Goikiri eta Madariaga auzoetara sartzeko bidearen artean.

Sektore urbanizagarri txiki honen mugek hirigune honetako gune honen hiri sarea osatu eta akabatzen dute, antolamendu xehatuko eskemaren, bide sareko elementu berrien eta oinezko sareko elementuen bidez, hiri sare homogeneoagoa lortzeko asmoz. Sektore honen mugen barruan sartzen da BI-3702 errepideko trazadurari dagokion komunikazioen sistema orokorreko zati bat, K.S.O.-4.2 gisa zehaztua bera.

2. Eremuko azalera

Eremuko azalera, guztira: 10.794 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 4.780 m².

Sestra gainean: 3.680 m² (Goikiri beaskoa baserri katalogatuaren eraikigarritasuna barne).

Sestrapean: 1.100 m².

Etxebizitza kopurua (gutxi gorabeherakoa): 29 etxebizitza (%40 etxebizitza babestuko araubidepean).

Eraikinaren altuerak:

— Etx. Kolektibo mota: BS+2+Estalpea.

— Fam. Bakarreko Etx. mota: BS+1+Estalpea.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Egoitzazkoa, kolektiboa.

Erabilera bateragarriak:

— Familia bakarreko egoitzazkoa E-2.

— Hirugarren sektorekoa: H-1a, H-2 (a, b, c, d) H-3, H-4.

— Garajea: G-1b, G-2a.

— Ekipamendua: Guztiak.

Sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko edo ekipamenduko erabilera bateragarrietarako: sestra gaineko eraikigarritasunaren %7.

Artículo 137.—Sector S.R-1 «Gurutzalde»**1. Descripción**

Este Sector de Suelo Urbanizable comprende los terrenos situados entre la urbanización de viviendas unifamiliares «Gurutzalde», el Sistema General de Equipamiento Deportivo del Campo de Fútbol y la carretera BI-3701 de acceso a Elexalde. La delimitación de este Sector se corresponde con la contenida en la «Modificación Puntual de las NN.SS para la ampliación del Suelo Urbanizable de Gurutzalde» tramitada a instancias del Ayuntamiento y definitivamente aprobada en fecha 2 de julio de 2009 mediante la Orden Foral 679/2009 de 23 de junio.

La incorporación de estos suelos al tejido urbano de Elexalde se realiza con el objetivo de posibilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de «Vivienda Tasada Municipal».

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de tres años para la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación pormenorizada

2. Régimen urbanístico

La ordenación pormenorizada, condiciones de edificabilidad, régimen de usos, condiciones de ejecución y restantes determinaciones urbanísticas y medioambientales, se remiten al contenido del Plan Parcial del Sector Residencial Gurutzalde, definitivamente aprobado.

3. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

Artículo 138.—Sector S.R-2 «Landeta»**1. Descripción**

Este sector comprende la franja de terreno situada al Este del límite del Suelo Urbano de Elexalde, entre la carretera BI-3702 y el vial que sirve de acceso a los barrios de Goikiri y Madariaga.

La delimitación de este pequeño sector urbanizable viene a completar y rematar la trama urbana en esta zona del núcleo urbano aportándose, a través del esquema de ordenación pormenorizada, nuevos elementos de red viaria y peatonal con el objetivo de conseguir una trama urbana más homogénea. Dentro de la delimitación de este sector queda incluido un tramo del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al trazado de la carretera BI-3702, y definido como S.G.C.- 4.2.

2. Superficies del Ámbito

— Sup. Total del Ámbito: 10.794 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad Urbanística total: 4.780 m².

Sobre rasante: 3.680 m² (incluye la edificabilidad del caserío catalogado Goikiri beaskoa).

Bajo rasante: 1.100 m².

Número orientativo de viviendas: 29 Viviendas (el 40% estará sujeto al régimen de Vivienda Protegida).

Alturas de la edificación:

— Tipología Viv. Colectiva: PB+2+Bajo Cubierta.

— Tipología Viv. Unifamiliar: PB+1+Bajo Cubierta.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo.

Usos compatibles:

— Residencial Unifamiliar R-2.

— Terciario: C-1a, C-2 (a, b, c, d) C-3, C-4.

— Garaje: G-1b, G-2a.

— Equipamiento: Todos.

Edificabilidad mínima sobre rasante para los usos compatibles Terciarios o de Equipamiento: 7% de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

5. Antolamenduaren baldintzak.

Nahitazeko plan partzialaren bidez ezartzen den antolamenduak HAPOn dokumentazio grafikoan proposatutako oinarritzeko eskema errespetatu beharko du, eta, zehazki, Irigorri sartzeko bidearen ondoan aurreikusitako espazio publikoaren kokapena. Edonola ere, 6.1 eta 6.2 planoetan (Hiri lurzoruko erabilera xehatuak eta lurzoru urbanizagarriko erabilera orokorrak) adierazitako zehaztapenek orientazio izaera izango dute plan partzialak ezartzen duen antolamendurako.

Egoitza eraikuntza lehenasunez etxebizitza kolektibo era egingo da, baina familia bakarreko etxebizitza multzoak ere onartuko dira. Etxebizitza kolektiboa beheko solairua, goiko bi solairu eta estalpea duten eraikinetan egongo da, sotoko solairua garaje kolektiboan egonik, bai eta beheko solairuko etxebizitzetan eta merkataritza lokaletan ere.

Eraikuntzek K.S.O.4.2 bide sare orokorreko galtzadaren (BI-3702 errepidea) kanpoko ertzeira gutxienez 12 metroko distantzia utzi beharko dute.

Jarduera hori bigarren lau urtekoan programatuta dago: Hiru urteko epea ezarri da antolamendu zehatuko tresna izapidetu eta onartzeko.

6. Kudeaketa baldintzak

Erabilera eta jabari publikoko hornidura eta espazioetarako lagapenak plan partzialean zehazten direnak izango dira, eta, azken horrek, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan jasotako garapen araudiak eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 79. artikuluan gutxienezko gisa eskatzen diren estandarrak bete beharko ditu.

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Sektore urbanizagarri honetako egikaritze eremuaren barruan sartzen da egungo BI-3702 tokiko errepideko zatiari dagokion K.S.O.4-2 bide komunikazioko sistema orokorra.

Urbanizazio proiektua bakarria izango da sektore osorako eta bertan sartuko dira berau guztiz urbanizatzeko beharrezkoak diren obrak, errepide horren zatian egin behar diren jarduerak barne.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Sektore honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.
Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
Babes araubideko etxebizitza: 0,50.
Araubide tasatuko etxebizitza: 0,75.
Hirugarren sektorekoa: 0,33.
Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOr a batutako zarata maparen arabera, sektore hau BI-3702 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginean dago, partzialki, eta, 50 dBAtik (gauez) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Plan partzialarekin batera, eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzen direla bermatzeko.

Edonola ere, eraikuntza proiektuek berariaz bermatu beharko dute kalitate akustikoko helburu hauek betetzen direla, eta, horretarako, beharrezko irtenbideak jaso beharko ditu, etxebizitzetan isolamendua eta intsonorizazioa bermatzeko, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotako xedapenen arabera (urriaren 19ko 1371/2007 Errege Dekretua).

5. Condiciones de Ordenación

La ordenación que se establezca a través del preceptivo Plan Parcial procurará respetar el esquema básico propuesto en la documentación gráfica del PGOU y en particular la ubicación del espacio público previsto junto al vial de acceso a Irigorri. En cualquier caso, estas determinaciones representadas en los planos 6.1 y 6.2 «Usos pormenorizados en suelo urbano y globales en suelo urbanizable» tiene carácter orientativo para la ordenación que establezca el Plan Parcial.

La edificación residencial se desarrollará en tipología predominante de vivienda colectiva admitiéndose también la unifamiliar agrupada. La vivienda colectiva se dispondrá en edificios de planta baja más dos y bajo cubierta, con garajes colectivos en planta sótano y viviendas en planta baja ó bien locales comerciales.

Las edificaciones respetarán una distancia mínima de 12 metros a la arista exterior de la calzada del Sistema General Viario S.G.C.4.2 (carretera BI- 3702).

Esta actuación está programada en el segundo cuatrienio: Se establece un plazo de tres años para la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación pormenorizada

6. Condiciones de Gestión

Las cesiones para dotaciones y espacios de uso y dominio público serán los que determine el Plan Parcial que cumplirá como mínimo los estándares exigidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Reglamentos de desarrollo incluido el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

Dentro del ámbito de ejecución correspondiente a este Sector Urbanizable se incluyen el Sistema General de Comunicación Vía S.G.C.4-2 correlativo al tramo de la actual carretera local BI-3702.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector y comprenderá las obras necesarias para la completa urbanización del mismo, incluyendo las actuaciones que sea preciso realizar en el tramo de la citada carretera

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este sector se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.
Residencial Unifamiliar: 0,90.
Vivienda en régimen de protección: 0,50.
Vivienda en régimen tasado: 0,75.
Terciario: 0,33.
Garaje: 0,15.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que este sector se encuentra afectada parcialmente por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3702 quedando parcialmente expuesta a unos niveles de ruido superiores a 50 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Plan Parcial se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que garanticen alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los proyectos de edificación deberán garantizar en todo caso, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica incorporando las soluciones necesarias para garantizar el aislamiento e insonorización de las viviendas en base a las disposiciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación (R.D. 1371/2007, de 19 de octubre).

Edonola ere, Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Sailaren txostena nahitaezkoa izango da, EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Edonola ere, plan partziala idatzi baino lehen, ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar ote zaion kontsultatu behar zaio ingurumen organoari.

Jarduera hori gauzatzeko, ingurumena berrezarri eta paisaia integratzeko plana idatzi beharko da.

139. artikulua. — E.L-3 «Zuloaga» sektorea

1. Deskribapena

Sektore honetan sartzen da Elexaldeko hirigunearen hego ekialdean dagoen lursaila eta egungo hiri sarearen luzapen natural gisa planteatzen da, udal pilotalekuaren eta kultura etxearen atzeko aldearen eta bertan dagoen familia bakarreko etxebizitza eraikinaren artean dagoen gunean, sektoreko mugapenaren barruan.

2. Eremuko azalera

Eremuko azalera, guztira: 8.403 m².

Egoitza guneko azalera: 8.403 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 3.100 m².

— Sestra gainean: 2.100 m².

— Sestrapean: 1.000 m².

Etxebizitza kopurua (gutxi gorabeherakoa): 16 etxebizitza (%40 etxebizitza babestuko araubidepean).

Eraikinaren altuerak:

— Etx. Kolektibo mota: BS+2+Estalpea.

— Fam. Bakarreko Etx. mota: BS+1+Estalpea.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Egoitzazkoa, kolektiboa.

Erabilera bateragarriak:

— Familia bakarreko egoitzazkoa: E-2.

— Hirugarren sektorekoa: H-1a, H-2 (a, b, c, d) H-3, H-4.

— Garajea: G-1b, G-2a.

— Ekipamendua: Guztiak.

Sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko edo ekipamenduko erabilera bateragarrietarako: sestra gaineko eraikigarritasunaren %7.

5. Antolamenduaren baldintzak

Nahitaezko plan partzialaren bidez ezartzen den antolamenduak HAPOko dokumentazio grafikoan proposatutako bide eskema errespetatzeko ahalegina egingo du.

Planteatutako bideak kale berri bat sartzen du, «zaku ondoko» bidearen luzapen gisa, eta azken horrek kultura etxearen atzean dauden etxebizitza atxikietara sartzeko balio du. Bide honen luzapena BI-3701 errepideari dagokion hiri zeharkale batekiko loturaino hedatzen da, Elexalde gunetik pasatzean.

Plan partziala garatuko duen etorkizuneko antolamenduko helburu gisa planteatzen da, era berean, tokiko sistemetak horniduren barruan espazio libreen gune bat jartzea, noizean behin ibilgailuen aparkaleku gisa erabili ahalko dena.

Hala ere, 6.1 eta 6.2 planoetan (Hiri lurzoruko erabilera xehatuak eta lurzoru urbanizagarriko erabilera orokorrak) adierazitako zehaztapenek orientazio izaera izango dute, plan partzialak ezartzen duen antolamendurako.

En cualquier caso será preceptivo el informe del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, tal y como establece el artículo 30 del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV.

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

En cualquier caso, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

Artículo 139. — Sector S.R-3 «Zuloaga»

1. Descripción

Este sector comprende la franja de terreno situada al Sureste del núcleo Urbano de Elexalde y se plantea como una prolongación natural del actual entramado urbano en la zona comprendida entre la parte trasera del frontón municipal y Casa de Cultura y el edificio de vivienda unifamiliar existente que queda incluido dentro de la delimitación del sector.

2. Superficies del Ámbito

Sup. Total del Ámbito: 8.403 m².

Sup. Zona Residencial: 8.403 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad Urbanística total: 3.100 m².

— Sobre rasante: 2.100 m².

— Bajo rasante: 1.000 m².

Número orientativo de viviendas: 16 Viviendas (el 40% estará sujeto al régimen de Vivienda Protegida).

Alturas de la edificación:

— Tipología Viv. Colectiva: PB+2+Bajo Cubierta.

— Tipología Viv. Unifamiliar: PB+1+Bajo Cubierta.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo.

Usos compatibles:

— Residencial Unifamiliar: R-2.

— Terciario: C-1a, C-2 (a, b, c, d) C-3, C-4.

— Garaje: G-1b, G-2a.

— Equipamiento: Todos.

Edificabilidad mínima sobre rasante para los usos compatibles Terciarios o de Equipamiento: 7% de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

5. Condiciones de Ordenación

La ordenación que se establezca a través del preceptivo Plan Parcial procurará respetar el esquema viario propuesto en la documentación gráfica del PGOU.

La vialidad planteada incorpora una nueva calle como prolongación del vial en «fondo de saco» que sirve de acceso a las viviendas adosadas situadas detrás de la Casa de Cultura. La prolongación de este vial se extiende hasta su conexión con la travesía urbana correspondiente a la carretera BI-3701 a su paso por el núcleo de Elexalde.

Se plantea también como objetivo de la futura ordenación que desarrolle el Plan Parcial la disposición, dentro de las dotaciones para sistemas locales un área de espacios libres susceptible de utilizarse de manera ocasional como aparcamiento de vehículos.

No obstante, estas determinaciones representadas en los planos 6.1 y 6.2 «Usos pormenorizados en suelo urbano y globales en suelo urbanizable» tienen carácter orientativo para la ordenación que establezca el Plan Parcial.

Nolanahi ere, antolamendu xehatu horrek bermatu egin beharko du indarreko hirigintza legedian eskatutako estandarra betetzeko aurrekusi behar diren espazio libreak bateragarriak direla sektoreko baldintza topografikoekin eta irisgarritasun baldintzak betetzen dituztela.

Egoitza eraikuntza lehenetsunez etxebizitza kolektibo erakoa izango da, baina, edonola ere, familia bakarrerako etxebizitza isolatua ere onartuko da, soilik gaur egun sektoreko eremuaren barruan dagoen eraikuntzarako.

Etxebizitza kolektiboko eraikinak egungoaren luzapenean aurreikusitako bideko trazadorekiko korrelazioan jarriko dira. Sotoko solairua, beheko solairua, goiko solairua eta estalpea izango dituzte. Sotoko solairua komuna izan ahalko da eraikuntza guztientzat eta lehenetsunez, aipatu bidetik ibilgailuen sarbide bakarra egongo da. Beheko solairuek lur zati pribatizagarri bat eduki ahalko dute, maila horretan dauden etxebizitzekin lotuta.

Familia bakarrerako etxebizitza mota dagoen eraikina izango da, eta haren eraikigarritasuna (sestra gainean eta azpian) sektore horretarako aurreikusitako gehieneko hirigintza eraikigarritasunaren barruan zenbatuko da.

Plan partzialean, gainera, lehendik zeuden gune eta ibilbideekin lotura ona bermatzeko beharrezkoak diren oinezko ibilbide guztiak aurrekusi beharko dira.

Hornidura eta espazio libreetarako lagapenak, lehenetsunez, erabilera xehatuen planoan agertzen diren kokapenetan egongo dira.

Jarduera hori lehen lau urtekoan programatuta dago: Hiru urteko epea ezarri da antolamendu xehatuko tresna izapidetu eta onartzeko.

6. Kudeaketa baldintzak

Erabilera eta jabari publikoko hornidura eta espazioetarako lagapenak plan partzialean zehazten direnak izango dira, eta, azken horrek, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan jasotako garapen araudiak eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 79. artikuluan gutxieneko gisa eskatzen diren estandarrak bete beharko ditu.

Egikaritze araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektua bakarra izango da sektore osorako eta bertan sartuko dira berau osorik urbanizatzeko beharrezko obrak, egungo tokiko bide sistemekiko loturak barne.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Sektore honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiarri dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

Egoitzazko kolektiboa: 1.
Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
Babes araubideko etxebizitza: 0,50.
Araubide tasatuko etxebizitza: 0,75.
Hirugarren sektorekoa: 0,33.
Garajea: 0,15.

8. Ingurumen baldintzak

Eremu honetan Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurri guztiak aplikatu beharko dira, flora exotiko inbaditzaileari, fauna eta floraren babesari, lurzoru kutsatuen tratamenduari, baldintza akustikoei, hondakinen kudeaketari, arrisku naturalei eta abarri buruz.

Edonola ere, plan partziala idatzi baino lehen, ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar ote zaion kontsultatu behar zaio ingurumen organoari.

Jarduera hori gauzatzeko, ingurumena berrezarri eta paisaia integrazteko plana idatzi beharko da.

En cualquier caso dicha ordenación pormenorizada deberá garantizar que los espacios libres que sean necesarios prever para cumplimentar el estándar exigido en la legislación urbanística vigente, son compatibles con las condiciones topográficas del sector y cumplen las condiciones de accesibilidad.

La edificación residencial se desarrollará en tipología preferente de vivienda colectiva admitiéndose también la unifamiliar aislada exclusivamente para la edificación actualmente existente dentro del ámbito del sector.

Los edificios de vivienda colectiva se dispondrán en correlación con el trazado del vial previsto en prolongación del existente. Podrán disponer de una planta de sótano, planta baja, piso y bajo cubierta. La planta de sótano podrá ser común a todas las edificaciones y dispondrá preferentemente de un único acceso rodado desde el vial descrito. Las plantas bajas podrán disponer de parcela privatizable vinculada a las viviendas que se dispongan en dicho nivel.

La tipología de vivienda unifamiliar queda exclusivamente relegada al edificio existente computándose su edificabilidad (sobre y bajo rasante) dentro de la edificabilidad urbanística máxima prevista para este sector.

El Plan Parcial deberá de prever además los itinerarios peatonales que sean precisos para asegurar una buena conectividad con las áreas y recorridos preexistentes.

Las cesiones para dotaciones y espacios libres se ubicarán de manera preferente en las localizaciones grafadas en el Plano de Usos pormenorizados.

Esta actuación está programada en el primer cuatrienio: Se establece un plazo de tres años para la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación pormenorizada.

6. Condiciones de Gestión

Las cesiones para dotaciones y espacios de uso y dominio público serán los que determine el Plan Parcial que cumplirá como mínimo los estándares exigidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Reglamentos de desarrollo incluido el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector y comprenderá las obras necesarias para la completa urbanización del mismo, incluyendo las conexiones con los sistemas locales viares existentes.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este sector se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

Residencial colectivo: 1.
Residencial Unifamiliar: 0,90.
Vivienda en régimen de protección: 0,50.
Vivienda en régimen tasado: 0,75.
Terciario: 0,33.
Garaje: 0,15.

8. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

En cualquier caso, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

139. bis artikulua. — E.L-4 «Garai» sektorea**1. Deskribapena**

Sektore honek Arkotxako hirigunearen hego-mendebaldean kokatutako lurzoruak hartzen ditu, Binaria industrialdean berriki egin diren eraikinen eta BI-3701 errepideari dagokion hiri zeharkalearen artean daudenak.

Sektore honentzat aurreikusitako mugapenaren iparraldeko ertza BI-3701 errepidearen ondoan jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriaren eremuko hegoaldeko ertzari gainjartzen zaio, Arkotxa industria-zonaren luzapen gisa.

Sektore horren mugen barruan sartzen da BI-3701 errepideko trazadurari dagokion komunikazioen sistema orokorreko zati bat, K.S.O.-3.3 gisa zehaztua bera. Espazio Librean Sistema Orokor berri bat ere barne hartzen da, E.L.S.O. 4 -Etxerre- izenekoa, sektorearen mendebaldean dagoen jarduera ekonomikoetarako eremuaren ondoan.

2. Eremuko azalera

Eremuko azalera, guztira: 29.343 m².

Egoitza guneko azalera: 27.205 m².

Bide komunikazioko sistema orokorraren azalera: 446 m².

Espazio Librean Sistema Orokorren azalera: 1.691 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 11.250 m²

— Sestra gainean: 8.750 m² (Iragorrikoia baserri katalogatuaren eraikigarritasuna barne hartzen du).

— Sestraperan: 2.500 m².

Erreferentziako dentsitatea: 23 etxeb./ha.

Etxebizitza kopurua (gutxi gorabeherakoa): 63 etxebizitza (%40 etxebizitza babestuko araubidepean).

Eraikinen altuerak:

— Etx. Kolektibo mota: Beheko solairua+3.

— Fam. Bakarreko Etx. mota: BS+1+Estalpea.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Egoitzakoa, kolektiboa.

Erabilera bateragarriak:

— Egoitzakoa E-2, E-5, E-6.

— Hirugarren sektorekoa: H-1a, H-2 (a, b, c, d) H-3, H-4.

— Garajea: G-1b, G-2a.

— Ekupamendua: Guztiak.

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko edo ekupamenduko erabilera bateragarrietarako: sestra gaineko eraikigarritasunaren %20.

Hirugarren sektoreko erabilerarako gutxieneko eraikigarritasuna: sestra gaineko eraikigarritasunaren %10.

5. Antolamenduaren baldintzak

Nahitaezko plan partzialaren bidez ezartzen den antolamenduak HAPOko dokumentazio grafikoa proposatutako bide eskema errespetatuko du, ibilgailu eta oinezkoentzako bideak ziurtatuz hirigunearen eta udal mugartean mendebaldean dagoen hirugarren arloko jardueren eta jarduera ekonomikoetarako eremuaren artean. Egoitza eraikuntza lehentasunez etxebizitza kolektibo erakoa izango da, baina familia bakarreko etxebizitza multzoak ere onartuko dira. Etxebizitza kolektiboa sektorearen ekialdean jarriko da, gaur egungo hiri sarea luzatuz. Eraikinek beheko solairua eta goiko hiru solairu izango dituzte, sotoko solairuan garaje kolektiboa egongo da eta beheko solairuan merkataritza lokalak. Antolamenduan espazio publiko bat jartzea aurreikusiko da ipar-ekialdeko mugan BI-3701 errepideak eratzen duen iskintxoaren ondoan.

Familia bakarreko etxebizitzak multzoka garatu ahal izango dira, sotoko solairuan garaje kolektiboak jarrita. Sarbide komunak izango dituzte Arkotxa gunea Binaria eremuari lotzeko aurreikusitako bidetik, eta bide horren trazadura hartuko da antolamendurako erreferentzia gisa.

Artículo 139 bis. — Sector S.R-4 «Garai»**1. Descripción**

Este sector comprende los suelos ubicados al Suroeste del casco urbano de Arkotxa y que se encuentran situados entre las edificaciones recientemente ejecutadas del polígono «Binaria» y la travesía urbana correspondiente al paso de carretera BI-3701 por este núcleo urbano.

La delimitación contemplada para este sector se solapa en su borde Norte con el límite Sur del nuevo ámbito de suelo urbanizable para actividades económicas previsto junto a la carretera BI-3701 como prolongación de la zona industrial de Arkotxa.

Dentro de la delimitación del sector queda incluido un tramo del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al trazado de la carretera BI-3701, y definido como S.G.C.- 3.3. Se incluye también un nuevo Sistema General de Espacios Libres denominado S.G.El 4 -Etxerre- dispuesto en la zona de colindancia con el área de actividades económicas existente en el extremo Oeste del Sector.

2. Superficies del Ámbito

Sup. Total del Ámbito: 29.343 m².

Sup. Zona Residencial: 27.205 m².

Sup. Sistema General de Comunicación Viaria: 446 m².

Sup. Sistema General de Espacios Libres: 1.691 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad Urbanística total: 11.250 m².

— Sobre rasante: 8.750 m² (incluye la edificabilidad del case-río catalogado Iragorrikoia).

— Bajo rasante: 2.500 m².

Densidad de referencia: 23 Viv/ha.

Número orientativo de viviendas: 63 Viviendas (el 40% estará sujeto al régimen de Vivienda Protegida).

Alturas de la edificación:

— Tipología Viv. Colectiva: PB+3.

— Tipología Viv. Unifamiliar: PB+1+Bajo Cubierta.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Residencial Colectivo.

Usos compatibles:

— Residencial: R-2, R-5, R-6.

— Terciario: C-1a, C-2 (a, b, c, d) C-3, C-4.

— Garaje: G-1b, G-2a.

— Equipamiento: Todos.

Edificabilidad máxima sobre rasante para los usos compatibles Terciario y Equipamiento: 20% de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

Edificabilidad mínima para usos Terciarios: 10% de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

5. Condiciones de Ordenación

La ordenación que se establezca a través del preceptivo Plan Parcial respetará el esquema viario propuesto en la documentación gráfica del PGOU, debiendo asegurar la comunicación rodada y peatonal entre el casco urbano y el área de actividades económicas y terciarias existente en el límite Oeste del T.M. La edificación residencial se desarrollará preferentemente en tipología de vivienda colectiva posibilitándose así mismo la unifamiliar agrupada. La vivienda colectiva se dispondrá de en la zona Este del sector prolongando la trama urbana actualmente existente. Las edificaciones dispondrán de planta baja más tres plantas de piso, con garajes colectivos en planta sótano y locales comerciales en planta baja. La ordenación preverá la dotación de un espacio público junto al quiebro que forma la carretera BI-3701 en el límite Nordeste del sector.

La vivienda unifamiliar se podrá desarrollar en posición agrupada, con garajes en planta sótano que dispondrán de accesos comunes desde el vial previsto para comunicar el núcleo de Arkotxa con el área de «Binaria» y tomarán del trazado de este vial la referencia para su ordenación.

Horrez gain, Plan Partzialak bide horrekiko paralelo doan oinezkoentzako pasealeku bat aurreikusitako beharko du, Basauriko udalerriko hirugarren sektoreko eta ekipamenduzko erabilaren eremura sartzeko funtzionaltasun-baldintza onak ahalbidetuz.

Hornidura eta espazio libreetarako lagapenak, lehentasunez, erabilera xehatuen planoan agertzen diren kokapenetan egongo dira.

Azterketa Akustikoari buruzko ondorioetan eta zarata-mapeetan oinarrituta, Plan Partzialak BI-3701 errepidearen trafikoak sortzen duen zarata murrizteko neurri zuzentzaileak zehaztu beharko ditu. Nolanahi ere, kalitate akustikoaren helburuak [60 dB(A) egunez eta 50 dB(A) gauez] bete beharko dira.

Eraikuntzek K.S.O.3.3 bide sare orokorreko galtzadaren (BI-3702 errepidea) kanpoko ertzera gutxienez 12 metroko distantzia utzi beharko dute.

6. Kudeaketa baldintzak

Erabilera eta jabari publikoko hornidura eta espazioetarako lagapenak plan partzialesan zehazten direnak izango dira, eta, azken horrek, hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan jasotako garapen araudiak eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 79. artikuluan gutxienez gisa eskatzen diren estandarrak bete beharko ditu.

Gauzate-araubide publikoa eta jarduera-sistema kooperazioaren bitartez. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Sektore urbanizagarri honetako egikaritze eremuaren barruan sartzen da Arkotxako hirigunetik igarotzen den egungo BI-3702 tokiko errepideko zatia dagokion K.S.O.3-3 bide komunikazioko sistema orokorra. Espazio Libreen Sistema Orokorra ere sartzen da, E.L.S.O. 4 -Etxerre- izenekoa. Sistema orokor berri hori Binaria industrialdeko jarduera ekonomikoaren eta sektore urbanizagarriaren aurreikusitako egoitza-garapenaren arteko lotune gisa planteatzen da.

E.L.S.O.4 horren mugaketak barne hartzen du Etxerre putzuko goiko aldean dagoen ibarretik datorren isurketa.

Urbanizazio proiektua bakarrik izango da sektore osorako eta bertan sartuko dira beraz guztiz urbanizatzeko beharrezkoak diren obrak, BI-3701 errepidearen zatian egin behar diren jarduerak eta egokitzapenak barne. Horrez gain, urbanizazio proiektuak Etxerre putzuan isurtzen den isurketaren naturalizazioa aurreikusiko du.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Sektore honetan baimendutako erabilaren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (araubide libreko egoitza kolektibokoa).

- Egoitzazko kolektiboa: 1.
- Familia bakarreko egoitzazkoa: 0,90.
- Babes araubideko etxebizitza: 0,50.
- Araubide tasatuko etxebizitza: 0,75.
- Hirugarren sektorekoa: 0,33.
- Garajea: 0,15.

8. Baldintza akustikoak

HAPOn barne hartutako zarata maparen arabera, sektorea BI-3701 errepideari eta A-8 autobideari dagokien zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta kalitate akustikoko helburuak gainditu ditzaketen zarata mailak jasaten ditu partzialki.

Plan Partzialesan Eragin akustikoko azterlan bat barne hartu beharko da. Bertan, antolamenduaren ondorioz eragindako kalte akustikoak aztertu eta zehaztu beharko dira, 20 urteko aurreikuspena eginez (213/2012 Dekretuaren 37. artikulua). Azterlan horretan sektorearen bide-sareak kanpoaldean sortuko duen eragina aztertuko da, bai eta eraikinen fatxadetako eragina ere (altuera

El Plan Parcial deberá de prever además, paralelamente con la disposición de este vial, un paseo peatonal que posibilite en unas condiciones óptimas de funcionalidad el acceso al área de usos terciarios y equipamentales del municipio vecino de Basauri.

Las cesiones para dotaciones y espacios libres se ubicarán de manera preferente en las localizaciones grafadas en el Plano de Usos pormenorizados.

En base a las conclusiones del Estudio Acústico y a los mapas de ruido en él contenidos, el Plan Parcial deberá establecer las medidas correctoras que sean precisas para reducir el nivel de ruido producido por el tráfico de la carretera BI-3701 a fin de cumplir los objetivos de calidad acústica [60dB(A) día y 50 dB(A) noche].

Las edificaciones respetarán una distancia mínima de 12 metros a la arista exterior de la calzada del Sistema General Viario S.G.C.3.3 (carretera BI- 3701).

6. Condiciones de Gestión

Las cesiones para dotaciones y espacios de uso y dominio público serán los que determine el Plan Parcial que cumplirá como mínimo los estándares exigidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Reglamentos de desarrollo incluido el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

Régimen de ejecución público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

Dentro del ámbito de ejecución correspondiente a este Sector Urbanizable se incluyen el Sistema General de Comunicación Viaria S.G.C.3-3 correlativo al tramo de la actual carretera local BI-3701 a su paso por el casco de Arkotxa. También se incluye el Sistema General de Espacios Libres denominado S.G.El 4 -Etxerre. Este nuevo Sistema general se plantea como nexo de unión entre el área de actividades económicas del polígono de «Binaria» y el desarrollo residencial previsto en este sector urbanizable.

Este S.G.El-4 contiene dentro de su delimitación la escorrentía procedente de la vaguada ubicada en la parte superior de la charca de Etxerre.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector y comprenderá las obras necesarias para la completa urbanización del mismo, incluyendo las actuaciones y adaptaciones que sea preciso realizar en el tramo de la carretera BI-3701. Asimismo se contemplará dentro del proyecto de urbanización, la naturalización de la escorrentía que vierte en la charca de Etxerre.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este sector se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (residencial colectivo en régimen libre).

- Residencial colectivo: 1.
- Residencial Unifamiliar: 0,90.
- Vivienda en régimen de protección: 0,50.
- Vivienda en régimen tasado: 0,75.
- Terciario: 0,33.
- Garaje: 0,15

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que el sector se encuentra afectado por la servidumbre acústica de los focos de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 y a la autopista A-8, quedando parcialmente expuesto a unos niveles de ruido que podrían llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

El Plan Parcial deberá incluir un Estudio de Impacto Acústico que analice las afecciones acústicas en la ordenación pormenorizada y en un horizonte temporal de 20 años (artículo 37 del Decreto 213/2012). Dicho Estudio analizará el impacto que generará la viabilidad del sector en el espacio exterior, así como en las fachadas de las edificaciones, en todas sus alturas, considerando las dife-

guztietan), eremuaren antolamenduko alternatiba desberdin guztiak kontuan hartuz eta eraikin sentikorren orientazio eta kokapenari, eraikinen arkitektura-eraketari, eta bide-sareen diseinu eta trazadurari dagokienez.

Azterlan horretan HAPOaren Azterketa Akustikoan aurreikusitako neurri zuzentzaileak sartuko dira (pantaila akustikoak A-8 autobidean eta sektoreak BI-3701 errepidearekin duen mugan). Neurri horiek burutzeko Herri Lanen Foru Sailaren onespena beharko da.

Udalak ezin izango du eraikuntzarako obretako lizentziarik eman, kanpoaldean kalitate akustikoko helburuak betetzen direla frogatzen ez den bitartean (213/2012 Dekretuaren 43. artikulua).

Edonola ere, eraikuntza proiektuek berriaz bermatu beharko dute kalitate akustikoko helburu horiek betetzen direla, eta, horretarako, beharrezko irtenbide teknikoak jaso beharko ditu, etxebizitzaren isolamendua eta insonorizazioa bermatzeko, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotako xedapenen arabera (urriaren 19ko 1371/2007 Errege Dekretua).

«Arkotxa» I.L.-1 sektorearen ondoko eremuaren iparraldean trantsizio akustikoko zona bat aurreikusiko da neurri zuzentzaileak ezartze aldera.

Ibilgailuen zirkulazioan abiadura murrizteko hartzen diren neurriak ez dira inola ere neurri zuzentzailetzat joko.

9. Ingurumen baldintzak

Arlo honetan, aplikatzeak izango dira ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlanean (IEBE-IIT) jasotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak: flora exotiko inbaditzailea, fauna eta floraren babesa, kutsatutako lurren tratamendua, egoera akustikoa, hondakin-kudeaketa, arrisku naturalak, eta abar.

Edonola ere, plan partziala idatzi aurretik, Ingurumen Organari kontsultatu beharko zaio eta ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar den ala ez.

Jarduera horretarako, Ingurumena Lehengoratzeko eta Paisaian Integratzeko Plan bat idatzi beharko da.

II. ATALA

INDUSTRIA LURZORU URBANIZAGARRIA

139 TER. artikulua.—I.L.-1 «Arkotxa» sektorea

1. Deskribapena

Jarduera ekonomikoaren sektore urbanizagarri honek BI-3720 errepidetik Arkotxara sARBIDEA ematen duen BI-3701 tokiko errepidearen ezkerreko aldean dauden lurzorua barne hartzen ditu.

Sektoreak honakoak ditu mugakide: iparraldean, BI-3701 errepidea; ekialdean eta hegoaldean, SR-4 «Garai» Bizitegi Sektore Urbanizagarria, eta mendebaldean, Etxerre putzuaren inguruko eremua; EAEko hezeguneen sektoreko lurralde planean «Berreskuratu beharreko Eremu Degradatuak» sailkapenarekin definituta dagoen moduan.

2. Eremuko azalera

Eremuko azalera, guztira: 14.949 m².

Industria guneko azalera: 14.949 m².

Komunikazioen Sistema Orokorren azalera: 1.802 m².

3. Eraikigarritasun baldintzak

Hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 11.500 m².

— Sestra gainean: 8.500 m².

— Sestrapean: 3.000 m².

Eraikinaren gehiengo altuerak:

— Oin bateko eraikinak: 10 m.

— Bi oineko eraikinak: 13 m.

— Hiru oineko eraikinak: 15 m.

Eraikuntzaren gutxieneko tartea:

— S.R.- «Garai» sektorearen mugara: 25 m.

— Distantzia BI-3701 errepidera: 12 m.

rentes alternativas de ordenación del ámbito, en relación con la ubicación y orientación de los edificios sensibles, configuración arquitectónica de estos, trazado y diseño de viales, etc.

Se incorporaran al citado Estudio las medidas correctoras previstas en el Estudio Acústico del PGOU (pantallas acústicas en la A-8 y en el límite del sector con la carretera BI-3701), medidas que requerirán la conformidad del Departamento Foral de Obras Públicas.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia de obras de edificación en tanto no se acredite el cumplimiento de las OCAs en el espacio exterior (artículo 43 del Decreto 213/2012)

Los proyectos de edificación deberán garantizar en todo caso, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica incorporando las soluciones técnicas necesarias para garantizar el aislamiento e insonorización de las viviendas en base a las disposiciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación (R.D. 1371/2007, de 19 de octubre).

En la zona norte del ámbito colindante con el sector SI-1 «Arkotxa» se preverá una zona de transición acústica a fin de posibilitar la implantación de medidas correctoras.

En ningún caso se podrá considerar medidas correctoras aquellas que se adopten en orden a la reducción de la velocidad del tráfico rodado.

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

En cualquier caso, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

SECCIÓN II

EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Artículo 139 TER.—Sector S.I-1 «Arkotxa»

1. Descripción

Este sector urbanizable de Actividades Económicas comprende los suelos ubicados en la margen izquierda de la carretera local BI-3701 que proporciona el acceso a Arkotxa desde la BI-3720.

El sector limita al Norte con la carretera BI-3701, al Este y Sur con el Sector Urbanizable Residencial SR-4 «Garai» y al Oeste con el área perimetral a la Charca de Etxerre tal y como viene definida en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV con la categoría de «Áreas Degradadas a Recuperar».

2. Superficies del Ámbito

Sup. Total del Ámbito: 14.949 m².

Sup. Zona Industrial: 14.949 m².

Superficie del Sistema General de Comunicación: 1.802 m².

3. Condiciones de Edificabilidad

Edificabilidad Urbanística total: 11.500 m².

— Sobre rasante: 8.500 m².

— Bajo rasante: 3.000 m².

Alturas máximas de la edificación:

— Edificios de una planta: 10 m.

— Edificios de dos plantas: 13 m.

— Edificios de tres plantas: 15 m.

Separaciones mínimas de la edificación:

— Al límite del Sector S.R. «Garai»: 25 m.

— A la carretera BI-3701: 12 m.

4. Erabilera baldintzak

Berezko erabilera: Industrial. I-1, I-2 eta I-3 kategoriak.

Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektorekoa (H-1b, H-1c, H-2, H-3, H-4) (sestra gaineko eraikigarritasunaren gehieneko portzentajea %40, gutxienekoa, aldiz, %30).
- G-2 garajea.
- Ekipamendua: Guztiak (sestra gaineko eraikigarritasunaren gehieneko portzentajea %10).

5. Antolamenduaren baldintzak

Hirugarren sektoreko erabileretarako eta erabilera industrialetarako eremua da, eta aurreko atalean jasotako mugak ditu.

Sektore honetarako aurreikusitako antolamenduan (HAPOaren dokumentazio grafikoa eskematikoki irudikatuta dagoena), orientabide modura, egungo BI-3701 errepidearen trazadurarekiko paralelo doan bide bat planteatzen da, Plan Partzialak proposatzen dituen eraikuntzentzako sarbide eta erreferentzia gisa balioko duena.

Sektorearen antolamendu xehatua izan behar duela orientatiboa izango dute bide horren trazadurak eta bien artean aurreikusitako oinezkoentzako pasealekuak. Pasealekuak gutxienez 6 metroko zabalera izan dezala iradokitzen da, bai eta elementu begetalak eta hiri-altzariak jartzea ere, Arkotxa gunearen eta Etxerre putzuaren inguruaren arteko komunikaziorako ardatz nagusi gisa izango duen funtzioa indartzeko.

Eremuak funtzionamendu egokia duela bermatzeko beharrezko baldintzak kontuan hartuko dira. Horretarako, ezaugarri hauek iradokitzen dira: galtzadaren gutxieneko zabalera 7 metrokoa izatea, espaloien zintarrietarako biratzeko radioak ez izatea 11 metro baino gutxiagokoak eta lerrokapenek 13 metroko distantzia errespetatu dezatela galtzadaren ardatzera.

Antolamendu xehatua aparkatzeko plazen erreserba hauek aurreikusiko dira:

- Plaza 1 erabilera industrialeko 100 m²-ko.
- Plaza 1 hirugarren sektoreko erabilerako (bulegoak) 37,50 m²-ko.
- Plaza 1 hirugarren sektoreko erabilerako (merkataritza) 25 m²-ko.

Eraikuntzek K.S.O.3.3 bide sare orokorreko galtzadaren (BI-3701 errepidea) kanpoko ertzean gutxienez 12 metroko distantzia utzi beharko dute.

Sektorearen ekialdeko ertza Plan Partzialaren egoitzazko lurzoru urbanizagarriaren mugakide da. Hori dela eta, erabileren esleipen xehatua, egoitzazko lurzoru honetatik hurbil dauden lurzati eraikigarriari dagokienez, etorkizuneko etxebizitzaren erabiltzaileen zako eragozpenak sortuko ez dituzten erabilerak ezarriko dira.

Irizpide hori oinarri hartuta, Plan Partzialak lurzoruaren zati aldapatsua, «Garai» SR-4 egoitzazko sektorearen mugakide den eremuaren hegoaldean dagoena, erabilera eta jabari publikoko berdegune gisa kalifikatzeko iradokizuna egiten da.

Nolanahi ere, Plan Partzialaren antolamendu xehatua Irisgarritasunari buruzko Araudia betetzen dela justifikatu beharko da.

6. Kudeaketa eta kontserbazio baldintzak

Sektore hori egikaritzeko, alde aurretik antolamendu geroratu AGG-I.1 gunea gauzatu beharko da.

Erabilera eta jabari publikorako lagako dira Plan Partzialean erabilera eta jabari horretarako uzten dituen azalera guztiak.

Aurreko puntuan aipatutako aparkalekuak gordetzeaz gain, Plan Partzialak honako hornidura hauek aurreikusiko ditu:

Interes publiko eta sozialeko zerbitzuentzako gutxieneko hornidura: Eraiki daitekeen gehieneko sabaiaren %3 enpresei zerbitzuak hornitzeko ekipamendurako erabiliko da; enpresa horiek publikoak zein pribatuak izan ahalko dira.

Sistema lokaletako sarearen hornidura publikorako gutxieneko lurzoruaren erreserba: sektorearen azalera gordinaren %12.

4. Condiciones de Uso

Uso característico: Industrial. Categorías: I-1, I-2 e I-3.

Usos compatibles:

- Terciario (C-1b, C-1c, C-2, C-3, C-4) porcentaje máximo del 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante y un mínimo de 30%.
- Garaje G-2.
- Equipamiento: Todos (hasta un porcentaje máximo del 10% de la edificabilidad urbanística sobre rasante).

5. Condiciones de Ordenación

Se trata de un área destinada a Usos Industriales y terciarios con las limitaciones indicadas en el apartado anterior.

La ordenación prevista para este sector (esquemáticamente representada en la documentación gráfica del PGOU), plantea con carácter orientativo un vial paralelo al actual trazado de la carretera BI-3701 que servirá como elemento de acceso y referencia para las edificaciones que en su momento proponga el Plan Parcial.

En la ordenación pormenorizada del sector tendrá también carácter orientativo el trazado de este vial así como el paseo peatonal previsto entre ambos. Se sugiere para este paseo un ancho no inferior a 6 m. y la disposición los elementos vegetales y de mobiliario urbano que potencien su función como eje vertebrador de comunicación del núcleo de Arkotxa con el entorno de la charca de Etxerre.

Se tendrán en cuenta las condiciones necesarias para garantizar un adecuado funcionamiento del ámbito, sugiriéndose a estos efectos las siguientes características: ancho mínimo de calzada 7 m; radio de giro a bordillo de acera no inferior a 11 m; separación mínima de la alineación al eje de la calzada; 13 m.

La ordenación pormenorizada preverá las siguientes reservas para plazas de aparcamiento:

- 1 plaza por cada 100 m² de uso industrial.
- 1 plaza por cada 37,50 m² de uso Terciario-oficinas.
- 1 plaza por cada 25 m² de uso Terciario-comercial.

Las edificaciones respetarán una distancia mínima de 12 metros a la arista exterior de la calzada del Sistema General Viario S.G.C.3.3 (carretera BI- 3701).

Dada la colindancia del borde Este del sector con el suelo urbanizable residencial el Plan Parcial, dentro de la asignación de usos pormenorizada que realice, dispondrá en las parcelas edificables próximas a este suelo residencial, aquellos que no puedan llegar a suponer molestias para los usuarios de las futuras viviendas.

Sobre la base de este mismo criterio, se sugiere que el Plan Parcial califique como zonas verdes de dominio y uso público, la franja de suelo de acusada pendiente situada entre al sur del ámbito colindante con el Sector Residencial SR-4 «Garai».

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial deberá en todo caso justificar el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad

6. Condiciones de Gestión y Conservación

La ejecución de este sector estará condicionada a la previa ejecución del área de ordenación remitida AOR-I1.

Se cederán para uso y dominio público las superficies que el Plan Parcial destine a este Uso y con este Régimen de Dominio.

Además de las reservas de plazas de aparcamiento indicadas en el punto anterior el Plan Parcial preverá las siguientes dotaciones:

Dotación mínima para Servicios de Interés Público y Social: 3% de la superficie total del techo edificable que se destinará a equipamiento dotacional de servicio a las empresas, que podrán ser de titularidad pública ó privada.

Reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 12% de la superficie bruta del sector.

Jarduera sistema: Jarduera araubide pribatua eta itun bidezko jarduera sistema. Hala eta guztiz ere, Urbanizatzeko Jarduera Programak jarduera araubide eta sistema desberdinak zehatz ditzake.

Urbanizazio proiektu bakarra egingo da sektore osorako eta sektore osoa urbanizatzeko egin beharreko obrak barne hartuko ditu, aipatutako sistema orokorra salbu.

Sektoreko lurzatiaren titularrek kontserbaziorako administrazio entitate bat eratu beharko dute, urbanizazioaren mantentze eta kontserbazio lanez arduratzeko gutxienez 15 urteko epean, sektorea urbanizatzeko lanak amaitzen diren datatik aurrera.

7. Homogeneizazio koefizienteak

Sektore honetan baimendutako erabileren arabera, honako haztapen koefizienteak ezarri dira, HAPOn onartutako irabazi asmoetako bakoitzeko lurzoru eragineko baloreen arabera, eta unitate balio gisa erabilera nagusiari dagokiona hartuta (industria izaerakoa).

Industriakoa: 1.
Hirugarren sektorekoa: 1,20.
Garajea: 0,20.

Plan Partzialak, antolamendu xehatuaren eta erabileren araubidearen arabera, bere sektorearen eremuko homogeneizazio koefizienteak berregokitu ahal izango ditu.

8. Baldintza akustikoak

HAPOran batutako zarata maparen arabera, sektore hau BI-3701 errepideari dagokion zarata fokoko zortasun akustikoaren eraginpean dago, eta, 65 dBAtik (gauetz) gorako zarata mailak jasaten ditu partzialki. Ondorioz, kalitate akustikoko helburuak gainditu litezke.

Plan partzialarekin batera, eragin akustikoko azterlan bat aurkeztu beharko da, agiri erantsi gisa, eta, bertan, soinu iturriak aztertuko dira eta zuzenketa neurriak zehaztuko, kanpoaldean kalitate helburuak lortzen direla bermatzeko.

Eraikuntza proiektuetan berriaz jaso beharko dira kanpoalderako zarata maila egokiak bermatzen dituzten isolamendu eta intsonorizazio neurriak, bai eta dagokion jarduera indarreko araudiaren arabera kalitate maila egokietan garatzeko aukera ematen duten barneko baldintza akustikoak ere.

9. Ingurumen baldintzak

Arlo honetan, aplikatzekoak izango dira ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlanean (IEBE-IIT) jasotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak: flora exotiko inbaditzailea, fauna eta floraren babesa, kutsatutako lurren tratamendua, egoera akustikoa, hondakin-kudeaketa, arrisku naturalak, eta abar.

Edonola ere, plan partziala idatzi aurretik, Ingurumen Organari kontsultatu beharko zaio eta ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar den ala ez.

Jarduera horretarako, Ingurumena Lehengoratzeko eta Paisaia Integratzeko Plan bat idatzi beharko da.

III. ATALA

LURZORU URBANIZAGARRIAN LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZEN ARAUBIDEA

140. artikulua.—Lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden eraikuntzen araubidea

HAPOk sailkatutako lurzoru urbanizagarriko eremuetan dauden eraikuntzetan, plan partzialaren bidez xehatutako antolamendurik ez duten bitartean, kontserbazio eta mantentze lanak soilik baimenduko dira.

Hala ere, egoitza sektoreetan, salbuespen kasuetan, eta Udalak balorazio egokia egin ondoren, lehendik dauden egoitza eraikinetan finkapen jarduerak baimendu ahalko dira, higiezinaren titularrak notario bidezko eskritura publikoan balio igoserari uko egin ondoren.

Plan partziala behin betiko onartutakoan, hirigintza ordenantzan ezartzen den araubide berezia bete beharko da.

Sistema de Actuación: Régimen de actuación privada y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector e incluirá las obras necesarias para la completa urbanización del mismo, con excepción hecha del citado Sistema General.

Los titulares de las parcelas del sector deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 15 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del Sector.

7. Coeficientes de Homogeneización

En razón a los usos permitidos en este sector se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos lucrativos permitidos por el PGOU y tomando como valor unitario el correspondiente al uso característico (industrial).

Industrial: 1.
Terciario: 1,20.
Garaje: 0,20.

El Plan Parcial, en función de la ordenación pormenorizada y del régimen de usos que establezca, podrá reajustar los coeficientes de homogeneización en el ámbito del sector.

8. Condiciones acústicas

El mapa de ruido incorporado al PGOU señala que este sector se encuentra afectado por la servidumbre acústica del foco de ruido correspondientes a la carretera BI-3701 quedando parcialmente expuesto a unos niveles de ruido superiores a 65 dBA (noche) por lo que se podría llegar a superar los objetivos de calidad acústica.

Junto con el Plan Parcial se deberá aportar un Estudio de Impacto Acústico, como documento anexo, en el que se analicen las fuentes sonoras y se definan las medidas correctoras que garanticen alcanzar los objetivos de calidad en el espacio exterior.

Los proyectos de edificación deberán recoger aquellas medidas de aislamiento e insonorización que garanticen unos niveles de emisión de ruido al exterior adecuados así como unas condiciones acústicas interiores que permitan el desarrollo de la correspondiente actividad con unos niveles de calidad acordes con la normativa vigente.

9. Condicionantes Medioambientales

Resultarán de aplicación en este ámbito todas aquellas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA-ISA), relativas a la flora exótica invasora, protección de fauna y flora, tratamiento de suelos contaminados, condiciones acústicas, gestión de residuos, riesgos naturales, etc.

En cualquier caso, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Esta actuación requerirá la redacción de un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística.

SECCIÓN III

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 140.—Régimen de las edificaciones preexistentes en suelo urbanizable

En las construcciones existentes en los ámbitos de suelo urbanizable clasificados por el PGOU, en tanto no dispongan de ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial, sólo se permitirán las obras de conservación y mantenimiento.

No obstante, en los Sectores residenciales, de forma excepcional y circunstanciada valorada a criterio del Ayuntamiento, se podrán autorizar en los edificios residenciales preexistentes, actuaciones de consolidación, previa renuncia del titular del inmueble al incremento de valor recogida en escritura pública notarial.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se estará al régimen particular que establezca su Ordenanza Urbanística.

IV. KAPITULUA
LURZORU URBANIZAEZINA

I. ATALA
DEFINIZIOA ETA BANAKETA

141. artikulua. — Definizioa eta banaketa

Udalerrian hiri edo urbanizagarri izaeraz sailkatu ez diren lurzoru guztiak lurzoru urbanizaezintzat joko dira.

Lurzoru urbanizaezina, era beran, antolamendu kategoría desberdinetan batzen da, beren harrera gaitasunaren eta bokazio erabileren arabera homogeneousak diren faktoreak kontuan hartuta. Naturaltasun maila garrantzitsua duten landaretza autoktonodun guneak, nekazaritza eta abeltzaintza sistemak, paisaia unitateak edo beren ezaugarri berezien ondorioz interesgarriak diren udalerriko beste ekosistema natural batzuk dira.

Bilbo Metropolitanaren lurralde plan partzialeko erabileren zehaztapenen arabera, HAPOk Zaratamoko lurzoru urbanizaezina honako sei kategoría hauetan banatzen du:

- Nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landazabala.
- Baso gunea.
- Babes bereziko gunea.
- Ingurumena hobetzeko gunea.
- Azaleko uren babeserako gunea.
- Landa guneak.

Nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landazabala, era beran, honako azpi kategoría hauetan banatzen dira:

- Landako trantsizio paisaia.
- Balio estrategiko handikoa.
- Burbustuko kultura eta paisaia balio altua.

Lehen bi azpi kategoriak nekazaritza eta basogintzako sektoreko lurralde planean ezarritako banaketan sartzen dira.

Hirugarren azpi kategoría Burbustu inguruko paisaia, kultura eta nekazaritza ezaugarriak balioztatzeko irizpidean sartzen da, eta, ondore horietarako, lurzoru urbanizaezineko azpi gune bereizi bat mugatzen da. Balio hauen babesa eta garapena plan bereziko figura baten bidez ezarri ahalko dira.

Gune hauetako bakoitzaren mugapena lurraldeko egitura orokor eta organikoaren 2. planoan adierazten da.

II. ATALA
LURZORU URBANIZAEZINEKO KATEGORIAK

142. artikulua. — Nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landazabala

1. Definizioa

Nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landazabala dira beren ezaugarri berezien ondorioz nekazaritza edo/eta abeltzaintza ustiategiak garatzeko egokiak diren lurzoru urbanizaezineko eremuak.

EAEko nekazaritza eta basogintzako sektoreko lurraldeko planaren irizpideari jarraiki (2010eko azaroaren 8ko aginduaren bidez behin-behinean onartua), Zarátamo udalerrian, nekazaritza nahiz abeltzaintza gunea eta landazabala kategoriaren barruan, landako trantsizio paisaia eta balio estrategiko altua deritzen bi azpi kategoría bereizten dira.

Gainera, HAPOk Burbustuko kultura eta paisaia balio altuaren azpi kategoría sartu du.

Balio estrategiko altuko gune sailkatutako azpi kategorian sartzen dira beren ezaugarri berezien ondorioz (lurzoru alubialak, %7tik beherako maldak, irisgarritasun ona, eta abar) gaitasun agrológiko altua duten lurzoru urbanizaezineko eremuak.

CAPÍTULO IV
EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN I
DEFINICIÓN Y DIVISIÓN

Artículo 141. — Definición y división

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos aquellos suelos del término municipal que no han sido clasificados como Urbanos ó Urbanizable.

El suelo no urbanizable se divide a su vez en distintas Categorías de ordenación, considerando aquellos factores que resultan homogéneos en función de su capacidad de acogida y usos vocacionales. Se corresponden con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante, sistemas agroganaderos, unidades paisajísticas u otros ecosistemas naturales de interés o por sus circunstancias singulares en el municipio.

Conforme a las determinaciones de usos del Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano, el PGOU divide el Suelo No Urbanizable de Zarátamo en las siguientes seis Categorías:

- Zona Agroganadera y Campiña.
- Zona Forestal.
- Zona de Especial Protección.
- Zona de Mejora Ambiental.
- Zona de Protección de Aguas Superficiales.
- Núcleos Rurales.

La zona Agroganadera y Campiña queda a su vez subdividida en las siguientes subcategorías:

- Paisaje Rural de Transición.
- Alto valor Estratégico.
- Alto valor Cultural y Paisajístico de Burbustu.

Las dos primeras subcategorías corresponden a la subdivisión establecida por el PTS Agroforestal.

La tercera subcategoría responde al criterio de poner en valor las características paisajísticas, culturales y agrológicas del entorno de Burbustu, delimitándose a tales efectos una subzona diferenciada de Suelo No Urbanizable. La protección y desarrollo de estos valores se podrán establecer mediante la figura de un Plan Especial.

La delimitación de cada una de estas Zonas viene señalada en el plano número 2 de Estructura General y Orgánica del Territorio.

SECCIÓN II
CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 142. — Zona agroganadera y de campiña

1. Definición

Se califican como Zona Agroganadera y de Campiña aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable que por sus características específicas son propicios para el desarrollo de explotaciones agrícolas y/o ganaderas.

Conforme al criterio del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV (aprobación provisional por Orden de 8 de noviembre de 2010) en el municipio de Zarátamo se distinguen dentro de la categoría de Zona Agroganadera y de Campiña las dos subcategorías de Paisaje Rural de Transición y Alto Valor Estratégico.

Además, el PGOU introduce la subcategoría de Alto valor Cultural y Paisajístico de Burbustu.

Se subcategoriza como Zona de Alto Valor Estratégico aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable que por sus características específicas (suelos aluviales, pendientes inferiores al 7%, buena accesibilidad, etc) reúnen una alta capacidad agrológica.

HAPOk azpi kategoria hori ematen die Arkotxa gunearen hegoaldean dauden lurzoruetako batzuei, nekazaritza eta basogintzako sektoreko lurralde planak esleitzen dien balio estrategiko altuaren kategoria aitortzeko, nekazaritza ekoizpenerako duten gaitasunagatik.

Landako trantsizio pasaia azpi kategorian sartzen dira ekoizpen gaitasun txikiagoan, malda handiagoetan edo larre eta baso zati txikiz estalitako (erabilera desberdinak txandakaten dituzten horiekin mosaikoan) landa guneean laboratutako eremuak. Erabilera horietako gaitasun agerikoa eusteko ahalegina egin behar da, bai eta nekazaritza eta abeltzaintza jarduerekin eta beste erabilera bateragarri batzuekin jarraitzen saiatu ere.

Busbustuko kultura eta paisaia balio altuko azpi kategorian sartzen da landa auzoko honen ingurua eta haren mugapena lurraldeko egitura orokor eta organikoko 2. planoan adierazitakoa da.

Burbustuko gune honek historia, paisaia, ingurumen eta kultura mailako balio nabarmenak dauzka, eta, hala, udalerriaren barruan nortasun berezia ematen diote. Horrek justifikatzen du, hain zuzen ere, lurzoru urbanizaezinaren barruan tratamendu berezia izatea. Meatze jatorri berezia gailentzen da, historikoki baserriaren berezko nekazaritza eta abeltzaintza jarduerekin bateragarria izan dena. Halaber, azpimarratzekoa da baserrien banaketa berezia, Igokundearen Ermitaren ondoan, argi eta garbi bereizitako landa eremua osatzen baitu.

2. Erabileren araubidea

Azpi kategoria hauetako bakoitzerako erabileren araubidea honakoa litzateke:

A. Balio estrategiko altua

A-1. Erabilera sustatuak:

- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza praktikak (*).

A-2. Erabilera onargarriak:

- Ingurumenaren babesa:
 - Ingurumenaren hobekuntza.
- Astialdia eta aisialdia:
 - Jolas jarduera zabalak.
 - Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Abeltzaintza praktikak.
- Eraikuntza erabilerak:
 - Nekazaritza turismoa egungo baserrietan.
 - Egoitza egungo baserrietan.

A-3. Erabilera debekatuak:

- Astialdia eta aisialdia:
 - Aisia intentsiboa.
- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Baso praktikak.
 - Baso instalazioarekin lotutako eraikuntzak.
 - Erauzketa jarduerak.
 - Nekazaritzako industriak.
- Azpiegiturak:
 - A motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - B motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - Landabideak eta pistak.
 - Aireko lineak.
 - Lur azpiko lineak.
 - Hondakin solidoen zaborteziak eta hondakindegia.

El PGOU otorga esta subcategoría a parte de los suelos sitios al Sur del núcleo de Arkotxa, en virtud de reconocerles la categoría de Alto Valor Estratégico que les asigna el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, dada su capacidad agrícola productiva.

Se subcategorizan como Paisaje Rural de Transición aquellos ámbitos que se corresponden con zonas cultivadas de menor capacidad productiva, mayores pendientes o áreas de campo cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos donde se intercalan distintos usos. En estos suelos se debe procurar mantener su capacidad agrológica, así como las actividades agropecuarias y otras compatibles.

Se subcategorizan como Alto valor Cultural y Paisajístico de Burbustu el entorno de este barrio rural, cuya delimitación queda reflejada en el plano número 2 Estructura General y Orgánica del Territorio.

Esta zona de Burbustu posee unos destacable valores históricos, paisajísticos, medioambientales y culturales que le confieren una identidad propia dentro del Término Municipal que justifica su tratamiento diferenciado dentro del suelo No Urbanizable. Destaca su singular origen minero históricamente compatibilizado con las actividades agroganaderas propias del caserío, así como la peculiar agrupación de los caseríos que junto con la Ermita de la Ascensión conforman un ámbito rural claramente diferenciado.

2. Régimen de usos

El régimen de usos para cada una de estas subcategorías sería el siguiente:

A. Alto Valor Estratégico

A-1. Usos Propiciados:

- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas agrarias (*).

A-2. Usos Admisibles:

- Protección ambiental:
 - Mejora ambiental.
- Ocio y esparcimiento:
 - Recreo extensivo.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas ganaderas.
- Usos edificatorios:
 - Agroturismo en caseríos existentes.
 - Residencial en caseríos existentes.

A-3. Usos Prohibidos:

- Ocio y esparcimiento:
 - Recreo intensivo.
- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Construcciones ligadas a explotación agraria.
 - Construcciones ligadas a explotación ganadera.
 - Prácticas forestales.
 - Construcciones ligadas a instalación forestal.
 - Actividades extractivas.
 - Industrias agrarias.
- Infraestructuras:
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A.
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B.
 - Caminos rurales y pistas.
 - Líneas de tendido aéreo.
 - Líneas subterráneas.
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

- Eraikuntza erabilerak:
 - Interes Publiko eta Sozialeko eraikinak.
 - Instalazio arriskutsuak.
 - Ustiategiari lotutako egoitza isolatua.
 - Ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.
- B. Landako trantsizio paisaia*
- A-1. Erabilera sustatuak:
 - Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza praktikak (*).
- A-2. Erabilera onargarriak:
 - Ingurumenaren babesa:
 - Ingurumenaren hobekuntza.
 - Astialdia eta aisialdia:
 - Jolas jarduera zabalak.
 - Aisia intentsiboa (2a).
 - Ehiza eta arrantza jarduerak.
 - Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak (2a*).
 - Abeltzaintza praktikak.
 - Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak (2a*).
 - Egungo baso praktikak.
 - Azpiegiturak:
 - Landabideak eta pistak (2a).
 - Aireko lineak (2a).
 - Lur azpiko lineak (2a).
 - A motako zerbitzu instalazio teknikoak (2a).
 - B motako zerbitzu instalazio teknikoak (2a).
 - Eraikuntza erabilerak:
 - Ustiategiari lotutako egoitza isolatua (2a).
 - Nekazaritza turismoa egungo baserrietan.
 - Egoitza egungo baserrietan.
- A-3. Erabilera debekatuak:
 - Azpiegiturak:
 - Hondakin solidoen zabortegeak eta hondakindegia.
 - Erauzketa jarduerak.
 - Eraikuntza erabilerak:
 - Interes publiko eta sozialeko eraikinak (3a).
 - Ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.
 - Nekazaritza eta basogintzako industriak.
 - Nekazaritzako elikagai industriak.
 - Baso ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Instalazio arriskutsuak.
- (2a): Erabilera horiek ezartzeko proiektuetan, aukeren ebaluazioa jasoko da, ingurumen, paisaia eta nekazaritza mailako parametroak aztertuta, eta, ondoren, eragin gutxiena duena aukeratuko da. Ebaluazio horretan, ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren eta ingurumen iraunkortasunaren gaineko txostenaren ondoriozko konpentsazio edo zuzenketa neurriak justifikatuko dira. Ingurumena ebaluatzeko izapidea sektore araudian aurreikusitako kasuetan aplikatuko da.
- (3a): Erabilera ez da egokiena antolamendu kategorian, eta, beraz, maila altuagoa duten beste antolamendu tresna batzuetan bermatuta badago soilik onartuko da.
- (*): Basogintza eta nekazaritzako erabilerak, basogintza eta nekazaritzako sektore lurralde planean adierazitako ñabardurekin.

C. Burbustuko kultura eta paisaia balio altua

Gune honetarako araudia plan bereziaren bidez zehaztuko da, eta, behin-behinean, berau onartu arte, balio estrategiko altuaren azpi kategoriarako ezarritako araubidea beteko du.

- Usos edificatorios:
 - Edificios de Interés Público y Social.
 - Instalaciones peligrosas.
 - Residencial aislado vinculado a explotación.
 - Residencial aislado no vinculado a explotación.
- B. Paisaje Rural de Transición*
- A-1. Usos Propiciados:
 - Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas agrarias (*).
- A-2. Usos Admisibles:
 - Protección ambiental:
 - Mejora ambiental.
 - Ocio y esparcimiento:
 - Recreo extensivo.
 - Recreo Intensivo (2a).
 - Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Construcciones ligadas a explotación agraria (2a*).
 - Prácticas ganaderas.
 - Construcciones ligadas a explotación ganadera (2a*).
 - Prácticas forestales existentes.
 - Infraestructuras:
 - Caminos rurales y pistas (2a).
 - Líneas de tendido aéreo (2a).
 - Líneas subterráneas (2a).
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A (2a).
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B (2a).
 - Usos edificatorios:
 - Residencial aislado vinculado a explotación (2a).
 - Agroturismo en caseríos existentes.
 - Residencial en caseríos existentes.
- A-3. Usos Prohibidos:
 - Infraestructuras:
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
 - Actividades extractivas.
 - Usos edificatorios:
 - Edificios de Interés Público y Social (3a).
 - Residencial aislado no vinculado a explotación.
 - Industrias agrarias forestales.
 - Industrias agrarias agroalimentarias.
 - Construcción ligada a explotación forestal.
 - Instalaciones peligrosas.
- (2a): Los proyectos para la implantación de estos usos incluirán una evaluación de alternativas desde parámetros ambientales, paisajísticos y agrarios, eligiéndose el menos impactante. Dicha evaluación justificará la inclusión de medidas compensatorias o correctoras derivadas del ECIA-ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental). El trámite de evaluación ambiental queda restringido a los supuestos incluidos en la normativa sectorial.
- (3a): El uso no es deseable en la categoría de ordenación, siendo solo admisible en el caso de venir avalado por otros instrumentos de ordenación de rango superior.
- (*): Usos agroforestales con matizaciones en el PTS Agroforestal.

C. Alto valor Cultural y Paisajístico de Burbustu

La normativa para esta zona se determinará a través de un Plan Especial, rigiéndose de manera provisional y hasta la aprobación del mismo por el régimen establecido para la subcategoría de Alto Valor Estratégico.

Plan bereziak, bere helburuen barruan, mugatutako eremuko kultura, paisaia eta arkitektura balioak (katalogoan sartutakoak) zaintzeko neurriak garatu eta zehaztuko ditu, bai eta bertako nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak sustatzeko neurriak ere. Horretarako, nekazaritza lurzoruko udal erreserba bat sortzeko ezarri ahalko du, nekazaritza finkapen berriak sustatzeko neurri gisa.

Era berean, plan bereziak baserrien araubide zehatz bat ezarriko du, hiru etxebizitza unitatetan edo gehiagotan banatzeko aukera emanda.

Plan berezia idatzi baino lehen, ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar ote zaion kontsultatu behar zaio ingurumen organoari.

Nekazaritza nahiz abeltzaintza guneko eta landazabaleko azpi kategorietako edozeinetan instalatu daitezkeen abeltzaintza ustiapen berriek horien gaineko indarreko araudia bete beharko dute, eta, HAPO hau idazten ari den datan, honako bi dekretu hauek osatzen dute:

- Abeltzaintzako ustiapenen arau teknikoak, higiene eta osasun arauak eta ingurumen arauak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua.
- Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerranda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretua, jarduera lizentzia behar ez duten ustiategiarentako irailaren 22ko 515/2009 dekretuaren bidez aldatua (hirugarren xedapen gehigarria).

3. Partzelazio araubidea

Gutxieneko lur zatiak 7.500 m²-ko azalera izango du eta gutxieneko labore unitatearen azalerari dagokiona izango da.

Finka banaketek edo bereizketek ez dute izango 7.500 m²-tik beherako azalera, salbu eta finka zati bat ondokora gehitzeko bereizten bada, betiere finka multzoen azken emaitza ez bada inoiz 7.500 m²-tik beherakoa.

4. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenarekin lotutako landa etxebizitzaren araubidea

4.1. Titularraren baldintzak

Baratzezaintza eta abeltzaintza ustiategi batekin lotutako etxebizitza eraikuntzak baimenduko dira soilik «Landako trantsizio paisaia» azpi kategorian, baldin eta berau ohiko etxebizitza gisa erabiliko badu ustiategiaren titularrak edo kudeatzaileak. Ondore horietarako, eskatzaileak berriaz egiaztatu beharko du aurretiazko baimena duela Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Sailean, eta, horretarako, gutxieneko honako alderdi hauek egiaztatu beharko ditu, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikuluan adierazitakoa betetzeari kalterik eragin gabe:

- Ustiategiak era autonomoan jarduteko bideragarritasun ekonomikorako gutxienezko baldintzak izatea.
- Eskatzailea eskabide data baino gutxienez urtebete lehenago dagokion Gizarte Segurantzako araubide berezian izena emanda izatea.
- Aurkeztutako azkeneko errenta aitorpenean, eskatzaileak diru sarrera arruntan %50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustiategietatik lortu izatea.

4.2. Nekazaritzako Foru Sailaren baimena

Balio estrategiko altuko lurzoruetan, edonolako eraikuntzarako udal baimena eskuratzeko beti beharko da, aurretik, Nekazaritzako Foru Zerbitzuen aldeko txostena.

4.3. Lursailaren baldintzak

Lur zati hartzaileak ibilgailuen sarbidea eduki beharko du bide publikotik eta gutxienez 7.500 m²-ko azalera izango du. Bere osareri esker, bere barruan 30 metroko diametroa duen zirkulu bat jarri ahalko da. Eraikuntzara lotu beharko du 25.000 m²-tik gorako lurzoru azalera bat, lur zati hartzailea barne, eta, hala, bereiziki jarraitua den nekazaritza finka bat eratuko du, lotura hori jabetza erregistroan inskribatuta. Lotu gabeko lur zatiek ezingo dute jatorria bereizketara, banaketa edo pilotze egintzetan izan.

El Plan Especial incluirá dentro de sus objetivos el desarrollo y concreción de aquellas medidas encaminadas a la preservación de los valores arquitectónicos (incluidos en el catálogo), culturales y paisajísticos del ámbito delimitado así como al fomento de las actividades agropecuarias propias del mismo, pudiendo establecer para ello la creación de una reserva municipal de suelo agrario como medida para incentivar el asentamiento de nuevos agricultores.

Asimismo, el Plan Especial establecerá el régimen específico de los caseríos existentes posibilitando su división en tres ó mas unidades de vivienda.

Con carácter previo a la redacción del Plan Especial se deberá consultar con el Órgano Ambiental sobre la procedencia de someterlo a evaluación ambiental estratégica.

Las nuevas explotaciones ganaderas que puedan instalarse en cualquiera de las subcategorías de la Zona Agroganadera y de Campiña, deberán cumplir la Normativa vigente relativa a las mismas y que, en la fecha en la que se redacta el presente PGOU, viene representada por los siguiente Decretos:

- Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
- Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieren la licencia de actividad. Modificado por decreto 515/2009, de 22 de septiembre, (disposición adicional tercera).

3. Régimen de parcelación

La Parcela Mínima tendrá una superficie de 7.500 m², que es la correspondiente a la superficie de la unidad mínima de cultivo.

Ninguna división o segregación de fincas podrá dar lugar a una superficie inferior a 7.500 m², salvo que se segregue una porción de finca para agregarla a una colindante, de tal manera que el resultado final de la agrupación de fincas nunca sea inferior a 7.500 m².

4. Régimen de la vivienda rural vinculada a explotación agropecuaria

4.1. Requisitos del titular

Sólo se permitirán edificaciones de vivienda vinculada a una explotación hortícola y ganadera en la subcategoría de «Paisaje Rural de Transición» cuando esta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación. A estos efectos, el solicitante deberá acreditar la previa autorización al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia, acreditando, al menos, los siguientes extremos, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo:

- Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
- Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.
- Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

4.2. Autorización del Departamento Foral de Agricultura

En los suelos de Alto Valor Estratégico la autorización municipal de cualquier tipo de construcción requerirá, en todo caso, el previo informe favorable de los Servicios Forales de Agricultura.

4.3. Condiciones de la parcela

La parcela receptora deberá de contar con acceso rodado desde una vía pública y una superficie mínima de 7.500 m². Tendrá una configuración tal que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro. Deberá vincular a la edificación una superficie de suelo, incluida la parcela receptora, no inferior a 25.000 m² formando una finca agraria espacialmente continua, inscribiendo tal vinculación en el registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas no podrán tener su origen en actos de segregación, división o agrupación.

4.4. Eraikinaren baldintzak

- Azalera eraikigarria: 300 m² etxebizitza erabilerarako eta 200 m² nekazaritza erabilerarako, besteak beste, korta edo garajea, horiek guztiek eraikin unitate formal bat osatzen dutelarik.
- Oinplano okupazioa: 250 m². Eraikina 20 metroko alboa duen karratuan inskribatu ahalko da.
- Solairu kopurua: Sotoa, behekoa, goikoa, eta estalpea.
- Gehieneko altuera: 7 m, fatxadaren planoan azken solairu bizigarriaren forjaketaren barruko ertzarekin egiten duen bidegurutzetik, fatxadaren ardatzean neurtuta, eta 9 m, gailurraren punturik altuenean.
- Estalkia: Bi edo hiru isurialdetara inklinatua eta %30 eta %40 arteko maldaduna.
- Bolumenaren osaera: Eraikuntzaren dimentsioek eta formek landa inguruko eraikuntza tradizionalen eraikuntza tipologiak bete beharko dituzte, bolumenei eta osaera orokorrari dagokienez.
- Distantzia bideetara eta mugakideetara: 10 m.
- Zerbitzu hornidurak: Titularrak bere kargura bermatu beharko du lur zatiak ezinbesteko hiri zerbitzuak dituela.
- Baldintza estetikoak:
 - Teilatua edo estalkia. Estaltzeko materiala zeramikazko teila izango da, kolore gorrikoa. Terrazak edo atzeramanguneak ez dira baimenduta egongo, teilatua isurialde trianguluarren planoak eteten badituzte. Eraikinek gutxienez 90 zentimetroko eta gehienez 120 zentimetroko hegalkak ezingo dituzte.
 - Fatxadaren osaera. Eraikinen fatxadaren osaeran, landako eraikinen tipologia arkitektoniko tradizionalarekin bat datozen elementuak erabiltzea bultzatuko da. Proiektuak eraikin osoaren baterako tratamendu unitarioa hartuko du aintzat, eta, ondorioz, beheko solairua barne hartuko da. Ez da inola ere baimenduko beheko solairuan kokatutako lokalak itxi gabe uztea.
 - Fatxadaren materialak. Kanpoko elementuen bukaerari dagokionez, debekatuta dago arkitektura tradizionalarekin bat ez datozen materialak edo/eta elementuak erabiltzea, adibidez, arotzeria eta PVC materiala, beirazko zeramikak, beira gardenak balkoien kareletan, material distiratsuak... Debeakuta dago, era berean, zeramikazko material naturalak erabiltzea fatxada bakoitzaren azalaren %20 baino azalera handiagoan.

5. Nekazaritzako eraikuntzen araubidea

5.1. Titularraren baldintzak

Eskatzaileak nekazaritza ustiategi baten titularra dela egiaztatu beharko du. Eskatzaileak, nekazaritza ustiategi baten titularrarekin, titulartasuna egiaztatu beharko du eta urtero egindako nekazaritza jardueraren errenta osoaren %50 eskuratu beharko du. Ondore horietarako, nekazaritza eta elikadura politikari buruzko abenduaren 23ko 17/2008 Legean eta berau osatu eta garatzen duen araudian zehaztutako kontzeptuak bete beharko ditu.

Sektore araudiaren arabera araubide ez profesionalizatuan dauden nekazaritza ustiategiaren titularrak nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarako tresnak gordetzeko txabolak eta abereen estalpeak eraiki ahalko dituzte soilik, eraikuntza ordenantzan zehaztutako baldintzekin.

5.2. Beharizana egiaztatzea

Lurzoru kategoria honetan baimendu ahalko dira soilik beren izaerarekin eta xedearekin lotura duten baratzezaintza eta abeltzaintza ustiategiaren funtzionamendua ahalbidetzeko eraikuntzak. Beharizan hori teknikari eskudunak idatzitako proiektuaren bidez egiaztatuko beharko da.

4.4. Condiciones de la edificación

- Superficie edificable: 300 m² para uso de vivienda y 200 m² para usos agrícolas tales como cuadra, garaje, etc integrando todos ellos una unidad formal de edificio.
- Ocupación en planta: 250 m². El edificio deberá poder inscribirse en un cuadrado de 20 metros de lado.
- Número de plantas: Sótano, baja, planta alta y bajo cubierta.
- Altura máxima: 7 m medidos en la intersección del plano de fachada con el borde inferior del forjado de la última planta habitable medidos en el eje de la fachada y 9 m en el punto más alto de la cumbre.
- Cubierta: Inclinada a dos ó tres aguas y pendiente comprendida entre el 30% y 40%.
- Composición Volumétrica: Las dimensiones y forma de la edificación se ajustarán en volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del entorno rural.
- Separaciones a linderos y viales: 10 m.
- Dotaciones de Servicios: El titular deberá garantizar a su cargo, que la parcela cuente con los servicios urbanos imprescindibles.
- Condiciones estéticas:
 - Cubierta. El material de cubrición será la teja cerámica en color rojo. No se permitirán terrazas o retranqueos que interrumpen los planos de los distintos faldones de la cubierta. Los edificios dispondrán de aleros con un vuelo mínimo de 90 cm y máximo de 120 cm.
 - Composición de Fachada. En la composición de la fachada de las edificaciones se propiciará la utilización de aquellos elementos afines a la tipología arquitectónica tradicional de las construcciones que se ubican en el medio rural. El proyecto contemplará el tratamiento unitario conjunto de todo el edificio, incluido por consiguiente la planta baja del mismo, no permitiéndose en ningún caso el dejar sin cerramiento correspondiente ningún local ubicado en la planta baja.
 - Materiales de Fachada. En los acabados de elementos exteriores se prohíbe la utilización de materiales y/o elementos ajenos a la arquitectura tradicional, tales como carpinterías de PVC, cerámicas vidriadas, vidrio traslúcido en antepechos de balcones, materiales brillantes, etc. Se prohíbe igualmente la utilización de materiales cerámicos naturales en más de un 20% en la superficie de cada fachada.

5. Régimen de las edificaciones agrarias

5.1. Requisitos del titular

El solicitante deberá de acreditar la titularidad de una explotación agraria. El solicitante, además de ser titular de una explotación agraria, deberá de acreditar la titularidad y obtener anualmente al menos el 50% de su renta total de la actividad agraria ejercida. A estos efectos se estará a los conceptos definidos por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, así como a la normativa que la complementa o desarrolle.

Aquellos titulares de explotaciones agrarias en régimen no profesionalizado de acuerdo con la normativa sectorial, solo podrán edificar para usos agrícolas y ganaderos txabolak de aperos de labranza y cobertizos de ganado con las condiciones definidas en la ordenanza de edificación.

5.2. Acreditación de la necesidad

En esta Categoría de suelo solo podrán autorizarse las construcciones destinadas a posibilitar el funcionamiento de las explotaciones hortícolas y ganaderas que guarden relación con su naturaleza y destino cuya necesidad deberá ser acreditada mediante un proyecto redactado por técnico competente.

5.3. Eraikinaren baldintzak

- Gutxieneko lur zatia: Lur zati hartzaileak ibilgailuen sarbidea eduki beharko du bide publikotik eta gutxienez 7.500 m²-ko azalera izango du.
- Azalera eraikigarria: 0,08 m²/m² eta gehienez 1000 m². Eraikigarritasun hori hala badagokio nekazaritza eta abeltzaintza ustiatzeari lotutako landa etxebizitzari esleitutakoarekiko independentea izango da. Nolanahi ere, eta behar bezala egiaztatutako ustiatzeari beharizanen ondorioz, udalak dimentsio altuagoko nekazaritza eraikuntzak baimendu ahaliko ditu.
- Solairu kopurua: Solairu bakarra onartzen da.
- Gehienera altuera: 4 metro, fatxadaren planoan hegalaren beheko ertzarekin egiten duen gurutzaketan, eta 7 metro gailurrean.
- Estalkia: Bi isurialdekoa eta %30 eta %40 arteko maldaduna.
- Bolumenaren osaera: Eraikuntzaren dimentsioek eta formek landa inguruko nekazaritza eraikuntzen eraikuntza tipologiak bete beharko dituzte, bolumenei eta osaera orokorrari dagokienez, eraikina paisaian ahalik eta ondoen integratzeko ahalegina eginda.
- Distantzia bideetara eta mugakideetara: 10 m.
- Zerbitzu hornidurak: Titularrak bere kontura bermatu beharko du lur zatiak nekazaritza jarduera garatzeko ezinbesteko hiri zerbitzuak dituela, eta, horretarako, beharrezko neurriak hartuko ditu, isuri kutsagarriak edo inguruko lur zatietarako edo ingurumenerako bestelako eraginak saihesteko.
- Baldintza estetikoak:
 - Teilatua edo estalkia. Estaltzeko materiala zeramikazko teila izango da, kolore gorrikoa. Eraikinek gutxienez 90 zentimetroko eta gehienez 120 zentimetroko hegalak ezingo dituzte.
 - Fatxadaren materialak. Kanpoko elementuen akaberak zuri kolorez margotutako zarpiatuan egingo dira, egurra edo harri naturala erabilita.
 - Leihoak gutxienez 2 metroko altueran egongo dira. Leiho zuloetako arotzeria lanetan debekatuta daude ehunduna metalikoko akaberak.

6. Itxiturak eta hesiak

Heskai biziak lehenetsiko dira, gainerako itxitura moten gainean, eta zuhaixka espezie autoktonoak erabili beharko dira.

Abereak kontrolatzeko alanbre itxiturak, hari edo alanbre hesien bidez eginak, egur tratatuzko edo metalezko egituraren gainean jarriko dira. Horien altuera abereen tamainaren araberakoa izango da.

Baso faunaren banaketari eragin diezaioketen ehiza hesiak jarzea saihestuko da.

7. Lur mugimenduak eta ingurumen eta paisaia integrazioa

Jarduera mota guztietan lur mugimenduak ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da, lursailaren malda naturala zainatzeko.

Landa ingurunean zein ondoko finketan ukipen negatiboak saihestuko dira. Horien ezpondaren oina edo lur erauzketaren burua 5 m-ko gutxienera distantzian egongo da.

Lur erauzketen edo lubeten altuera 3 metrotik gorakoa ez izaten saiatuko da. Halaber, lur zati naturalaren edozein punturen gaineko betelaren altuera ez da 2 metrotik gorakoa izango.

Mugimendu horiek lursailarekin berarekin bakarrik egingo dira, kanpoko materialik jarri gabe (lurra edo gehigarriak). Salbuespena izango da ingurumena berrezartzeko edo hirigintza antolamendua birjartzeko eragiketetan beharrezko landa lurra ekarri behar denean. Debeakututa egongo da, era berean, hondakin putzuak eraikitzea, produktu kimikoak erabiltzea edo gainazaleko nahiz lur peko uretan eragina izan dezakeen beste edozein jarduera gauzatzea. Debeakututa dago harri lubetak eraikitzea, bidea kontserbatu eta man-

5.3. Condiciones de la edificación

- Parcela mínima: La parcela receptora deberá de contar con acceso rodado desde una vía pública y una superficie mínima de 7.500 m².
- Superficie edificable: 0,08 m²/m² con un máximo de 1000 m². Esta edificabilidad será independiente a la atribuida en su caso a la vivienda rural ligada a la explotación agropecuaria. En todo caso, y por necesidades de la explotación debidamente acreditadas, el Ayuntamiento podrá autorizar construcciones agrarias de mayor dimensión.
- Número de plantas: Se admite una sola planta.
- Altura máxima: 4 metros medidos en la intersección del plano de fachada con el borde inferior del alero y 7 m en la cumbrera.
- Cubierta: Inclined a dos y pendiente comprendida entre el 30% y 40%.
- Composición Volumétrica: Las dimensiones y forma de la edificación se ajustarán en volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones agrarias del entorno rural, procurando la mejor integración del edificio en el paisaje.
- Separaciones a linderos y viales: 10 m.
- Dotaciones de Servicios: El titular deberá garantizar a su cargo, que la parcela cuente con los servicios urbanos imprescindibles para el desarrollo de la actividad agraria, adoptando las medidas que sean necesarias para evitar vertidos contaminantes o cualquier otra afección a las parcelas colindantes ó al medio ambiente.
- Condiciones estéticas:
 - Cubierta. El material de cubrición será la teja cerámica en color rojo. Los edificios dispondrán de aleros con un vuelo mínimo de 90 cm y máximo de 120 cm.
 - Materiales de Fachada. Los acabados de elementos exteriores serán a base de raseo pintado en colores de la gama del blanco, de madera, de piedra natural.
 - Las ventanas se ubicarán a una altura mínima de 2m. En las carpinterías de huecos de ventanas se prohíben los acabados de textura metálica.

6. Cierres y vallados

Los setos vivos se preferirán a los restantes tipos de cerramientos, debiendo realizarse con especies arbustivas autóctonas.

Los cierres de alambre para controlar el ganado, bien con hilos o bien con malla de alambre, se apoyarán sobre piquetes de maderas tratadas o metálicas. Su altura será proporcional al tamaño del ganado.

Se evitará la colocación de mallas cinegéticas que puedan afectar a la distribución de la fauna salvaje.

7. Movimientos de tierras e integración ambiental y paisajística

En todo tipo de actuaciones se procurará minimizar los movimientos de tierras, tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Se evitarán las afecciones negativas tanto al entorno rural, como a las fincas colindantes de las que el pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m.

Se procurará que la altura de los desmontes ó terraplenes no sea superior a 3 metros. Asimismo la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 2 metros.

Dichos movimientos se realizarán únicamente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de las necesidades de aportación de tierra vegetal necesaria en operaciones de restauración ambiental o de la ordenación urbanística. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el agua superficial o subterránea. Queda prohibida la construcción de escolleras, salvo aque-

tentzeko ezinbestekoak diren horiek salbu. Era berean, halako lurzoruetan ez da baimentzen industria izaerako behin-behineko obra instalaziorik, ez eta erabilera baimenduekin lotuta ez dauden makina edo ibilgailu astunak pasatzerik ere.

Proiektu teknikoetan, memorian lur mugimenduen beharrizana eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena agertzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira. %12tik gorako maldak dituzten gunetan, lurzorua egonkortasunaren eta higaduraren gainean eragin negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak jaso beharko dira.

Gainera, halako lurzoruetan paisaia eragin nabarmena izan dezaketean jarduerak paisaiaren gainean duten benetako eraginaren gaineko ebaluazioa egiteko eskatu ahalko da. Azterketa horretan jardueren paisaia integrazioarako eta zuzenketetarako neurriak jasoko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoei egokituko zaie irizpide horiek betetzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

8. Plan Berezia

Ingurumen eraginaren aitorpen indibidualizatua behar duten ekipamendu edo hornidura jardueretarako edo 5.000 m²-tik gorako lurzoru azalerari eragiten dioten horietarako, plan berezia idatzi eta onartu beharko da lehendabizi.

143. artikulua.— *Baso gunea*

1. Definizioa:

Baso gunea kalifikazioa dute beren egungo erabileraeratik edo beren lursailaren morfologia, malda eta abarregatik ustezko erabilera izateagatik baso erabileraerako eta baso ustiatzegetarako orientazio argia duten lurzoru urbanizaezineko guneez.

Baso erabilera horrekin lotutako edozein jarduerak dagokion sektore legedia bete beharko du. Hau da, HAPO idazten ari den unean, Natura espazio babestuen administrazioari eta mendiei buruzko ekainaren 2ko 3/1994 Foru Araua, baso espezie autoktono desberdinen araubide espezifikoi buruzko urriaren 14ko 11/1997 Foru araua eta horiek osatu, aldatu edo ordeztuko araudia bete beharko dira.

2. Erabilera araubidea:

Beren oinarrizko babes araubideari jarraiki, kategoria horretan honako erabileraerak garatzea baimentzen da:

A-1. Erabilera sustatuak:

- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Baso praktikak (*).

A-2. Erabilera onargarriak:

- Ingurumenaren babesa:
 - Ingurumenaren hobekuntza.
- Astialdia eta aisialdia:
 - Jolas jarduera zabalak.
 - Aisia intentsiboa (2a).
 - Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza praktikak (2a*).
 - Abeltzaintza praktikak (*).
 - Bestelako abeltzaintza ustiatzeak (2a*).
- Azpiegiturak:
 - Landabideak eta pistak (2a).
 - Aireko lineak (2a).
 - Lur azpiko lineak (2a).
 - B motako zerbitzu instalazio teknikoak (2a).

A-3. Erabilera debekatuak:

- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza ustiapenarekin lotutako eraikuntza.
 - Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako eraikuntza.
 - Baso ustiapenarekin lotutako eraikuntza.
 - Nekazaritzako industriak.

Ilas que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad. Tampoco se permiten en este tipo de suelo instalaciones provisionales de obra de carácter industrial ni el tráfico de vehículos o maquinaria pesada no relacionados con los usos permitidos.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.

De manera añadida podrá requerirse una evaluación de la incidencia en el paisaje de aquellas actuaciones que puedan suponer una afección paisajística significativa en este tipo de suelo. Dicho estudio incluirá medidas correctoras y de integración paisajística de las actuaciones.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

8. Plan Especial

Las actuaciones equipamentales o dotacionales que precisen declaración individualizada de impacto ambiental y aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 m² requerirán la previa redacción y aprobación de un Plan Especial.

Artículo 143.— *Zona forestal*

1. Definición:

Se califica como Zona Forestal aquellas áreas de Suelo No Urbanizable que por su uso actual ó por ser este el uso potencial en relación con la morfología del terreno, pendientes, etc. presentan una clara orientación hacia el uso forestal y la explotación silvícola.

Cualquier actuación relacionada con este Uso Forestal se regulará por la legislación sectorial correspondiente, constituida en la fecha de redacción del PGOU por la Norma Foral3/1994, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos y Norma Foral 11/1997, de 14 de octubre, de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctonas, así como por la normativa que las complementa, modifique o sustituya.

2. Régimen de Usos:

Atendiendo a su régimen básico de protección, en esta categoría se permite el desarrollo de los siguientes usos:

A-1. Usos Propiciados:

- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas forestales (*).
- A-2. Usos Admisibles:
 - Protección ambiental:
 - Mejora ambiental.
 - Ocio y esparcimiento:
 - Recreo extensivo.
 - Recreo Intensivo (2a).
 - Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas agrarias (2a*).
 - Prácticas ganaderas (*).
 - Explotaciones ganaderas alternativas existentes (2a*).

— Infraestructuras:

- Caminos rurales y pistas (2a).
- Líneas de tendido aéreo (2a).
- Líneas subterráneas (2a).
- Instalaciones técnicas de servicios tipo B (2a).

A-3. Usos Prohibidos:

- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Construcción ligada a explotación agraria.
 - Construcción ligada a explotación ganadera.
 - Construcción ligada a explotación forestal.
- Industrias agrarias.

- Azpiegiturak:
 - A motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - Erauzketa jarduerak.
 - Hondakin solidoen zabortegeiak eta hondakindegia.
- Eraikuntza erabilerak:
 - Interes publiko eta sozialeko eraikinak (3a).
 - Ustiategiari lotutako egoitza isolatua.
 - Ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.
 - Instalazio arriskutsuak.

(2a): Erabilera horiek ezartzeko proiektuetan, aukeren ebaluazioa jasoko da, ingurumen, paisaia eta nekazaritza mailako parametroak aztertuta, eta, ondoren, eragin gutxiena duena aukeratuko da. Ebaluazio horretan, ingurumen iraugararen baterako ebaluazioaren eta ingurumen iraunkortasunaren gaineko txostenaren ondoriozko konpentsazio edo zuzenketa neurriak justifikatuko dira. Ingurumena ebaluatzeko izapidea sektore araudian aurreikusitako kasuetan aplikatuko da.

(3a): Erabilera ez da egokiena antolamendu kategorian, eta, beraz, maila altuagoa duten beste antolamendu tresna batzuetan bermatuta badago soilik onartuko da.

(*): Basogintza eta nekazaritzako erabilerak, basogintza eta nekazaritzako sektore lurralde planean adierazitako ñabardurekin.

3. Baso espezie autoktono babestuak izango dira, 11/1997 Foru Arauaren arabera, eta, ondorioz, babes araubide berezipean egongo dira, honako hauek

- Haritza.
- Gaztainondoa.
- Haritz kanduduna (*quercusrobur* l.).
- Haritz kandugabea (*quercusrobur* Liebl.).
- Ametza (*quercuspyrenaica* wild).
- Artea.
- Artelatza.
- Erkametza.
- Ametz ilaunduna (*quercuspubescens* wild).
- Abariztia.
- Zumar hostotxikia.
- Zumar hostozabala.
- Lertxuna.
- Ezki hostozabala.
- Milazka.
- Kotoneasterra.
- Udarea.
- Sagarmina.
- Ehiztarien serbala.
- Hostazuria.
- Baso serbala.
- Oilarana.
- Ostartxa.
- Lizarra.
- Sahatsa.
- Gorostia.
- Eta ibaiertzeko landaretza.

4. Basogintzako eta baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiategiak zenbatesteko ondoretarako, baso landaketek bete egin beharko dituzte natura espazio babestuen administrazioari eta mendiei buruzko ekainaren 2ko 3/1994 Foru Arauan (104 eta 105. artikulua) aipatzen diren gutxieneko distantziak, ukitutako titularrek bestelakoek erabaki ezean. Distantziak honako hauek izango dira:

a) Lehendik zeuden eta beren xedea etxebizitza den eraikuntzetan, landaketako espezie nagusiaren mozketak adineko batez besteko altuera gehi erdi izango da, hegalaren proiektiotik zenbatuta.

- Infraestruturas:
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A.
 - Actividades extractivas.
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Usos edificatorios:
 - Edificios de Interés Público y Social (3a).
 - Residencial aislado vinculado a explotación.
 - Residencial aislado no vinculado a explotación.
 - Instalaciones peligrosas.

(2a): Los proyectos para la implantación de estos usos incluirán una evaluación de alternativas desde parámetros ambientales, paisajísticos y agrarios, eligiéndose el menos impactante. Dicha evaluación justificará la inclusión de medidas compensatorias o correctoras derivadas del ECI-ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental). El trámite de evaluación ambiental queda restringido a los supuestos incluidos en la normativa sectorial.

(3a): El uso no es deseable en la categoría de ordenación, siendo solo admisible en el caso de venir avalado por otros instrumentos de ordenación de rango superior.

(*): Usos agroforestales con matizaciones en el PTS Agroforestal.

3. Se consideran Especies Forestales Autóctonas Protegidas conforme a la Norma Foral 11/1997 y, por tanto, sujetas a su especial régimen de protección las siguientes

- Haya.
- Castaño.
- Roble pedunculado (*quercusrobur* l.).
- Roble albar (*quercusrobur* Liebl.).
- Marojo (*quercuspyrenaica* wild).
- Encina.
- Alcornoque.
- Quejigo.
- Roble pubescente (*quercuspubescens* wild).
- Coscojal.
- Olmo común.
- Olmo de montaña.
- Álamo temblón.
- Tilo de hoja grande.
- Taray.
- Guillomo.
- Peral silvestre.
- Manzano silvestre.
- Serval de cazadores.
- Mostajo.
- Serval silvestre.
- Cerezo de Santa Lucía.
- Falso plátano.
- Fresno de Castilla.
- Sauce.
- Acebo.
- Y vegetación de ribera.

4. A efectos de compatibilizar las explotaciones hortícolas o ganaderas y las silvícolas, las plantaciones forestales deberán respetar, salvo acuerdo de los titulares afectados, las distancias mínimas a las que se refiere la Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos (artículos 104 y 105) y que son las siguientes:

a) Respecto de edificaciones preexistentes cuyo destino sea el de vivienda, una vez y media la altura media a la edad de la corta de la especie mayoritaria de la plantación, contados desde la proyección del alero.

b) Baso plantazioetatik larre, fruta arbola eta laboreetarainoko distantzia landatutako espezie nagusia mozteko adinaren batez beste altueraren heren bat izango da, muga komunitetaren zenbatuta.

c) Abereen bide publikoek dagokienez, plantazioek bide horien zoladuraren kanpoko ertzearaino izan beharko duten distantzia hiru metrokoa izango da.

d) Baso gunean sartzen diren lur zatietan egindako plantazioen arteko gutxieneko tartea bi metrokoa izango da, muga komunitetaren.

e) Egoitzazkoak ez diren eraikuntzak beste erabilera batzuekin daudenean, aurreko ataletan adierazitako distantziak aplikatuko dira.

Lerrokadura sinpleak osatzen dituzten edo apaindura funtzioa duten plantazioak ez dira egongo gutxieneko distantzien araubidepean.

5. Baso ustiapenetik baratzegaitza edo abeltzaintza ustiapenera aldatu ahalko da erabilera, «behin-behineko baso lursail» gisa jotzen diren lursailetan, baldin eta sektore legediaren arabera nekazaritzako lursail gisa definitzen badira, 1956ko Landa Katastroaren arabera iraganean nekazaritza erabilera eduki badute eta, kasuaren arabera, baso ustiapenean bat jasan badute. Erabilera hori aldatzeko, aurretiki, Nekazaritzako Foru Sailaren baimena beharko da.

6. Lur mugimenduak eta ingurumen eta paisaia integrazioa.

Jarduera mota guztietan lur mugimenduak ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da, lursailaren malda naturala zaindatzeko.

Landa ingurunean zein ondoko finketan ukipen negatiboak saihestuko dira. Horien ezpondaren oina edo lur erauzketaren burua 5 m-ko gutxieneko distantzian egongo da.

Lur erauzketen edo lubeten altuera 3 metrotik gorakoa ez izaten saiatuko da. Halaber, lur zati naturalaren edozein punturen gaineko betelaren altuera ez da 2 metrotik gorakoa izango.

Mugimendu horiek lursailarekin berarekin bakarrik egingo dira, kanpoko materialik jarri gabe (lurra edo gehigarriak). Salbuespena izango da ingurumena berrezartzeko edo hirigintza antolamendua birjartzeko eragiketetan beharrezko landa lurra ekarri behar denean. Debebatuta egongo da, era berean, hondakin putzuak erakitzea, produktu kimikoak erabiltzea edo gainazaleko nahiz lur peko uretan eragina izan dezakeen beste edozein jarduera gauzatzea. Debebatuta dago harri lubetak erakitzea, bidea kontserbatu eta mantentzeko ezinbestekoak diren horiek salbu. Era berean, halako lurzoruetan ez da baimentzen industria izaerako behin-behineko obra instalaziorik, ez eta erabilera baimenduekin lotuta ez dauden makina edo ibilgailu astunak pasatzerik ere.

Proiektu teknikoetan, memorian lur mugimenduen beharrezkoak eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena agertzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira. %12tik gorako maldak dituzten guneetan, lurzoruen egonkortasunaren eta higaduraren gainean eragin negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak jaso beharko dira.

Gainera, halako lurzoruetan paisaia eragin nabarmena izan dezaketean jardueren paisaiaren gainean duten benetako eraginaren gaineko ebaluazioa egiteko eskatu ahalko da. Azterketa horretan jardueren paisaia integrazioarako eta zuzenketetarako neurriak jasoko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek egokituko zaie irizpide horiek bete-tzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

7. Finken banaketek eta bereizketek ezingo dituzte sortu 7.500 m²-tik beherako azalera jarraitua duten lur zati berriak, Eusko Jaurlaritzaren 168/1997 Dekretuaren eta berau aldatu edo ordeztzen duen araudiaren arabera.

8. Aurretiazko udal lizentzia behar dute lurralde edo hirigintza plangintzan babestuta dauden edo babestutako espezie autoktonoei buruzkoak diren zuhaitz eta zuhaixka landaretzen mozketek. Udal lizentziaren eskabidearekin batera, mendien administrazioaren sektore baimena aurretiazkoa aurkeztu beharko da.

b) La distancia de las plantaciones forestales a los pastizales, praderas, frutales y cultivos, será un tercio de la altura media a la edad de la corta de la especie mayoritaria plantada, a contar desde el lindero común.

c) Respecto de los caminos y vías pecuarias públicas, la distancia de las plantaciones a la arista exterior del firme de tales vías será de tres metros.

d) La distancia mínima entre plantaciones realizadas en parcelas incluidas en la zona forestal será de dos metros, respecto de lindero común.

e) Cuando concurren edificaciones no residenciales con los demás usos, se aplicarán las distancias indicadas en los apartados anteriores.

No se considerarán afectadas por el régimen de distancias mínimas las plantaciones que constituyan simples alineaciones y las que cumplan una función ornamental.

5. Se admiten cambios de uso de explotación forestal a explotación hortícola o ganadera en los terrenos considerados «terrenos forestales temporales» que conforme a la legislación sectorial se definen como terrenos agrícolas que, conforme al Catastro de Rústica de 1956, hayan tenido un uso agrícola en el pasado y circunstancialmente sean objeto de explotación silvícola. Este cambio de uso requerirá la previa autorización del Departamento Foral de Agricultura.

6. Movimientos de tierras e integración ambiental y paisajística.

En todo tipo de actuaciones se procurará minimizar los movimientos de tierras, tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Se evitarán las afecciones negativas tanto al entorno rural, como a las fincas colindantes de las que el pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m.

Se procurará que la altura de los desmontes ó terraplenes no sea superior a 3 metros. Así mismo la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 2 metros.

Dichos movimientos se realizarán únicamente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de las necesidades de aportación de tierra vegetal necesaria en operaciones de restauración ambiental o de la ordenación urbanística. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el agua superficial o subterránea. Queda prohibida la construcción de escolleras salvo que con carácter excepcional, resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad. Tampoco están permitidas en este tipo de suelo instalaciones provisionales de obra de carácter industrial ni el tráfico de vehículos o maquinaria pesada no relacionadas con los usos permitidos.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.

De manera añadida podrá requerirse una evaluación de la incidencia en el paisaje de aquellas actuaciones que puedan suponer una afección paisajística significativa en este tipo de suelo. Dicho estudio incluirá medidas correctoras y de integración paisajística de las actuaciones.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

7. Las divisiones y segregaciones de fincas no podrán dar lugar a nuevas parcelas con una superficie continua inferior a 7.500 m², conforme al Decreto del Gobierno Vasco 168/1997 y normativa que le modifique o sustituya.

8. Se encuentran sujeta a previa licencia municipal la tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico o se refiera a especies autóctonas protegidas. La solicitud de Licencia Municipal deberá ir acompañada de la previa autorización sectorial de la Administración de Montes.

Esku hartzeko araubide horrek, edonola ere, gutxieneko esku hartze, berrezarpen eta kontserbazio baldintzak beteko ditu.

9. Plan berezia. Figura horren bidez, lurzoru kategori honen mugapena berregokitu ahalko da, dauden zuhaitz landaketen izaera eta orografia kontuan hartuta.

Era berean, zuhaitz masa autoktonoak babestu eta sustatzeko baldintza bereziak ezarri ahalko dira, apurka-apurka kanpoko espezieak eta inbaditzaileak ordeztzeko neurriak hartuz.

10. Lehergaien ekoizpenekin lotutako eraikuntzen araubidea.

Lehergaiak («Dinamita» izenekoa) ekoizteko prozesuarekin lotuta dauden eta Galdakao udalerririkiko mugan kokatzen diren eraikuntzak, beren arrisku altuagatik lurzoru kategoria honetan sartu behar direnez, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 28. artikuluko 5. atalean ezarritako araubidearen pean daude.

Eraikuntza hauetan kontserbazio eta mantentze jarduerak onartuko dira, bai eta segurtasun arrazoien zioz behar bezala justifikatutako berritze jarduerak ere.

144. artikulua. — *Babes bereziko lurzorua*

1. Definizioa:

Babes bereziko lurzoruan sartzen dira izaera desberdineko arrazoien ondorioz edozein eraikuntza jarduera motatik zaindu behar diren guneak. Gune honetan sartzen dira gaur egun baso espezie autoktonoek okupatzen dituzten guneak, goialdeak eta natura baldintza bereziak izan ditzaketen bestelako guneak, edukia zaindu beharra dutenak.

Laguntzen den esku hartze mota edozein dela ere, gutxieneko esku hartze, lehengoratzeta eta zaintze printzipioekin bat etorriko da.

2. Erabileren araubidea:

Erabilera sustatuak:

- Zaintza:
- Ingurumenaren hobekuntza

Erabilera onargarriak:

- Jolas jarduera zabalak.
- Egoitza egungo baserrietan.
- Lehendik ezarritako nekazaritza praktikak.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.

Erabilera debekatuak:

- Astialdia eta aisialdia:
 - Aisia intentsiboa.
 - Motor ibilgailuen zirkulaziodun aisia.
- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza praktikak.
 - Nekazaritza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Baso instalazioarekin lotutako eraikuntzak.
 - Erauzketa jarduerak.
 - Nekazaritzako industriak.
- Azpiegiturak:
 - A motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - B motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - Landabideak eta pistak (*).
 - Aireko lineak (*).
 - Lur azpiko lineak (*).
 - Hondakin solidoen zaborteak eta hondakindegia.

Dicho régimen de intervención, que en todo caso responderá a los principios de mínima intervención, restauración y conservación.

9. Plan Especial. A través de esta figura se podrá reajustar la delimitación de esta categoría de suelo, teniendo en cuenta la orografía y la naturaleza de las plantaciones arbóreas existentes.

Asimismo se podrán establecer condiciones particulares para la protección y fomento de las masas de arbolado autóctono, propiciando la sustitución progresiva de especies foráneas e invasoras.

10. Régimen de las construcciones vinculadas a la producción de material explosivo.

Las construcciones vinculadas al proceso de producción de material explosivo (denominadas de la «Dinamita») situadas junto al límite con el Término Municipal de Galdakao, dada la necesidad de su ubicación en esta categoría de suelo por razón de su alta peligrosidad, se consideran acogidas al régimen establecido en el apartado 5º del artículo 28 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

En estas construcciones se admitirán actuaciones de conservación y mantenimiento, así como aquellas de renovación debidamente justificadas en motivos de seguridad.

Artículo 144. — *Suelo de especial protección*

1. Definición:

El Suelo de Especial Protección incluye aquellas áreas que, en base a razones de distinta naturaleza se considera necesario preservar de cualquier tipo de actuación edificatoria. Se incluye en esta zona, las áreas ocupadas en la actualidad por especies forestales autóctonas, las áreas culminares y aquellas otras que pudieran presentar unas condiciones naturales específicas cuyo contenido se pretende mantener.

Cualquiera que sea el tipo de intervención que se propicie responderá a los principios de mínima intervención, restauración y conservación.

2. Régimen de usos:

Usos Propiciados:

- Conservación.
 - Mejora Ambiental.
- Usos Admisibles:
- Recreo extensivo.
 - Residencial en caseríos existentes.
 - Prácticas agrarias ya implantadas.
 - Actividades Cinegéticas y Piscícolas.

Usos Prohibidos:

- Ocio y esparcimiento:
 - Recreo intensivo.
 - Ocio con circulación de vehículos de motor.
- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas agrarias, ganaderas y forestales.
 - Construcciones ligadas a explotación agraria.
 - Construcciones ligadas a explotación ganadera.
 - Construcciones ligadas a instalación forestal.
 - Actividades extractivas.
 - Industrias agrarias.
- Infraestructuras:
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A.
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B.
 - Caminos rurales y pistas (*).
 - Líneas de tendido aéreo (*).
 - Líneas subterráneas (*).
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

- Eraikuntza erabilerak:
 - Interes publiko eta sozialeko eraikinak.
 - Ustiategiari lotutako egoitza isolatua.
 - Ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.
 - Instalazio arriskutsuak.
- Gainerako erabilerak.

(*): Erabilera hori onartuko da beste lurzoru kategoria batzuetan jartzea ezinezkoa denean.

3. Finken banaketek eta bereizketek ezingo dituzte sortu 7.500 m²-tik beherako azalera jarraitua duten lur zati berriak, Eusko Jaurlaritzaren 168/1997 Dekretuaren eta berau aldatu edo ordeztan duen araudiaren arabera.

4. Lur mugimenduak:

Lursailtako ingurumena edo hirigintza antolamendua berrezartzearekin lotutako lur mugimenduak soilik egongo dira baimenduta. Mugimendu horiek lursailarekin berarekin bakarrik egingo dira, kanpoko materialik jarri gabe (lurra edo gehigarriak). Salbuespena izango da ingurumena berrezartzeko edo hirigintza antolamendua birjartzeko eragiketetan beharrezko landa lurra ekarri behar denean. Debe-katuta egongo da, era berean, hondakin putzuak eraikitzea, produktu kimikoak erabiltzea edo gainazaleko nahiz lur peko uretan eragina izan dezakeen beste edozein jarduera gauzatzeko. Debe-katuta dago harri lubetak eraikitzea, bidea kontserbatu eta mantentzeko ezinbestekoak diren horiek salbu. Era berean, halako lurzoruetan ez da baimentzen industria izaerako behin-behineko obra instalaziorik, ez eta erabilera baimenduekin lotuta ez dauden makina edo ibilgailu astunak pasatzerik ere.

Proiektu teknikoetan, memorian lur mugimenduen beharrezkoak eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena ager-tzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira. %12tik gorako maldak dituzten gunetan, lurzorua egonkortasunaren eta higaduraren gainean eragin negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak jaso beharko dira.

Gainera, halako lurzoruetan paisaia eragin nabarmena izan dezaketean jarduerak paisaiaren gainean duten benetako eraginaren gaineko ebaluazioa egiteko eskatu ahalko da. Azterketa horretan jardueren paisaia integrazioarako eta zuzenketetarako neurriak jasoko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoari egokitu zaie irizpide horiek betetzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

145. artikulua.— *Ingurumena hobetzeko gunea*

1. Definizioa:

Ingurumena hobetzeko gunea gisa kalifikatuko dira beren ezaugarri berezien ondorioz ingurumen baldintzak berreskuratu behar duten lurzoru urbanizazioneko eremuak. Azpi kategoria horretan sartzen da Etxerreko putzuaren ingurua, hezeguneen sektoreko lurralde planean jasoa, bai eta Gutziolo eta Atxeta harrobi zaharren ingurua eta Emandotroka errearen eskuineko aldean dagoen gunea, Intxurreta errearekiko elkargunean.

2.1. Gutziolo eta Atxeta harrobi zaharren ingururako eta Emandotroka errearen eskuineko ertzean dagoen gunerako (Intxurreta errearekiko elkargunean) erabilera araubidea.

Mugatutako eremuetan azpi atal honetan ezarritako erabilera araubidea aplikatuko da. Lehendik eraikitako baserri eta landa etxebizitzetan dauden erabilerei eta lehendik ezarritako baratzegintza eta abeltzaintza jardueren kalterik eragin gabe, gunea honetan baso landaketa autoktonoak eta ibilgailu motorizaturik gabeko aisialdi erabilerak soilik baimenduko dira.

A) Lurzoru kategoria honetan honako hauek joko dira sustatuko erabileratzat:

- Zaintza.
- Ingurumenaren hobekuntza (*).

— Usos edificatorios:

- Edificios de Interés Público y Social.
- Residencial aislado vinculado a explotación.
- Residencial aislado no vinculado a explotación.
- Instalaciones peligrosas.

— Restantes usos.

(*): Este uso solo se admitirá cuando se justifique la imposibilidad de ubicarlo en otras categorías de suelo.

3. Las divisiones y segregaciones de fincas no podrán dar lugar a nuevas parcelas con una superficie continua inferior a 7.500 m², conforme al Decreto del Gobierno Vasco 168/1997 y normativa que le modifique o sustituya.

4. Movimientos de tierras:

Solo estarán permitidos movimientos de tierras relacionados con la restauración ambiental o de restauración de la ordenación urbanística de los terrenos. Dichos movimientos se realizarán únicamente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de las necesidades de aportación de tierra vegetal necesaria en operaciones de restauración ambiental o de la ordenación urbanística. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el agua superficial o subterránea. Queda prohibida la construcción de escolleras salvo que con carácter excepcional, resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad, no estando tampoco permitidas en este tipo de suelo instalaciones provisionales de obra de carácter industrial ni el tráfico de vehículos o maquinaria pesada no relacionados con los usos permitidos.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.

De manera añadida podrá requerirse una evaluación de la incidencia en el paisaje de aquellas actuaciones que puedan suponer una afección paisajística significativa en este tipo de suelo. Dicho estudio incluirá medidas correctoras y de integración paisajística de las actuaciones.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

Artículo 145.— *Zona de mejora ambiental*

1. Definición:

Se califican como Zona de Mejora Ambiental aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable que por sus características específicas se propicia la recuperación de sus condiciones ambientales. Esta subcategoría incluye el entorno de la charca de Etxerre inventariada en el PTS de Zonas Húmedas, el entorno de las antiguas canteras de Gutziolo y Atxeta y una área situada en la margen derecha del arroyo Emandotroka en su confluencia con Intxurreta Erreka.

2.1. Régimen de usos para el entorno de las antiguas canteras de Gutziolo y Atxeta y el área situada en la margen derecha del arroyo Emandotroka en su confluencia con Intxurreta Erreka.

En los ámbitos delimitados se aplicará el régimen de usos establecido en este subapartado. Sin perjuicio de los usos existentes de residencia en los caseríos y viviendas rurales ya construidos y las actividades hortícolas y ganaderas ya implantadas, sólo estarán autorizadas en esta zona las plantaciones forestales autóctonas y el uso recreativo sin vehículos motorizados.

A) Se consideran Usos Propiciados en esta categoría de suelo los siguientes:

- Conservación.
- Mejora Ambiental (*).

B) Lurzoru kategoria honetan honako hauek joko dira erabilerara onargarritzat:

- Baso praktikak (2*).
- Azpiegiturak:
 - Landabideak eta pistak (2a).
 - Aireko lineak (2a).
 - Lur azpiko lineak (2a).
 - Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak (2a).

- Eraikuntza erabilerak:
 - Egoitza egungo baserrietan.

C) Lurzoru kategoria honetan garatu daitezkeen gainerako guztiak erabilerara debekatutzat joko dira. Zehazki, honakoak:

- Astialdia eta aisialdia:
 - Motor ibilgailuen zirkulaziodun aisia.
 - Paisaiaren ezaugarriak kaltetu ditzaketen elementuak.

- Oinarrizko baliabideen aprobetxamendua:
 - Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza praktikak.
 - Nekazaritza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 - Baso instalazioarekin lotutako eraikuntzak.
 - Erauzketa jarduerak.
 - Nekazaritzako industriak.

- Azpiegiturak:
 - A motako zerbitzu instalazio teknikoak.
 - Hondakin solidoen zaborteziak eta hondakindegia.

- Eraikuntza erabilerak:
 - Interes publiko eta sozialeko eraikinak (3a).
 - Ustiategiari lotutako egoitza isolatua.
 - Ustiategiari lotu gabeko egoitza isolatua.
 - Instalazio arriskutsuak.

— Gainerako erabilerak.

(2a): Kategoria hauetako okupazioa ezartzen duten planak eta proiektuak ingurumen aldetik aztertu behar dira, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio bateratu, indibidualizatu edo sinplifikatuko prozeduraren bidez.

(3a): Erabilerara ez da egokiena antolamendu kategorian, eta, beraz, maila altuagoa duten beste antolamendu tresna batzuetan bermatuta badago soilik onartuko da.

(*): Basogintza eta nekazaritzako erabilerak, basogintza eta nekazaritzako sektore lurralde planean adierazitako ñabar-durekin.

2.2. Etxerre putzuko hezegunerako erabileren araubidea.

EAEko hezeguneeen sektoreko lurralde planeko erabilerak esleitzen dituen matrizearen arabera, Etxerra putzuko hezegunerako erabileren araubidea honakoa da.

A) Lurzoru kategoria honetan honako hauek joko dira sustatuko erabileratzat:

- Kontserbazio aktiboa.
- Ingurumenaren hobekuntza.

B) Lurzoru kategoria honetan honako hauek joko dira erabilerara onargarritzat:

- Ingurumena babestea:
 - Jarduera zientifiko eta kulturalak:
 - Astialdia eta aisialdia.
 - Erabilerara publiko estentsiboa (baldintzatuta eta kontrolatuta).
 - Aisialdi kontzentratua.
 - Nekazaritza eta basogintzako ibilgailuen zirkulazioa.
 - Ehiza eta arrantza jarduerak.

B) Se consideran Usos Admisibles en esta categoría de suelo los siguientes:

- Prácticas Forestales (2*).
- Infraestructuras:
 - Caminos rurales y pistas (2a).
 - Línea de tendido aéreo (2a).
 - Líneas subterráneas (2a).
 - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B (2a).

- Usos edificatorios:
 - Residencial en los caseríos existentes.

C) Se consideran Usos Prohibidos todos los demás que se puedan desarrollar en esta categoría de suelo y, en particular:

- Ocio y esparcimiento:
 - Ocio con circulación de vehículos de motor.
 - Elementos que puedan deteriorar las características del paisaje.

- Aprovechamiento de recursos primarios:
 - Prácticas agrarias, ganaderas y forestales.
 - Construcciones ligadas a explotación agraria.
 - Construcciones ligadas a explotación ganadera.
 - Construcciones ligadas a instalación forestal.
 - Actividades extractivas.
 - Industrias agrarias.

- Infraestructuras:
 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A.
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

- Usos edificatorios:
 - Edificios de Interés Público y Social (3a).
 - Residencial aislado vinculado a explotación.
 - Residencial aislado no vinculado a explotación.
 - Instalaciones peligrosas.

— Restantes usos.

(2a): Los planes o proyectos que establezcan la ocupación de estas categorías deberán ser analizados ambientalmente a través del procedimiento de evaluación conjunta, individualizada o simplificada de Impacto ambiental.

(3a): El uso no es deseable en la categoría de ordenación, siendo solo admisible en el caso de venir avalado por otros instrumentos de ordenación de rango superior.

(*): Usos agroforestales con matizaciones en el PTS Agroforestal.

2.2. Régimen de usos para el humedal de la Charca de Etxerre.

Según la matriz de asignación de usos del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV el régimen de usos para el humedal de la Charca de Etxerre.

A) Se consideran Usos Propiciados en esta categoría de suelo los siguientes:

- Conservación activa.
- Mejora Ambiental.

B) Se consideran Usos Admisibles en esta categoría de suelo los siguientes:

- Protección Ambiental:
 - Actividades científico-culturales:
 - Ocio y esparcimiento.
 - Uso público extensivo (Condicionados y controlados).
 - Recreo concentrado.
 - Circulación de vehículos agrícolas y forestales.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas.

Oinarrizko baliabideen ustiapena:

- Nekazaritza:
 - Trena eta produktuen biltegiatze eta kontserbazioa.
 - Produktuen 1. eraldaketa.
 - Mozketak eta inausketak (baldintzatuta eta kontrolatuta).
 - Produktu fitosanitarioen erabilera (baldintzatuta eta kontrolatuta).
- Abeltzaintza:
 - Hesiak.
 - Uraskak.
- Baso erabilera:
 - Babeseko baso erabilera.
 - Ekoizpeneko baso erabilera.
 - Masen erabilpenerako instalazioak.
 - Tresna eta produktuen biltegiatze eta kontserbazioa.
 - Produktuen 1. eraldaketa.
- Azpiegiturak:
 - Sarbideak.
 - Bideratzeak eta kanalizazioa (baldintzatuta eta kontrolatuta).
 - Aireko lineak.
 - Parkeak eta lorategiak.

C) Erabilera debekatutzat jotzen dira sustatu eta onargarrien bi kategorietan jaso ez diren gainerako guztiak, eta, bereziki, negu-gegiak, luberriketak, landaretza erreketak, eta abar.

3. Etxerre putzuko ingurua berreskuratzeko, putzu hori oso-rik ingurumen aldetik berrezartzeko proiektu bat idaztea planteatu da, hau da, hezeguneei sektoreko lurralde planaren bidez antolatutako espazio osoa, putzura isurtzen duen goiko ibarretik dato-rreren isurketa barne.

Aipatu proiektuan aurreikusi beharko liratekeen alderdiak dira, antolamenduarekin bat ez datozen erabileren ezabapenez gain, lurzorua kutsadura kentzea, urak araztea, lurzoria birsortzea berau kontserbatzen den tokietan, isurketa naturalizatzea, landa-reta egokiaren ur geruzaren ingurua landareztatzea, flora inba-ditzeko aleak ezabatzea, eta abar.

4. Finken banaketek eta bereizketek ezingo dituzte sortu 7.500 m²-tik beherako azalera jarraitua duten lur zati berriak, Eusko Jaurlaritzaren 168/1997 Dekretuaren eta berau aldatu edo ordeztan duen araudiaren arabera.

5. Lur mugimenduak:

Jarduera mota guztietan lur mugimenduak ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da, lursailaren malda naturala zain-tzeko.

Landa ingurunean zein ondoko finketan ukipen negatiboak saihestuko dira. Horien ezpondaren oina edo lur erazketaren burua 5 m-ko gutxieneko distantzian egongo da.

Lur erazketen edo lubeten altuera 3 metrotik gorakoa ez iza-ten saiatuko da. Halaber, lur zati naturalaren edozein punturen gai-neko betelaren altuera ez da 2 metrotik gorakoa izango.

Lursailtako ingurumena edo hirigintza antolamendua berre-zartzearekin lotutako lur mugimenduak soilik egongo dira baimenduta. Mugimendu horiek lursailarekin berarekin bakarrik egingo dira, kan-poko materialik jarri gabe (lurra edo gehigarriak). Salbuespena izango da ingurumena berrezartzeko edo hirigintza antolamendua birjar-tzeko eragiketetan beharrezko landa lurra ekarri behar denean. Debe-katuta egongo da, era berean, hondakin putzuak eraikitzea, pro-dukto kimikoak erabiltzea edo gainazaleko nahiz lur peko uretan eragina izan dezakeen beste edozein jarduera gauzatzea. Debe-katuta dago harri lubetak eraikitzea, bidea kontserbatu eta man-tenitzeko ezinbestekoak diren horiek salbu. Era berean, halako lur-zoruetan ez da baimentzen industria izaerako behin-behineko obra instalaziorik, ez eta erabilera baimenduekin lotuta ez dauden makina edo ibilgailu astunak pasatzerik ere.

Explotación de recursos primarios:

- Agricultura:
 - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - 1.ª transformación de productos.
 - Talas y podas (Condicionados y controlados).
 - Uso de productos fitosanitarios (Condicionados y controlados).
- Ganadería:
 - Cercados.
 - Abrevaderos.
- Uso Forestal:
 - Uso forestal de protección.
 - Uso forestal productor.
 - Instalaciones para el manejo de las masas.
 - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - 1.ª Transformación de productos.
- Infraestructuras:
 - Accesos.
 - Encauzamientos y canalizaciones (Condicionados y controlados).
 - Líneas de tendido aéreo.
 - Parques y jardines.

C) Se consideran Usos Prohibidos todos los demás no inclui-dos en las dos categorías anteriores de propiciados y admisibles y en particular, los invernaderos, roturaciones, quemas de vege-tación, etc.

3. Para la recuperación del entorno de la Charca de Etxe-rrre se plantea la redacción de un proyecto de restauración ambiental de dicha charca en su conjunto, es decir de todo el espa-cio ordenado por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, incluida la escorrentía proveniente de la vaguada superior que tri-buta a la Charca.

Los aspectos que debieran ser contemplados en el citado Pro-yecto serían, además de la eliminación de usos disconformes con la ordenación, la descontaminación del suelo, la depuración de las aguas, la regeneración del suelo en aquellas partes donde este se conserve, la naturalización de la escorrentía, la revegetación del entorno de la lámina de agua con vegetación adecuada, la elimi-nación de ejemplares pertenecientes a flora invasora, etc.

4. Las divisiones y segregaciones de fincas no podrán dar lugar a nuevas parcelas con una superficie continua inferior a 7.500 m², conforme al Decreto del Gobierno Vasco 168/1997 y norma-tiva que le modifique o sustituya.

5. Movimientos de tierras:

En todo tipo de actuaciones se procurará minimizar los movi-mientos de tierras, tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Se evitarán las afecciones negativas tanto al entorno rural, como a las fincas colindantes de las que el pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m.

Se procurará que la altura de los desmontes ó terraplenes no sea superior a 3 metros. Así mismo la altura de relleno sobre cual-quier punto del terreno natural no será superior a 2 metros.

Solo estarán permitidos movimientos de tierras relacionados con la restauración ambiental o de restauración de la ordenación urbanística de los terrenos. Dichos movimientos se realizarán úni-camente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de las necesidades de aportación de tierra vegetal necesaria en operaciones de restauración ambiental o de la ordenación urbanística. Tampoco estará permi-tida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el agua superficial o subterránea. Queda prohibida la construcción de escolleras salvo que con carácter excepcional, resulten impres-cindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad. Tam-poco están permitidas en este tipo de suelo instalaciones provi-sionales de obra de carácter industrial ni el tráfico de vehículos o maquinaria pesada no relacionados con los usos permitidos.

Proiektu teknikoetan, memorian lur mugimenduen beharrezana eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena agertzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira. %12tik gorako maldak dituzten gunetan, lurzorua egonkortasunaren eta higaduraren gainean eragin negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak jaso beharko dira.

Gainera, halako lurzoruetan paisaia eragin nabarmena izan dezaketean jarduerak paisaiaren gainean duten benetako eraginaren gaineko ebaluazioa egiteko eskatu ahalko da. Azterketa horretan, ahal dela, jardueren paisaia integrazioarako eta zuzenketetarako neurriak jasoko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoiei egokituak zaie irizpide horiek betetzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

146. artikulua.— *Gainazaleko uren babeserako lurzorua*

1. Definizioa:

Lurzoru urbanizaezineko kategoria horretan sartzen da Nerbioi eta Ibaizabal ibaien eta horien erreken ubideetako babes gunea.

Bi lursail zatik osatzen dute, ubide bakoitzaren alboetan, eta horien zabalera bat dator EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean ubide bakoitzerako ezarritako babes bandekin, kasuan kasuko arroen arabera.

Bi babes zati horietako bakoitzaren zabalera honakoa da:

- 50 metro Nerbioi eta Ibaizabal ibaietan.
- 15 metro, $1 < C > 10 \text{ km}^2$ arrodun erreketan.
- 5 metro isurketetan.

Aipatu sektoreko lurralde planaren arabera «Ondo kontserbatutako landaretza duten ertz» gisa katalogatutako ertzetan, dagozkien erretiroez, 10,00 metroko erretiroa utzi behar da landaretza orlaren kanpoko ertzera.

2. Ubide horiek muga egiten duten guneei bete egin behar dituzte EAEko Erreka eta Ibai Ertzak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean, eta, zehazki, Kantauriar Isurialdean (abenduaren 28ko 415/1998 Dekretua) ezarritako erabilera mugak, bai eta indarreko sektore araudi hidraulikoa ere, gaur egun honakoek osatzen dutena: uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Uren Legeko testu bategina; apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren bidez onartutako jabari publiko hidraulikoaren araudia; uztailaren 29ko 927/1988 Errege Dekretuaren bidez onartutako plangintza hidrológikoko eta uraren administrazio publikoko araudia; eta berau garatu edo ordeztzen duen gainerako araudia.

Obra lizentziaren eskaerarekin batera, gune honetan Ura-Uraren Euskal Agentziako lurralde zerbitzuak emandako aurretiazko baimena aurkeztu beharko da.

Edonola ere, gauzatu nahi den eta jabari publiko hidraulikoari, edo haren zortasun edo polizia guneei eragiten dien eta uholdeak sor ditzakeen edozein jarduerarako, administrazio hidraulikoaren aurretiazko baimena beharko da eta berau Ura-Uraren Euskal Agentzian izapidetuko da.

3. Uholde arriskua duten guneeetan, jarduerak eta erabilerek bete egin beharko dituzte Kantauri Ekialdeko Mugapen Hidrologikoko Plan Hidrologikoko Araudiko «uholde arriskudun polizia guneko erabilere mugak» izeneko 53. artikuluan jasotako baldintzak.

4. Finken banaketek eta bereizketek ezingo dituzte sortu 7.500 m²-tik beherako azalera jarraitua duten lur zati berriak, Eusko Jaurlaritzaren 168/1997 Dekretuaren eta berau aldatu edo ordeztzen duen araudiaren arabera.

5. Lur mugimenduak:

Jarduera mota guztietan lur mugimenduak ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da, lursailaren maldak naturala zaintzeko.

Landa ingurunean zein ondoko finketan ukipen negatiboak saihestuko dira. Horien ezpondaren oina edo lur erauzketaren burua 5 m-ko gutxieneko distantzian egongo da.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.

De manera añadida podrá requerirse una evaluación de la incidencia en el paisaje de aquellas actuaciones que puedan suponer una afección paisajística significativa en este tipo de suelo. Dicho estudio incluirá, de ser posible, medidas correctoras y de integración paisajística de las actuaciones.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

Artículo 146.— *Suelo de protección de aguas superficiales*

1. Definición:

Esta categoría de Suelo No Urbanizable corresponde a la zona de protección de los cauces de los ríos Nervión e Ibaizabal y arroyos afluentes.

Está conformada por dos franjas de terreno a cada lado de los respectivos cauces, cuya anchura resulta correlativa con las bandas de protección establecidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV para cada cauce en función de sus respectivas cuencas.

El ancho de cada una de estas dos franjas de protección es el siguiente:

- 50 m en los ríos Nervión e Ibaizabal.
- 15 m en los arroyos afluentes con cuenca afluente $1 < C > 10 \text{ km}^2$.
- 5 m en las escorrentías.

En las márgenes que según el citado PTS sean categorizadas como «Márgenes con vegetación bien conservada» además de los retiros que les corresponda, se deberá de respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de 10,00 metros.

2. Las zonas limítrofes de dichos cauces estarán sujetas a las limitaciones de usos que se establecen en el citado Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica (D. 415/1998, de 28 de diciembre), así como en la vigente normativa sectorial hidráulica, constituida actualmente por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R D Leg 1/2001, de 20 de julio; Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril; Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica aprobado por RD 927/1988, de 29 de julio; y demás normativa de desarrollo o que la sustituya.

A la solicitud de licencia de obras en esta Zona se deberá acompañar la autorización previa del Servicio Territorial de Ura-Agencia Vasca del Agua.

En todo caso, cualquier tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo y que afecten al dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre o policía, o resulten inundables, requerirán la previa autorización de la Administración Hidráulica, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca de Agua Ura.

3. En zonas inundables las actuaciones y usos deberán cumplir los condicionantes incluidos en el artículo 53 «Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable» de Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Oriental».

4. Las divisiones y segregaciones de fincas no podrán dar lugar a nuevas parcelas con una superficie continua inferior a 7.500 m², conforme al Decreto del Gobierno Vasco 168/1997 y normativa que le modifique o sustituya.

5. Movimientos de tierras.

En todo tipo de actuaciones se procurará minimizar los movimientos de tierras, tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Se evitarán las afecciones negativas tanto al entorno rural, como a las fincas colindantes de las que el pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m.

Lur erauzketen edo lubeten altuera 3 metrotik gorakoa ez izaten saiatuko da. Halaber, lur zati naturalaren edozein punturen gaineko betelaren altuera ez da 2 metrotik gorakoa izango. Betelan horiek, edonola ere, lur zatitik bertatik ateratako lurrekin egingo dira eta berariaz debekatuta egongo da kanpotik lurrak ekartzea.

Lursailetakoa ingurumena edo hirigintza antolamendua berrezartzearekin lotutako lur mugimenduak soilik egongo dira baimenduta. Mugimendu horiek lursailarekin berarekin bakarrik egingo dira, kanpoko materialik jarri gabe (lurra edo gehigarriak). Salbuespena izango da ingurumena berrezartzeko edo hirigintza antolamendua birjartzeko eragiketetan beharrezko landa lurra ekarri behar denean. Debe- katuta egongo da, era berean, hondakin putzuak eraikitzea, produktu kimikoak erabiltzea edo gainazaleko nahiz lur peko uretan eragina izan dezakeen beste edozein jarduera gauzatzea. Debe- katuta dago harri lubetak eraikitzea, bidea kontserbatu eta mantentzeko ezinbestekoak diren horiek salbu. Era berean, halako lurzoruetan ez da baimentzen industria izaerako behin-behineko obra instalaziorik, ez eta erabilera baimenduekin lotuta ez dauden makina edo ibilgailu astunak pasatzerik ere.

Proiektu teknikoetan, memorian lur-mugimenduen beharrezkoak eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena ager- tzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira. %12tik gorako maldak dituzten gune- etan, lurzorua egonkortasunaren eta higaduraren gainean era- gin negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak jaso beharko dira.

Gainera, halako lurzoruetan paisaia eragin nabarmena izan dezaketean jarduerak paisaiaren gainean duten benetako eragina- ren gaineko ebaluazioa egiteko eskatu ahalko da. Azterketa horre- tan, ahal dela, jardueren paisaia integrazioarako eta zuzenketeta- rako neurriak jasoko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoei egokituak zaie irizpide horiek bete- tzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

147. artikulua. — Landaguneak

1. Definizioa

Landaguneen kategoria HAPO honetan hala mugatutako lurralde guneei dagokie, hau da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 29.1 artikuluan (Landa-guneen berariazko araubi- dea) ezarritako baldintzak betetzen dituzte eta horien eremua 13. planoan jasota daude.

1950. urtea baino lehen formalizatutako etxebizitza guneak dira, landa gune gisa edo baserri auzo gisa tradizioa dutenak eta uda- lterriaren barruan nortasun sozial propio eta berezia dutenak.

HAPOk landa gune izendatzeko eskatzen dituen legezko bal- dintzak betetzen dituen Zarátamoko landa finkapen bakarra Ira- gorrikoa da.

Landa gune honetan, HAPOk ezarritako mugapenarekin, ez da aurreikusiko etxebizitza berrien eraikuntzarik, ez baitago horretarako beharrezko baldintzak eta ezaugarriak betetzen dituen lur zatirik.

Kontuan hartuta gune hau ez dagoela lohiz beteta, 2/2006 Legeko irizpideen arabera, etorkizuneko mugapen berrien ondorioz lur zati eraikigarri berriak sartzan baldin badira, eraikuntza berriak artikulua honetako 2. atalean ezarritako araubidearen pean geratuko dira.

2. Eraikuntza berrirako araubidea

Egoitza eraikuntza berriak artikulua honetan ezarritako arau- bidearen, eta, zehazki, honako zehaztapen hauen pean daude:

a) Lur zatiaren baldintzak:

— Jabetza: Lizentzia eskatzaileak lur zatiaren jabea dela egiaz- tatu beharko du, eta, horretarako, izaera hori frogatzen duen erregistro informazioa aurkeztuko du.

b) Eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko geh. eraikig.: 200 m² familia bakarreko etxe- bizitzarako 350 m² bi familiako etxebizitzarako.

— Sestra peko geh. eraikig.: 100 m² familia bakarreko etxe- bizitzarako 150 m² bi familiako etxebizitzarako.

— Solairu kopurua, gehienez: BH+1+ES.

Se procurará que la altura de los desmontes ó terraplenes no sea superior a 3 metros. Asimismo la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 2 metros. Dichos rellenos habrán de realizarse, en todo caso, con tierras procedentes de la propia parcela, prohibiéndose expresamente el aporte de tierras del exterior.

Solo estarán permitidos movimientos de tierras relacionados con la restauración ambiental o de restauración de la ordenación urbanística de los terrenos. Dichos movimientos se realizarán únicamente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de las necesidades de aportación de tierra vegetal necesaria en operaciones de restauración ambiental o de la ordenación urbanística. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el agua superficial o subterránea. Queda prohibida la construcción de escolleras salvo que con carácter excepcional, resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad. no estando tampoco permitidas en este tipo de suelo instalaciones provisionales de obra de carácter industrial ni el tráfico de vehículos o maquinaria pesada no relacionados con los usos permitidos.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.

De manera añadida podrá requerirse una evaluación de la incidencia en el paisaje de aquellas actuaciones que puedan suponer una afección paisajística significativa en este tipo de suelo. Dicho estudio incluirá, de ser posible, medidas correctoras y de integración paisajística de las actuaciones.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

Artículo 147. — Núcleos rurales

1. Definición

La categoría de Núcleos Rurales (NR) corresponde a las zonas del territorio así delimitadas en el presente PGOU por reunir los requisitos establecidos por el artículo 29.1.º «Régimen específico de los núcleos rurales» de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, cuyo ámbito se recoge en el plano número 13.

Constituyen núcleos de vivienda formalizados con anterioridad al año 1950, con una tradición como núcleo rural o barriada de case- ríos con identidad social propia y diferenciada dentro del municipio.

El único asentamiento rural de Zarátamo que reúne los requisitos legales exigidos para ser delimitado como Núcleo Rural por el PGOU es el de Iragorri.

En este núcleo Rural con la delimitación establecida por el PGOU no se contempla edificación de nuevas viviendas por no existir parcelas que reúnan las características y requisitos necesarios para ello.

Habida cuenta de que este núcleo no se encuentra colmatado según los criterios de la Ley 2/2006, si como consecuencia de futuras redelimitaciones se incorporaran nuevas parcelas edificables, las nuevas edificaciones estarían sujetas al régimen establecido en el apartado 2 del presente artículo.

2. Régimen para la nueva edificación

Las nuevas edificaciones residenciales quedan sujetas al régi- men establecido en el presente artículo y en concreto a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de Parcela:

— Propiedad: El solicitante de la licencia deberá demostrar la propiedad de la parcela, aportando información registral acre- ditativa.

b) Edificabilidad:

— Edificabilidad máxima sobre rasante: 200 m² para vivienda unifamiliar 350 m² para vivienda bifamiliar.

— Edificabilidad máxima bajo rasante: 100 m² para vivienda unifamiliar 150 m² para vivienda bifamiliar.

— Número máximo de plantas: PB+1+BC.

Eraikigarritasun ondoretarako, honako azalera hauek zenbatuko dira:

- Beheko solairua eta goikoa: azalera eraikiaren %100.
- Estalpeko solairua 1,80 metrotik gorako altuera libretik aurrera.
- Sotoko edo erdi sotoko solairua: azalera eraikiaren %100.

c) Antolamendua:

- Distantziak:
 - Lur zatiaren mugara: 10 m.
 - Dauden eraikuntza nagusietara: 10 m.
 - Bide publikoetara: 10 metro edo errepideen araudian ezarzen den distantzia.
- Fatxadaren aurrealdetik BI-3702 biderako gehieneko distantzia: 20 metro.
- Gehieneko altuera: 7 metro hegalerara eta 9 metro gailurrera.
- Ibilgailuen sarbidea: Bide publikotik sartzeko aukera izan beharko dute ibilgailuek, jabetzakoak ez diren finkak zeharkatu gabe.

d) Erabilera baldintzak:

- Erabilera nagusiak:
 - Landa egoitza E-(1).
- Baimendutako erabilerak:
 - Egoitza: E-(2a, 2b eta 5).
 - Nekazaritza eta abeltzaintza Ne (1).
 - Artisautza industria I (1) Etxebizitzarekin eta lur zatiarekin lotuta eta egungo eraikinean sartuta.
 - Hirugarren sektorea H-(1) Baratzezaintza eta abeltzaintza ustiapena daukan etxebizitzarekin lotuta, 75 m²-tik beherako azalarekin, eta egungo eraikinean sartuta. Era berean, hirugarren sektoreko jarduerak harremana izan beharko du baratzezaintza eta abeltzaintza ustiapenetik lortutako produktuen merkaturatzearekin. Nekazaritza eta basogintza antolatze LPSan horretarako adierazitako betekizunak bete beharko ditu (D dokumentua 1. eranskina «Nekazaritza eta basogintza antolatze jarduketatresnak»).
 - Garajeak G (1a, 1b) Etxebizitzarekin lotuta, atxikita edo eraikinean sartuta.
 - Espazio libreak EI (1, 2 eta 3).

e) Lagapenak:

- Erabilera eta jabari publikorako lagako dira bide publikoko ardatzaren eta bertako albo bakoitzeko lau metroen (4 m) artean kokatutako lursailak.
- Lur zatia foru bide baten ondoan dagoenean, lau metroko distantzia bide bazterren kanpoko lerrotik neurtuko dira.

f) Eraikinaren baldintza estetikoak:

- Nekazaritza eta abeltzaintza gunean landa etxebizitzetarako ezarritako baldintza berberak zainduko dira.

g) Lur zatiaren itxiturak:

- Ez da fabrika itxiturarik baimenduko, 80 zentimetroko altueratik gora. Altuera horretatik aurrera, landaretza edo elementu zeharrargiak erabiliko dira.
- Edonola ere, lur zatiaren itxiturak eraikuntza eta urbanizazio ordenantzetan xedatutakoa bete beharko du.

h) Aparkaleku plazak:

- 2 aparkaleku plaza izan beharko ditu barruan eta bi kanpoan etxebizitza berri bakoitzeko.

3. Jarduera araubidea baserrietan

Lehendik dauden baserrietan, finkatze, berritze eta birgaitze lanak egin ahalko dira, betiere 149. artikuluan (Lurzoru urbanizazio ezineko baserrien araubidea) halako esku hartzeetarako ezarritako baldintzak betez.

A los efectos de la edificabilidad computarán las siguientes superficies:

- Planta Baja y Alta: 100% de la superficie construida.
- Planta Bajo Cubierta: a partir de una altura libre superior a 1,80 m.
- Planta Sótano/Semisótano: 100% de la superficie construida.

c) Ordenación:

- Separaciones:
 - A lindero de parcela: 10 m.
 - A edificaciones principales existentes: 10 m.
 - A viales públicos: 10 m ó la distancia que señale la normativa de carreteras.
- Separación máxima del frente de fachada al vial BI-3702: 20 m.
- Altura máxima: 7 m al alero y 9 m a cumbre.
- Acceso rodado: Deberá contar con acceso rodado desde la vía pública sin atravesar fincas ajenas a la propiedad.

d) Condiciones de Uso:

- Usos Característicos:
 - Residencial Rural R-(1).
- Usos Permitidos:
 - Residencial: R-(2a, 2b y 5).
 - Agropecuario Ag (1).
 - Industria Artesanal I (1) Vinculada a la vivienda y a la parcela e incluido en edificio existente.
 - Terciario C-(1) Vinculado a la vivienda que disponga de explotación hortícola y ganadera, con una superficie inferior a 75 m², e incluido en edificio existente. A su vez, la actividad terciaria deberá guardar relación con la comercialización de los productos obtenidos de la explotación hortícola y ganadera. Deberá cumplir los requisitos señalados a tal efecto por el PTS Agroforestal (Documento D anexo 1 Instrumentos de actuación del PTS Agroforestal).
 - Garajes G (1a, 1b) Vinculada a la vivienda, adosado ó incluido en el edificio.
 - Espacios Libres EI (1, 2 y 3).

e) Cesiones:

- Se cederán para el Uso y Dominio Público los terrenos situados entre el eje del vial público y cuatro metros (4 m) a cada lado del mismo.
- Cuando la parcela sea colindante con una vía foral la distancia de cuatro metros se medirá desde la línea exterior del arcén.

f) Condiciones Estéticas de la Edificación:

- Se observarán las mismas condiciones establecidas para las viviendas rurales en la Zona Agrícola-ganadera.

g) Cerramientos de Parcela:

- No se permitirán cerramientos de fábrica por encima de los 80 cm de altura. A partir de esa altura será vegetal o con elementos traslúcidos.
- El todo caso el cerramiento de la parcela atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

h) Plazas de Aparcamiento:

- Deberá contar con 2 plazas de aparcamiento interiores y dos exteriores por cada nueva vivienda.

3. Régimen de actuación en los caseríos existentes

En los caseríos existentes se permiten las intervenciones de reforma, rehabilitación y consolidación respetando las condiciones establecidas para este tipo de intervenciones en el artículo 149.º «Régimen de los caseríos en el suelo no urbanizable».

4. Lur mugimenduak

Jarduera mota guztietan lur mugimenduak ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da, lursailaren malda naturala zainzteko.

Landa ingurunean zein ondoko finketan ukipen negatiboak saihestuko dira. Horien ezpondaren oina edo lur erauzketaren burua 5 m-ko gutxieneko distantzian egongo da.

Lur erauzketen edo lubeten altuera 3 metrotik gorakoa ez izaten saiatuko da. Halaber, lur zati naturalaren edozein punturen gaineko betelaren altuera ez da 2 metrotik gorakoa izango. Betelan horiek, edonola ere, lur zatitik bertatik ateratako lurrekin egingo dira eta berariaz debekatuta egongo da kanpotik lurrak ekartzea.

Debekatuta dago, era beran, harri lubetak eraikitzea, bidea konterbatu eta mantentzeko ezinbestekoak diren horiek salbu.

Proiektu teknikoetan, memorian lur mugimenduen beharrezana eta bolumena justifikatzeaz gain, lur zatiaren berezko kokapena agertzen duen plano topografikoa eta emaitzazko profilak deskribatzen dituen beste bat agertuko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoei egokituak zaie irizpide horiek betetzeko modua interpretatzea kasu bakoitzean.

5. Dauden baserrietan etxebizitza unitate kopurua igo ahalko da gehienez ere hirura arte, honako baldintza hauek beteta:

- Eraikinaren gutxieneko azalera eraikia: 250 m².
- Etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera eraikia: 100 m².
- Eraikuntza eta Urbanizazio Ordenantza ezarritako gutxieneko etxebizitza programako baldintzak betetzea.
- Baserrietarako ezartzen diren baldintzak estetikoak betetzea.
- Etxebizitza handitzeko irisgarritasun egokia izatea.
- Etxebizitza berrien eskariak betetzeko gaitasun nahikoa duten hiri zerbitzuak izatea (ur hornidura, saneamendua eta energia elektrikoa).

Udalak, baserrien inbentario bat egin ahalko du, banaketa baldintzak zehaztu eta horietako bakoitzeko etxebizitza kopuruaren iguera ezartzeko.

III. ATALA

PLANAREKIN BAT EZ DATOZEN ERABILERA ETA INSTALAZIOEN ETA LURZORU URBANIZAEZINEKO BASERRIEN ARAUBIDEA

148. artikulua.— *HAPO-rekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen araubidea*

1. HAPO indarrean jartzean, plana onartu baino lehen lurzoru urbanizaezinean altxatutako zenbait erabilera, instalazio eta eraikuntza ez datoz bat haren antolamenduarekin.

2.- Bateriaezintasun partziala: Antolamenduarekin partzialki bateraezintzat jotzen dira, eta, beraz, lurzoru urbanizaezinean beren egungo industria edo zerbitzu jarduera garatzen jarraitu dezakete, honako erabilera, instalazio eta eraikuntzek:

- Etxekit, S.L.U., Uriondoaurre inguruan kokatutako instalazioak. Aurre fabrikatutako txabolak muntatu eta aire zabalean biltzeko jarduera.
- Sagarri, S.A., instalazioak San Vicente auzoan. Burdinak eta eraikuntza materialak biltzeko jarduera.
- Mecanizados Asimer, S.L., instalazioak San Vicente auzoan (pabilioi bat okupatzen du). Presio altuko balbulen lantegia.
- Infisal (Gidarien Prestakuntza Elkarte), instalazioak San Vicentebarrenan. Gidarien prestakuntzarako maniobra pista irekia.

Eraikin eta instalazio hauek beren egungo egoeran onartu ahalko dira.

4. Movimientos de tierras

En todo tipo de actuaciones se procurará minimizar los movimientos de tierras, tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Se evitarán las afecciones negativas tanto al entorno rural, como a las fincas colindantes de las que el pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m.

Se procurará que la altura de los desmontes ó terraplenes no sea superior a 3 metros. Asimismo la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 2 metros. Dichos rellenos habrán de realizarse, en todo caso, con tierras procedentes de la propia parcela, prohibiéndose expresamente el aporte de tierras del exterior.

Queda así mismo prohibida la construcción de escolleras, salvo que con carácter excepcional, resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la vialidad.

En los proyectos técnicos, además de justificar en la Memoria la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales interpretar en cada caso el cumplimiento de estos criterios.

5. En los caseríos existentes se permitirá incrementar el número de unidades de vivienda hasta un máximo de tres con sujeción a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima construida del edificio existente 250 m².
- Superficie construida mínima de cada vivienda: 100 m².
- Cumplimiento de las condiciones del programa mínimo de vivienda establecidas en la Ordenanza de Edificación y Urbanización.
- Cumplimiento de las condiciones estéticas que se establecen para los caseríos.
- Disponer de accesibilidad adecuada para atender al incremento de vivienda.
- Disponer de servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica) con capacidad suficiente para atender las demandas de las nuevas viviendas.

Con carácter opcional el Ayuntamiento podrá realizar un Inventario de Caseríos al objeto de determinar las condiciones de división e incremento del número de viviendas en cada uno de ellos.

SECCIÓN III

RÉGIMEN DE LOS USOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLAN Y DE LOS CASERÍOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 148.— *Régimen de las edificaciones disconformes con el PGOU en el suelo no urbanizable*

1. La entrada en vigor del PGOU conlleva que resulten disconformes con su ordenación determinados usos, instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas en el suelo no urbanizable con anterioridad a la aprobación del Plan.

2. Incompatibilidad parcial: Se consideran usos, instalaciones, edificaciones y construcciones parcialmente incompatibles con la ordenación y, por tanto, pueden continuar desarrollando su actual actividad industrial o de servicios en el suelo no urbanizable, los siguientes:

- Etxekit, S.L.U., instalaciones situadas en el paraje de Uriondoaurre. Actividad de montaje y almacenamiento al descubierto de casetas prefabricadas.
- Sagarri, S.A., instalaciones en B.º San Vicente. Actividad de almacenamiento de hierros y materiales de construcción.
- Mecanizados Asimer, S.L., instalaciones en B.º San Vicente (ocupa un pabellón). Fabricación de válvulas de alta presión.
- Infisal (Asociación de Formación de Conductores), instalaciones en San Vicentebarrena. Pista descubierta de maniobras para formación de conductores.

Estas edificaciones e instalaciones tendrán la consideración de toleradas en su estado actual.

3. Bateriaezintasun osoa: Planarekin bat ez datozen eta aurreko zerrendan jaso ez diren gainerako erabilera, instalazio eta eraikuntzak planeko antolamenduarekin guztiz bateraezintzat joko dira.

Udalak erabilera berehala lagatzeko eta guztiz bateraezintza diren eraikuntza eta instalazioak erretiratzeko ahalegina egingo du.

4. Eraikuntzako esku hartzeak: Onartutako instalazioetan kontserbazio eta mantentze lanak baimenduko dira soilik. Hala ere, salbuespen kasuetan, eta Udalak balorazio egokia egin ondoren, finkapen jarduerak baimendu ahalko dira, higiezinaren titularrak notario bidezko eskritura publikoan jasotako balio igoerari uko egin ondoren.

5. Landako trantsizio lurzoruan egindako eraikuntzak, tresnak gordetzeko, txabola gisa edo beste antzeko eraikuntza gisa, salbu eta beren eraikuntzaren edo bertan erabilitako materialen egoera prekarioaren ondorioz behin-behineko izaera badute. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean sartu baino lehenago (2006 irailaren 30ean) zeuden eraikuntzetan, kontserbazio eta mantentze lanak ahalbidetu ahalko dira, baita berritze lanak ere, baldin eta bolumena igotzen ez badute. Edonola ere, landa eraikuntzen berezko tipologia eta estetika baldintzak berreskuratu edo egokitu beharko dira, eraikuntza ordenantzan ezarritakora egokitzeko ahalegina eginda.

Nolanahi ere, eraikuntza hauetan baimendutako erabilera bakarrak nekazaritzakoak izango dira eta ibilgailuak aparkatzea onartu ahalko da, landa etxebizitzaren eraikuntza osagarrietan (E.1).

149. artikulua. — Baserrien eta beste egoitza eraikuntza batzuen araubidea

1. Baserriak: Baserri deitzen zaio premiazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 9. artikuluan edo berau garatu edo ordeztan duen araudian ezartzen denaren arabera baserriaren hirigintza kontzeptuan sartzen den eraikinari.

2. Berritu, birgaitu eta finkatzeko obra guztiak baimenduko dira. Edozein eraikuntza jarduerak nahitaez dakar baserriaren berezko arkitekturarekin bat ez datozen elementu edota atxiki horiek arkitektonikoki egokitzea edo botatzea. Irisgarritasuna, bizigarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzea xede duten obrak egiteko okupatu behar diren azalera bolumenari dagokionez ez dira azalera eraiki gisa kontuan hartuko, ezta mugakideetarako eta beste eraikinetarainoko distantzia gisa ere.

3. Baserrietan edo baratzezaintza edo abeltzaintza ustiapenekin lotutako etxebizitzetan egiten diren berritze, birgaitze edo finkatzen jarduera guztietan, eraikuntzaren baldintza estetikoak errespetatuko dira, eta, edonola ere, honako elementu hauek zainduko dira:

- Egungo bolumen berdina, eraikuntza eta egitura sistema, fatxadetako materialak, estalki mota, apaindura aparatua (erlaintzak, forjaketa lerroak, zutabeen akabera eta abar). Hori guztia Hirigintza Araudi honetako 175. artikuluan araututako eraikuntza katalogoan jasotzen diren baserriei eragiten dien babes araubideari kalterik eragin gabe.
- Era berean, eraikuntzen kanpoko eskailerak ere zaindu beharko dira, betiere horiek baserriaren eraikuntza sistema edo tipologia tradizionalaren parte badira.
- Araudi honetan aurreikusitako eraikuntza jarduerak garatzen dituen proiektuan berariaz justifikatu beharko da inguruko baserrien ezaugarri tradizionaletara egokitzen dela.

4. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserrietan etxebizitza unitate kopurua handitu ahalko da gehienez ere hirura arte, honako baldintza hauek beteta:

- Eraikinaren gutxieneko azalera eraikia: 400 m².
- Etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera eraikia: 200 m² inguru.
- Eraikuntza eta Urbanizazio Ordenantzan ezarritako gutxieneko etxebizitza programako baldintzak betetzea.

3. Incompatibilidad total: Los restantes usos, instalaciones, edificaciones y construcciones disconformes con el Plan y que no se encuentren recogidos en la anterior relación, se considerarán totalmente incompatibles con la ordenación del Plan.

El Ayuntamiento procurará el inmediato cese de los usos y la retirada de las construcciones e instalaciones totalmente incompatibles.

4. Intervenciones constructivas: En las instalaciones toleradas sólo se permitirán las obras de conservación y mantenimiento. No obstante, de forma excepcional y circunstanciada a valorar por el Ayuntamiento, se podrán autorizar actuaciones de consolidación, previa renuncia del titular del inmueble al incremento de valor recogida en escritura pública notarial.

5. Construcciones en Suelo Rural de Transición destinadas a aperos/txabolas o cualquier otro construcción análoga salvo aquellas que por la precariedad de su construcción ó de los materiales empleados presenten un carácter provisional. En estas construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (30 de septiembre de 2006), se podrán autorizar intervenciones de conservación y mantenimiento, incluso aquellas de reforma que no conlleven incremento de volumen, quedando condicionadas a la recuperación o adaptación a las condiciones tipológicas y estéticas propias de las construcciones rurales, procurando adaptarse a lo establecido en la Ordenanza de Edificación.

En todo caso los únicos usos permitidos en estas construcciones serán los agrarios, admitiéndose el estacionamiento de vehículos en las construcciones auxiliares a las viviendas rurales (R.1).

Artículo 149. — Régimen de los caseríos y de otras construcciones residenciales

1. Caseríos: Se entiende por Caseríos aquellos edificios que respondan al concepto urbanístico de Caserío conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes, o normativa que lo desarrolle o sustituya.

2. Se permitirán todo tipo de obras de reforma, rehabilitación y consolidación. Cualquiera de las actuaciones edificatorias conllevará necesariamente la demolición o bien la adaptación arquitectónica de aquellos elementos añadidos que resultaran discordantes con la arquitectura propia del caserío.

3. En todas las actuaciones de reforma, rehabilitación o consolidación que se lleven a cabo en los caseríos y vivienda vinculada a explotación hortícola y ganadera, se respetarán las condiciones estéticas de la edificación y en todo caso los siguientes elementos:

- Volúmenes iguales a los existentes, sistema constructivo y estructural, materiales de fachadas, tipología de la cubierta, etc., así como el aparato decorativo (cornisas, líneas de forjado, remate de pilares, etc.). Todo ello sin perjuicio del régimen de protección que afecte a aquellos caseríos que se encuentren incluidos en el catálogo de Edificación regulado en el artículo 175.º de la presente Normativa Urbanística.
- De igual manera serán también elementos a respetar las escaleras exteriores de las edificaciones siempre que las mismas formen parte de la tipología y sistema constructivo tradicional del caserío.
- En el proyecto que desarrolle las actuaciones constructivas previstas en la presente normativa deberá justificar la adecuación a las características tradicionales de los caseríos del entorno.

4. En los caseríos existentes en el suelo no urbanizable se permite incrementar el número de unidades de vivienda hasta un máximo de tres, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima construida del edificio existente 400 m².
- Superficie construida mínima de cada vivienda: 200 m² aproximadamente.
- Cumplimiento de las condiciones del programa mínimo de vivienda establecidas en la Ordenanza de Edificación y Urbanización.

- Baserrietarako ezartzen diren baldintzak estetikoak bete-
tzea.
- Ibilgailuentzako irisgarritasun ona izan beharko da, ahal-
bidetzen den populazioaren hazkundearen arabera.
- Zerbitzuen sarea nahikoa izan beharko da (ur hornidura,
saneamendua eta energia elektrikoa) biztanleen hazkun-
dea ahalbidetzeko.
- Baserrien bolumetria eta ezaugarri estetikoak mantenduko
dira.
- Ez da etxebizitza kolektiborik eraikitzea onartuko; hortaz,
baserriek ezin izango dute elementu komunik izan.
- Etxebizitza guzti-guztiek irisgarritasunari buruzko araudia
beteko dute.

Udalak aukeran izango du baserrien inbentario bat egin ahal
izatea, banaketa baldintzak zehaztu eta horietako bakoitzeko etxe-
bizitza kopuruaren igoera ezartzeko, zehaztutako baldintzak kon-
tutan hartuta.

5. Antolamenduz kanpoko baserriak ordeztzea.

Baserriak eta bizitegi-eraikinak berreraikitzeo baimena ematen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezartzen diren kasuetan.

Ordezkapenak Trantsizioko landa-paisaiari dagokion lurzoru urbanizaezinean egin ahal izango dira, beti ere, lurzoruak ibilgailuentzako sarbidea duenean eta eraikita daudenetan ere ordezkapenak ahalbideratu ahal izango direlarik. Kasu horietan eraikin berriak orain dagoenetatik 15 metrotako gutxieneko distantzia gorde behar izango du.

Azalera eraikigarria ordeztu nahi den eraikinak daukanaren parekoa izango da eta 200 m²-ra igo ahalko da, jatorrizko azalera baxuagoa denean.

Estetika eta antolamendu baldintzak landa guneko etxebizitza berrietarako ezartzen diren horien parekoak izango dira.

Lursailaren orografia eta inguruaren izaera egokitzeo saiakera egingo da, ikusizko eragina ahalik eta gutxiena izateko ahalgina eginda.

6. Baserri gisa kontzeptuatu ez diren etxebizitza erabilera-dun eraikinak.

Lurzoru urbanizaezinean dauden familia bakarrek etxebizitza bideratutako eraikinek, baserriaren hirigintza kontzeptuan sartzen ez direnek, berritze eta finkatze obrak onartuko dituzte, baina ezingo duten handitze obrarik jasan.

Baimendutako esku hartzeetako edozeinetan, egungo eraikuntza baserrietarako adierazitako tipologia eta estetika ezaugarrietara egokitzeo ahalegina egingo da.

V. KAPITULUA

SISTEMA OROKORRAK

I. ATALA

DEFINIZIOA ETA MOTAK

150. artikulua. — *Definizioa*

Sistema orokorretarako kalifikatuko da udalerrian, jabetza publiko edo/eta pribatuko araubidean erabilera publiko edo/eta pribatua izateko lurzorua, udal mailako edo udalaz gaindiko zerbitzu eremua duena.

Sistema orokorrak dira antolamendu planoetan hala adierazi direnak.

151. artikulua. — *Banaketa*

Sistema orokorrak zazpi motatakoak dira:

- Komunikazioen Sistema Orokorra.
- Espazio Libreen Sistema Orokorra.
- Kirol Ekipamenduen Sistema Orokorra.
- Irakaskuntza Ekipamenduen Sistema Orokorra.
- Erkidego Ekipamenduen Sistema Orokorra.
- Instalazio eta Azpiegituren Sistema Orokorra.

- Cumplimiento de las condiciones estéticas que se establecen para los caseríos.
- Deberá contar con una buena accesibilidad rodada adecuada al incremento de población que se posibilite.
- Deberá contar con redes de servicios suficientes (abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento) para el incremento de población que se posibilite.
- Se mantendrán la volumetría y las características estéticas de los caseríos.
- No se admitirá la tipología colectiva, por lo que los caseríos no podrán tener elementos comunes.
- Todas y cada una de las viviendas cumplirán la normativa de accesibilidad.

Con carácter opcional el Ayuntamiento podrá elaborar un Inventario de Caseríos al objeto de determinar las condiciones de división e incremento del número de viviendas en cada uno de ellos, en atención a las condiciones establecidas.

5. Sustitución de los caseríos fuera de ordenación.

Se autoriza la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en los supuestos señalados en el artículo 30 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.

La sustitución podrá llevarse a cabo en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente al «Paisaje Rural de Transición» siempre que la parcela cuente con acceso rodado, posibilitándose dicha sustitución incluso en aquellas que ya se encuentren edificadas, en cuyo caso la nueva edificación deberá guardar una distancia mínima de 15 metros respecto a la ya existente.

La superficie edificable será equivalente a la que disponga el edificio objeto de sustitución, pudiéndose ampliara hasta 200 m² cuando la superficie original sea inferior.

Las condiciones estéticas y de ordenación serán análogas a las establecidas para las nuevas viviendas en Núcleo Rural.

Se procurará su adecuada acomodación a la orografía del terreno y naturaleza del entorno procurándose el menor impacto visual.

6. Edificios con uso de vivienda no conceptuados como caseríos.

Los edificios destinados a vivienda unifamiliar existentes en el Suelo No Urbanizable y que no responden al concepto urbanístico de caserío, se permitirán las obras de Reforma y Consolidación, no autorizándose las de Ampliación.

En cualquiera de las intervenciones permitidas, se procurará una adecuación de la edificación existente a las características tipológicas y estéticas indicadas para los caseríos.

CAPÍTULO V

SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN I

DEFINICIÓN Y TIPOS

Artículo 150. — *Definición*

Se califica para Sistemas Generales aquel suelo del término municipal destinado a albergar Usos Públicos y/o privados en régimen de propiedad pública y/o privada, con ámbito de servicio a nivel municipal ó supramunicipal.

Son Sistemas Generales, los así señalados en los planos de ordenación.

Artículo 151. — *División*

Los Sistemas Generales son de siete tipos:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamiento Deportivo.
- Sistema General de Equipamiento Docente.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.

152. artikulua.— Kokapena

Sistema orokorrak HAPO honetan ezarritako hiru lurzoru motetan kokatu daitezke eta honakoak izango dira:

- Hiri Lurzoruko Sistema Orokorra.
- Lurzoru Urbanizagarriko Sistema Orokorra.
- Lurzoru Urbanizaezineko Sistema Orokorra.

153. artikulua.— Titulartasuna

Sistema orokorrak, titulartasuna nork duen aztertuta, honakoak izan ahalko dira:

- Pribatuak: Administrazio publikoko organismo batenak ere ez direnean.
- Udalarenak: Udalarenak direnean.
- Udalaz gaindikoak: Foru Aldundiarenak, Autonomia Erkegoarenak, Estatuko Administrazioarenak edo horien menpeko erakundearenak direnean.

154. artikulua.— Egikaritzea

Sistema orokor pribatuak jabetza daukan titularraren kargura eta ekimenez gauzatuko dira.

Udalaz gaindiko sistema orokorrak ekimen publikoari jarraiki eta funts publikoen kargura gauzatuko dira, lurzoru desjabetze bidez eskuratuta. Udalaren sistema orokorrak ekimen publikoari jarraiki eta funts propioen kargura gauzatuko dira. Salbuespena izango dira hiri lurzoru finkatu gabeko egikaritze unitate batean dauden edo hari batzen zaizkion edo lurzoru urbanizagarriko sektore bati batzen zaizkion sistema edo horien zatiak. Kasu horietan, lurzoruak lagapen bidez eskuratuko dira, eta egikaritze udalaren kontua izango da, baldin eta horietako plangintza eremuko hirigintza araudi zehatzean hala ezartzen bada.

II. ATALA

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

155. artikulua.— Definizioa

Komunikazioen sistema orokorra osatzen dute udal eremuan edo udalaz gain zerbizua ematen duten bideek, hiri lurzuruan eta lurzoru urbanizagarrian sartzen direlarik ibilgailuen galtzadak, bere arauzko ertz eta espaloiekin, eta lurzoru urbanizaezinean, galtzadak, beren zortasun gunearekin.

Sistema orokorren kategoria honetan sartzen dira, era berean, egungo trenbide sareari (Bilbo-Donostia trenbidea) eta aurreikusitakoari (Abiadura Handiko Trena) dagozkion trazadurak.

Eraikuntzak bide komunikazioen sistema orokorrekiko jaso behar dituzten erretiroek eta azpiegiturako gainerako polizia neurriek, bide bakoitzeko maila eta kategoriaren arabera, honakoak bete beharko dituzte: Bizkaiko Errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Araua; Bizkaiko errepideen sektoreko lurralde plana onartu zuen 8/1999 Foru Araua aldatzeko martxoaren 10eko 4/2005 Foru Araua; eta bat datozen gainerako arauak.

Trenbidean, tren sektoreari buruzko azaroaren 17ko 39/2003 Legeak (azaroaren 18ko BOE), Tren sektoreko araudia onartzen duen abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuak (abenduaren 31ko 315. zenbakidun BOE), eta Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sareko sektoreko lurralde plana behin betiko onartzen duen otsailaren 27ko 41/2001 Dekretuak (apirilaren 9ko 69. zenbakiko EHA) zehaztutako gunea.

AHTri buruzko HAPOko planoetan jasotako trenbide sistema orokorren mugapena bat dator «Tren azpiegituren administrazioak» (ADIF) Galdakao-Basauri tarteko plataforma, tunel ahoa eta sARBideak egiteko desjabetu dituen lurzoruekin.

Artículo 152.— Emplazamiento

Los Sistemas Generales pueden situarse en las tres clases de suelo establecidas por este PGOU y serán:

- Sistema General en Suelo Urbano.
- Sistema General en Suelo Urbanizable.
- Sistema General en Suelo No Urbanizable.

Artículo 153.— Titularidad

Los Sistemas Generales, por razón de quien ostente su titularidad, podrán ser:

- Privados: Cuando no pertenezcan a ningún organismo de la Administración Pública.
- Municipales: Cuando pertenezcan al Ayuntamiento.
- Supramunicipales: Cuando pertenezcan a la Diputación Foral, Comunidad Autónoma, Administración del Estado o alguno de los organismos de ellas dependientes.

Artículo 154.— Ejecución

Los Sistemas Generales Privados se ejecutarán por iniciativa y con cargo al titular que ostente su propiedad.

Los Sistemas Generales Supramunicipales se ejecutarán por iniciativa pública, y con cargo a fondos públicos, adquiriéndose el suelo por expropiación. Los Sistemas Generales Municipales se ejecutarán por iniciativa pública, y con cargo a fondos públicos, con excepción hecha de aquellos Sistemas, ó parte de los mismos, que queden incluidos ó adscritos a alguna Unidad de Ejecución en Suelo urbano No consolidado, o a un Sector de Suelo Urbanizable, en cuyo caso los suelos se obtendrán por cesión, y la ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento cuando así se establezca en la normativa urbanística específica del ámbito de planeamiento en el que se incluyan ó adscriban.

SECCIÓN II

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 155.— Definición

Componen el Sistema General de Comunicaciones las vías que prestan servicio de ámbito municipal o supramunicipal, incluyendo en Suelo Urbano y Suelo Urbanizables la calzada de rodadura con sus arcenes reglamentarios y aceras, y en Suelo No Urbanizable las calzadas con su zona de servidumbre.

Se incluyen también dentro de esta categoría de Sistema General los trazados correspondientes a la red ferroviaria existente (Ferrocarril Bilbao Donostia) y prevista (Tren de Alta Velocidad).

Los retiros de la edificación respecto al Sistema General de Comunicaciones Viario y demás medidas de policía de la infraestructura se regirán, de acuerdo con el rango y categoría de cada vía, por lo dispuesto en la Norma Foral 2/2011 de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia; por la Norma Foral 4/2005, de 10 de marzo mediante la que se modifica la Norma Foral 8/1999 por la que se aprobó el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia I, y demás normativa concordante.

En el ferrocarril, la zona determinada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario («BOE» 18 de noviembre), por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario («BOE» número 315, de 31 de diciembre) y por el Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco («BOPV» número 69, de 9 de abril).

La delimitación del Sistema General Ferroviario grafiada en los planos del PGOU relativo al TAV corresponden con los suelos expropiados por la «Administración de Infraestructuras Ferroviarias» (ADIF) para la ejecución de la plataforma, boca del túnel y accesos del tramo Galdakao-Basauri.

156. artikulua.—K.S.O. zerrenda

HAPO honetan mugatutako komunikazio sistema orokorrak jarraian adierazi direnak dira. Komunikazio sistema orokor horiek hobetu identifikatu eta zehazteko, horien deskonposizioa egin da, lurzoru kategoria desberdinen trazadurak zeharkatzen dituen plangintzako eremu desberdinen arabera.

- K.S.O.1. Oinarrizko Sareko BI-625 Errepidea Bilbo-Burgos.
- K.S.O.1.1. BI-625eko trazadura eta banatzea.
- K.S.O.1.2. BI-625 errepidearen eta Lapatza poligonorako sarbidearen lotura.
- K.S.O.2. BI-3720 toki errepidea Basauri-Galdakao.
- K.S.O.2.1. Arkotxako hiri lurzoruko egungo tartea.
- K.S.O.2.2. BI-3701 errepidearen lotura, AGG.I-1en sartua (Arkotxa).
- K.S.O.3. BI-3701 toki errepidea Elexalde Arkotxa.
- K.S.O.3.0. Zatia lurzoru urbanizagarrian.
- K.S.O.3.1. Elexaldeko hiri lurzoruko egungo tartea.
- K.S.O.3.2. Arkotxako hiri lurzoruko egungo tartea.
- K.S.O.3.3. AGG.I-1en (Arkotxa) sartutako tartea.
- K.S.O.3.4. Ugarteko hiri lurzoruko egungo tartea.
- K.S.O.3.5. BI-3701 errepideko biribilgunea, «Garai» SR-4 sektorearen barruan.
- K.S.O.4. BI-3702 toki errepidea.
- K.S.O.4.0. Zatia lurzoru urbanizaezinean.
- K.S.O.4.1. Moiordin hiri lurzorian dagoen tartea.
- K.S.O.4.2. Elexaldeko hiri lurzoruko egungo trazadura.
- K.S.O.5. BI-4703 toki errepidea.
- K.S.O.6. Bilbo-Donostia trenbidea.
- K.S.O.7. AHT Abiadura Handiko Trena.
- K.S.O.8. Metropoliaren Hegoaldeko Saihesbidea.
- K.S.O.8.0. Zatia lurzoru urbanizaezinean.
- K.S.O.8.1. IEU-5en (Ugarte) ondoko zatia.
- K.S.O.9. Landabideak eta oinezko ibilbideak.

157. artikulua.—K.S.O. 1 BI-625 errepidea Bilbo-Burgos

Definizioa eta araudia: Udalerriaren mendealdetik Nerbioi ibaiko ubidearen paraleloan doan trazadurarekin pasatzen den K.S.O. da. Salbuespena Landetxe eta Ugarteko industrialdeetan, bi industrialde horien artean kokatzen baita, BI-3701 errepidearekiko lotura beste maila batean dagoen pasabidearekin eginda.

Sistema orokor honen guneeetan sartzen dira BFAko Herri Lan Sailak Arrigorriaga-Basauri zatirako aurreikusitako egungo trazadura eta banatzea.

Sistema orokor gisa sartzen da aipatu banatze proiektuan zehaztutako jabari publikoaren mugapena.

Eraikinaren erretiroa: 25 m, oinarrizko sarekoa izateagatik, sektore lurralde planaren eta errepideen foru arauaren arabera.

Titulartasuna:

- BI-625 errepidearen enborra, bere banatzearekin: Publikoa (Bizkaiko Foru Aldundia).
- Lapatza poligonorako sarbideari dagokion lotura (Sidenor): Pribatua.

Jabetza mugak: Bizkaiko errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauko III. kapituluko 1. atalean (Jabetza mugak) aurreikusitako jarduera guztiek BFAko Herri Lan Sailaren berariazko baimena eduki beharko dute, arauz ezarritako eran. Hala ere, plan honen kontura irten daitezkeen eta foru bideen funtzionamendu egokiaren aurka egin dezaketen zehaztasun eta koherentzia falta posibleetarako, errepideen foru arauan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan adierazitakoa beteko da.

Artículo 156.—Relación de S.G.C.

Los Sistemas Generales de Comunicaciones delimitados en el presente PGOU son los que se indican a continuación. Para una mejor identificación y concreción de cada uno de estos S.G.C. se ha procedido a realizar una descomposición de los mismos en función de las distintas categorías de suelo ó de los distintos ámbitos de planeamiento por los que discurre su trazado.

- S.G.C.1. Carretera Red Básica BI-625 Bilbao-Burgos.
- S.G.C.1.1. Trazado y desdoblamiento de la BI 625.
- S.G.C.1.2. Conexión BI-625 con acceso Polígono Lapatza.
- S.G.C.2. Carretera Local BI-3720 Basauri-Galdakao
- S.G.C.2.1. Tramo actual en Suelo Urbano de Arkotxa
- S.G.C.2.2. Conexión carretera BI-3701 Incluido en AOR.I-1 (Arkotxa).
- S.G.C.3. Carretera Local BI-3701 Elexalde Arkotxa.
- S.G.C.3.0. Tramo en Suelo No urbanizable.
- S.G.C.3.1. Tramo actual en Suelo Urbano de Elexalde.
- S.G.C.3.2. Tramo actual en Suelo Urbano de Arkotxa.
- S.G.C.3.3. Tramo incluido en AOR.I-1 (Arkotxa).
- S.G.C.3.4. Tramo actual en Suelo Urbano de Ugarte).
- S.G.C.3.5. Rotonda sobre carretera BI-3701 incluida en SR-4 «Garai».
- S.G.C.4. Carretera Local BI-3702.
- S.G.C.4.0. Tramo en Suelo No Urbanizable.
- S.G.C.4.1. Tramo incluido en Suelo Urbano de Moiordin.
- S.G.C.4.2. Trazado actual en Suelo Urbano de Elexalde.
- S.G.C.5. Carretera Local BI-4703.
- S.G.C.6. FF.CC. Bilbao-Donostia.
- S.G.C.7. T.A.V. Tren de Alta Velocidad.
- S.G.C.8. Variante Sur Metropolitana.
- S.G.C.8.0. Tramo en Suelo No Urbanizable.
- S.G.C.8.1. Tramo colindante con UEI-5 (Ugarte).
- S.G.C.9. Caminos Rurales y Recorridos Peatonales.

Artículo 157.—S.G.C. 1 carretera BI-625 Bilbao-Burgos

Definición y regulación: S.G.C. que discurre por la zona Oeste del Término Municipal con un trazado paralelo al cauce del Río Nervión excepto en la zona Industrial de Landetxe y Ugarte, donde se sitúa entre ambos polígonos, produciéndose en este punto el enlace mediante paso a distinto nivel con la carretera BI-3701.

La delimitación de este Sistema General incluye el trazado actual así como el desdoblamiento previsto por el Departamento de Obras Publicas de la DFB para el tramo Arrigorriaga-Basauri.

Se incluye como Sistema General la delimitación del dominio público definida en el mencionado Proyecto del Desdoblamiento.

Retiro de la Edificación: 25 m por pertenecer a la Red Básica conforme al PTS y Norma Foral de Carreteras.

Titularidad:

- Tronco de la carretera BI-625 con su desdoblamiento: Publica (Diputación Foral de Bizkaia).
- Entronque correspondiente al acceso al polígono de Lapatza (Sidenor): Privada.

Limitaciones de propiedad: Todas las actuaciones contempladas en la Sección 1.ª «Limitaciones de propiedad», del Capítulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo de Carreteras de Bizkaia, se deberá contar con la autorización expresa del Departamento de Obras Publicas de la DFB en los términos establecidos reglamentariamente. Así mismo, para las posibles indeterminaciones o incoherencias que pudieran surgir a raíz de este Plan y que entren en contradicción con el correcto funcionamiento de los viarios forales, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras y demás normativa de pertinente aplicación.

158. artikulua.—K.S.O.2 BI-3720 toki errepidea Basauri-Galdakao

Definizioa eta araudia: Sistema orokor hau udalariaren iparraldetik pasatzen da eta haren trazadura Bilbo-Donostia trenbide lerroaren paraleloa da. Arkotxako industriako hiri lurzoruko gunea ukitzen du.

Sistema orokor gisa jaso da errepidearen egungo trazadura. Proiektatutako biribilgunea, bestalde, Arkotxa auzora sartzeko errepidearekiko bidegurutzearen hobekuntza gisa aurreikusita da.

Sistema orokor honetan, edonola ere, tren garraioaren ustiapenarekin eta zerbitzuarekin lotutako jarduerak baimenduko dira.

Eraikinaren erretiroa: 12 metro, toki sarekoa izateagatik, sektore lurralde planaren eta errepideen foru arauaren arabera.

Titulartasuna: Udalez gaindikoa (Bizkaiko Foru Aldundia).

Jabetza mugak: Bizkaiko errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauko III. kapituluko 1. atalean (Jabetza mugak) aurreikusitako jarduera guztiek BFAko Herri Lan Sailaren berariazko baimena eduki beharko dute, arauz ezarritako eran. Hala, ber, plan honen kontura irten daitezkeen eta foru bideen funtzionamendu egokiaren aurka egin dezaketen zehaztasun eta koherentzia falta posibleetarako, errepideen foru arauan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan adierazitakoa beteko da.

159. artikulua.—K.S.O.3 BI-3701 toki errepidea Elexalde Arkotxa

Definizioa eta araudia: K.S.O. honetan sartzen da, BI-625 errepidearekiko bidegurutzetik abiatuta, Ugarteko industriako hiri lurzorurako, Elexaldeko hirigunerako, eta, ondoren, Arkotxako erdigunerako sarbidea ematen duen bide trazadura.

K.S.O. hau batez ere lurzoru urbanizaezinetik pasatzen da, aipatu hiriguneak zeharkatuz, eta azken zatian Basauri-Galdakao BI-3720 errepidearekin konektatzen da, trenbidearen trazaduraren gaineko pasabide goratu batez bidez.

HAPOk, bere zehaztapenen barruan, BI-3720 errepidearekiko egungo lotura hobetzeko planteatzen du, biribilgune baten bidez. Haren trazadura partzialki jasota dago AGG-I.1 izeneko hiri lurzoru finkatu gabeko gunearen barruan.

K.S.O. honetan egiten diren jardueren -udalak sustatu dituen eta ibilgailu eta bizikleten erabilera partekatua xede dutenei barne-, onarpena eman beharko die, lehendabizi, Herri Lanen Foru Sailak. Era berean, Foru Aldundiaren nahitaezko baimena eduki beharko du Udalak sistema orokor honen inguruan berau oinezko bihurtzeko sustatu duen jarduerekin lotutako edozein aukerak.

Eraikinaren erretiroa: Lurzoru urbanizaezina: 12 metro, toki sarekoa izateagatik, sektoreko lurralde planaren eta errepideen foru arauaren arabera.

Hiri lurzoruan, antolamendu xehatua ezarritakoak.

Kutsatuta egon daitezkeen eta Arkotxako gunearekin batera inbentariatu diren lurzoruetan gauzatzen diren lur mugimenduetarako, aurretik lurzoruen kalitatearen gaineko aitortpena edo EAEko ingurumen organoaren adierazpena beharko da.

Titulartasuna: Udalez gaindikoa (Bizkaiko Foru Aldundia).

Jabetza mugak: Bizkaiko errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauko III. kapituluko 1. atalean (Jabetza mugak) aurreikusitako jarduera guztiek BFAko Herri Lan Sailaren berariazko baimena eduki beharko dute, arauz ezarritako eran. Hala, ber, plan honen kontura irten daitezkeen eta foru bideen funtzionamendu egokiaren aurka egin dezaketen zehaztasun eta koherentzia falta posibleetarako, errepideen foru arauan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan adierazitakoa beteko da.

Artículo 158.—S.G.C.2. carretera local BI-3720 Basauri-Galdakao

Definición y regulación: Este Sistema General discurre por la Zona Norte del Término Municipal con un trazado paralelo a la línea de Ferrocarril Bilbao-Donostia, afectando de manera tangencial al área de suelo urbano industrial de Arkotxa.

Se incluye como Sistema General el trazado actual de la carretera y la rotonda proyectada como mejora de la intersección con la carretera de acceso al Barrio de Arkotxa.

En este sistema general se permitirán, en su caso, actuaciones vinculadas al servicio y explotación del transporte ferroviario.

Retiro de la Edificación: 12 m por pertenecer a la Red Local, conforme al PTS y Norma Foral de Carreteras.

Titularidad: Supramunicipal (Diputación Foral de Bizkaia).

Limitaciones de propiedad: Todas las actuaciones contempladas en la Sección 1.^a «Limitaciones de propiedad», del Capítulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo de Carreteras de Bizkaia, se deberá contar con la autorización expresa del Departamento de Obras Públicas de la DFB en los términos establecidos reglamentariamente. Asimismo, para las posibles indeterminaciones o incoherencias que pudieran surgir a raíz de este Plan y que entren en contradicción con el correcto funcionamiento de los viarios forales, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 159.—S.G.C.3. carretera local BI-3701 Elexalde Arkotxa

Definición y regulación: Este S.G.C. comprende el trazado viario que, a partir de la intersección con la BI-625, proporciona el acceso al suelo urbano industrial de Ugarte, al núcleo urbano de Elexalde y posteriormente al casco de Arkotxa.

Se trata de un S.G.C. que discurre prioritariamente por Suelo No Urbanizable atravesando los núcleos urbanos reseñados para conectarse en su tramo final con la carretera BI-3720 Basauri-Galdakao, mediante un paso elevado sobre el trazado del Ferrocarril.

El PGOU plantea, dentro de sus determinaciones, una mejora de la actual intersección con la carretera BI-3720 mediante una rotonda cuyo trazado queda parcialmente incluido dentro del área de suelo urbano no consolidado denominada AOR-I.1.

Las actuaciones que se realicen en este S.G.C., incluidas aquellas promovidas por el Ayuntamiento que tuvieran por objeto el uso compartido del vial por vehículos y bicicletas, deberán ser previamente aprobadas por el Departamento Foral de Obras Públicas. De la misma manera, deberá contar con la preceptiva autorización de la Diputación Foral cualquier alternativa relacionada con actuaciones de peatonalización promovida por el Ayuntamiento en el entorno de este Sistema General.

Retiros de la Edificación: En suelo No Urbanizable: 12 m por pertenecer a la Red Local, conforme al PTS y Norma Foral de Carreteras.

En Suelo Urbano los establecidos en la ordenación pormenorizada.

La ejecución de movimientos de tierras que se lleven a cabo en los suelos potencialmente contaminados inventariados junto al núcleo de Arkotxa, deberá obtener la previa declaración de la calidad del suelo o el pronunciamiento del Órgano Ambiental de la CAPV.

Titularidad: Supramunicipal (Diputación Foral de Bizkaia).

Limitaciones de propiedad: Todas las actuaciones contempladas en la Sección 1.^a «Limitaciones de propiedad», del Capítulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo de Carreteras de Bizkaia, se deberá contar con la autorización expresa del Departamento de Obras Públicas de la DFB en los términos establecidos reglamentariamente. Así mismo, para las posibles indeterminaciones o incoherencias que pudieran surgir a raíz de este Plan y que entren en contradicción con el correcto funcionamiento de los viarios forales, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras y demás normativa de pertinente aplicación.

160. artikulua. — K.S.O.4 BI-3702 toki errepidea

Definizioa eta araudia: K.S.O. honetan sartzen da, Elexaldeko hirigunetik abiatuta, Landetxeko industrialdeko biribilgunean amaitzen den bide trazadura, bere ibilbidean zehar Irigorri, Urdinbide eta Gutiolo auzoak, eta, azkenean, Moiordineko erdigunea konektatzen dituena.

Ibilbidearen zati handiena lurzoru urbanizaezinetik pasatzen da. Hasierako eta amaierako zatietan, E.S.2 «Landeta» sektore urbanizagarrian eta Moiordineko sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian jasotako tarteak dauzka. K.S.O. honetan egiten diren jardueri —udalak sustatu ditueni eta ibilgailu eta bizikleten erabilera partekatua xede dutenei barne—, onarpena eman beharko die, lehen-dabizi, Herri Lanen Foru Sailak. Era berean, Foru Aldundiaren nahitaezko baimena eduki beharko du Udalak sistema orokor honen inguruan berau oinezko bihurtzeko sustatu duen jarduerekin lotutako edozein aukerak.

Eraikinaren erretiroa: 12 metro, toki sarekoa izateagatik, sektore lurralde planaren eta errepideen foru arauaren arabera.

Titulartasuna: Udalez gaindikoa (Bizkaiko Foru Aldundia).

Jabetza mugak: Bizkaiko errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauko III. kapituluko 1. atalean (Jabetza mugak) aurreikusitako jarduera guztiek BFAko Herri Lan Sailaren berariazko baimena eduki beharko dute, arauz ezarritako eran. Hala-ber, plan honen kontura irten daitezkeen eta foru bideen funtzionamendu egokiaren aurka egin dezaketen zehaztasun eta koherentzia falta posibleetarako, errepideen foru arauan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan adierazitakoa beteko da.

161. artikulua. — K.S.O.5 BI-4703 toki errepidea

Definizioa eta araudia: K.S.O. honetan sartzen da BI-3702 errepidearekiko loturatik Burbustu Altamira auzora sartzeko bidea.

Eraikinaren erretiroa: 12 metro, toki sarekoa izateagatik, sektore lurralde planaren eta errepideen foru arauaren arabera.

Titulartasuna: Udalez gaindikoa (Bizkaiko Foru Aldundia).

Jabetza mugak: Bizkaiko errepideei buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauko III. kapituluko 1. atalean (Jabetza mugak) aurreikusitako jarduera guztiek BFAko Herri Lan Sailaren berariazko baimena eduki beharko dute, arauz ezarritako eran. Hala-ber, plan honen kontura irten daitezkeen eta foru bideen funtzionamendu egokiaren aurka egin dezaketen zehaztasun eta koherentzia falta posibleetarako, errepideen foru arauan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan adierazitakoa beteko da.

162. artikulua. — K.S.O.6 Bilbo-Donostia trenbidearen trazadura

Definizioa: Bilbo-Donostia trenbide lerroarekin lotutako jabari publikoko lurzoruak barne hartzen dituen K.S.O.

Titulartasuna: Udalez gaindikoa. Administrazio autonomikoa. (Euskal Trenbide Sarea).

Arauketa: Sistema orokor honen arauketa indarreko sektore araudian xedatutakoaren arabera ezarriko da.

Sektore araudia: Tren sektoreari buruzko azaroaren 17ko 39/2003 Legea (azaroaren 18ko BOE), Tren sektoreko araudia onartzen duen abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretua (abenduaren 31ko 315. zenbakidun BOE), eta Euskal Autonomia Erki-degoko eremuan Trenbide Sarearen Lurraldearen Antolamendurako Arloko Plana behin betiko onartzen duen otsailaren 27ko 41/2001 Dekretua (apirilaren 9ko 69. zenbakiko EHAA).

Sektore araudi horren arabera, egungo trenbide sareko trenbidearen erabilerrako komunikazioen sistema orokorra honakoek osatzen dute: trenbide lerroaren lur berdinketak okupatzen dituen espazioak, bere elementu funtzionalak eta ustiapen egokiarekin lotutako instalazioak, eta kasuan kasu benetan dagoen titulartasun publikoko lursail zerrenda, jabari publikoko gune izenekoa.

Artículo 160. — S.G.C.4. carretera local BI-3702

Definición y regulación: Este S.G.C. comprende el trazado viario que, arrancando desde el núcleo urbano de Elexalde culmina en la rotonda del área industrial de Landetxe comunicando a lo largo de su recorrido los barrios de Irigorri, Urdinbide, Gutiolo y finalmente el casco urbano de Moiordín.

La mayor parte de su recorrido discurre por Suelo No Urbanizable, contando en sus extremos inicial y final, con sendos tramos incluidos en el Sector Urbanizable S.R.2 «Landeta» y en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de Moiordín. Las actuaciones que se realicen en este S.G.C., incluidas aquellas promovidas por el Ayuntamiento que tuvieran por objeto el uso compartido del vial por vehículos y bicicletas, deberán ser previamente aprobadas por el Departamento Foral de Obras Públicas. De la misma manera, deberá contar con la preceptiva autorización de la Diputación Foral cualquier alternativa relacionada con actuaciones de peatonalización promovida por el Ayuntamiento en el entorno de este Sistema General.

Retiro de la Edificación: 12 m por pertenecer a la Red Local, conforme al PTS y Norma Foral de Carreteras.

Titularidad: Supramunicipal (Diputación Foral de Bizkaia).

Limitaciones de propiedad: Todas las actuaciones contempladas en la Sección 1.^a «Limitaciones de propiedad», del Capítulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo de Carreteras de Bizkaia, se deberá contar con la autorización expresa del Departamento de Obras Públicas de la DFB en los términos establecidos reglamentariamente. Así mismo, para las posibles indeterminaciones o incoherencias que pudieran surgir a raíz de este Plan y que entren en contradicción con el correcto funcionamiento de los viarios forales, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 161. — S.G.C.5. carretera local BI-4703

Definición y regulación: Este S.G.C. comprende el acceso viario al barrio de Burbustu Altamira desde el enlace con la carretera BI-3702.

Retiro de la Edificación: 12 m por pertenecer a la Red Local, conforme al PTS y Norma Foral de Carreteras.

Titularidad: Supramunicipal (Diputación Foral de Bizkaia).

Limitaciones de propiedad: Todas las actuaciones contempladas en la Sección 1.^a «Limitaciones de propiedad», del Capítulo III de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo de Carreteras de Bizkaia, se deberá contar con la autorización expresa del Departamento de Obras Públicas de la DFB en los términos establecidos reglamentariamente. Asimismo, para las posibles indeterminaciones o incoherencias que pudieran surgir a raíz de este Plan y que entren en contradicción con el correcto funcionamiento de los viarios forales, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 162. — S.G.C.6 trazado ferrocarril Bilbao-Donostia

Definición: S.G.C. que comprende los suelos de dominio público vinculados a la línea del ferrocarril Bilbao-Donostia.

Titularidad: Supramunicipal. Administración Autónoma. (Euskal Trenbide Sarea).

Regulación: La regulación de este Sistema General vendrá establecida en función de lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

Normativa Sectorial: Se corresponde con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario («BOE» 18 de noviembre); Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario («BOE» número 315, de 31 de diciembre) y Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco («BOPV» número 69, de 9 de abril).

En base a esta Normativa sectorial el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario en la Red Ferroviaria Existente está configurado por los espacios ocupados por la explanación de la línea ferroviaria, sus elementos funcionales e instalaciones afectas a su correcta explotación, y la banda de terreno de titularidad pública efectivamente existente en cada caso, denominada zona de dominio público.

163. artikulua.— K.S.O.7 abiadura handiko tren (AHT)

Definizioa: K.S.O. honetan abiadura handiko trenaren lerroarekin (Gasteiz-Bilbo-Donostia), Galdakao-Basauri zatiarekin eta abiadura handiko lerroaren eta ohiko trenbidearen arteko lotura adarrekin lotutako jabari publikoko lurzorua sartzen dira. Era berean, sistema orokor honetan daude AHTko tuneleko obra ustiatzeko lanen soberakinen gordailua, Sagarduy inguruan dagoena. Berau mantentzea, paisaia eta ingurumena birsortzeko asmoz, azpiegituraren titularraren konturakoa da. HAPON mugatutako sistema orokorra bat dator azpiegituraren kudeatzaileak desjabetutako lurzoruekin, plataformaren eraikuntza proiektuaren dokumentazio osagarrian ageri den bezala (desjabetzen eranskina). Halaber, sistema orokor gisa agertzen da trenbideen sektoreko lurralde planeko dokumentazio grafikoan adierazitako erreserba banda. Hala eta guzti, azpiegitura eraikitakoan, benetan jabari publikoarekin lotutako lur-sailei beste kalifikazio bat eman ahaliko zaie, trenbideen trafikoa-aren segurtasunarekin bateragarria bada.

Titulartasuna: Udalaz gaindikoa - Estatuko Administrazioa. Sustapen Ministerioa.

Kudeatzailea: Trenbide Azpiegituren Administrazioa (ADIF).

Arauketa: Sistema orokor honen arauketa indarreko sektore araudian xedatutakoaren arabera ezarriko da.

Sektore araudia: Tren sektoreari buruzko azaroaren 17ko 39/2003 Legea (azaroaren 18ko BOE), Tren sektoreko araudia onartzen duen abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretua (abenduaren 31ko 315. zenbakidun BOE), eta Euskal Autonomia Erkidegoaren Eremuko eremuan Trenbide Sarearen Lurraldearen Antolamendurako Arloko Plana behin betiko onartzen duen otsailaren 27ko 41/2001 Dekretua (apirilaren 9ko 69. zenbakiko EHAA).

Eraikuntzaren muga lerroa plataformatik hurbilen dagoen kanpo ertzetik 50 metroa dago, horizontalki neurtuta aipatu ertzetik. Azpiegitura «egintzat» eta osorik martxan jarritzat jotzen denean eta erreserba banda liberatuztat jotzen denean, tren sektoreko legean ezarritakoa bete beharko da. Zehazki, Sustapen Ministerioaren aurrean izapidetu beharko da eraikuntza lerroaren murrizketa eta, hala erabakitzen bada, erreserba bandaren eremuan HAPOk aurreikusitako lurzorua kategoriarik eutsi ahaliko zaio.

164. artikulua.— K.S.O. 8 Metropoliaren Hegoaldeko Saihesbidea

Definizioa: K.S.O. honetan sartzen dira Metropoliaren Hegoaldeko Saihesbideko (Supersur) bide plan berezian aurreikusitako trazaduraren eragina duten lurzorua, berau udalerritik pasatzean.

Bide honek 2.300 metroko luzera dauka eta ia osorik pasatzen da tunel azpitik (1.650 m²). Arrigorriaga udalerririkiko mugan, guztira 700 metroko luzera daukan biaduktu batekin hasten da, eta zati berdinetan banatzen da bi udalerrien artean.

Eraikinaren erretiroa: 50 metro, galtzaren kanpoko ertzetik.

Tunel eta biaduktuetan, eraikuntzaren distantziak errepideen foru arauan xedatutakoak izango dira.

Titulartasuna: Udalaz gaindikoa. Bizkaiko Foru Aldundia.

165. artikulua.— K.S.O.9 landabideak eta oinezko ibilbideak

Definizioa: Komunikazioen sistema orokor hau udalerritik pasatzen diren eta bertako landa etxebizitza multzoetarako eta toki desberdinetarako sarbidea ematen duten landabide guztiek osatzen dute.

Sistema orokorreko kategoria honetan sartzen dira, era berean, 2, 5.1 eta 5.2 zenbakiko planoetan jasotako lurzoru urbanizazinean dauden oinezko ibilbideak.

Landabideak eta oinezko ibilbideak bizikleta sarearen euskarri izan ahaliko dira, beren ezaugarriek (seksioa, malda, eta abar) hala uzten badute.

Oinezko ibilbideen gutxienezko zabalera 3,50 metrokoa izango da, trazadura eta topografia baldintzek ahalbidetzen badute.

Titulartasuna: Udalekoa.

Artículo 163.— S.G.C. 7. tren de alta velocidad (T.A.V.)

Definición: S.G.C. S.G.C. que comprende los suelos de dominio público vinculados a la línea del tren de Alta Velocidad, línea Vitoria-Bilbao-San Sebastián y correspondiente al tramo Galdakao-Basauri y al ramal de conexión entre la línea de alta velocidad y la línea convencional ferroviaria. Se incluyen también dentro de este Sistema General el depósito de sobrantes de excavación de las obras del túnel del TAV, sito en la zona de Sagardui cuyo mantenimiento en orden a conseguir la regeneración ambiental y paisajística correrá a cargo del Titular de la Infraestructura. El Sistema General delimitado en el PGOU corresponde con los suelos expropiados por el gestor de la infraestructura tal y como figuran en la documentación complementaria del Proyecto de Construcción de la plataforma (Anejo de Expropiaciones). Se incluye así mismo como Sistema General la Banda de Reserva indicada en la documentación gráfica del PTS Ferroviario. No obstante, una vez construida la infraestructura, los terrenos no efectivamente vinculados al dominio público podrán ser objeto de cualquier otra calificación compatible con la seguridad del tráfico ferroviario.

Titularidad: Supramunicipal-Administración del Estado. Ministerio de Fomento.

Gestor: Administrador de Infraestructuras ferroviarias (ADIF).

Regulación: La regulación de este Sistema General vendrá establecida en función de lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

Normativa Sectorial: Se corresponde con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario («BOE» 18 de noviembre); Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario («BOE» número 315, de 31 de diciembre) y Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco («BOPV» número 69, de 9 de abril).

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Cuando la infraestructura se dé por «ejecutada», puesta en servicio en su integridad y quede liberada la Banda de Reserva, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario, en particular, tramitarse ante el Ministerio de Fomento, la reducción de la línea de edificación y poder mantener, si así se decide, la categorización de suelo prevista por el PGOU dentro del ámbito de la Banda de Reserva.

Artículo 164.— S.G.C. 8 Variante Sur Metropolitana

Definición: S.G.C. que comprende los suelos afectados por el trazado previsto en el Plan Especial Viario de la Variante Sur Metropolitana (Supersur) a su paso por el Termino Municipal.

Este vial dispone de unos 2.300 m de longitud y discurre en su práctica totalidad bajo túnel (1.650 m²). Su arranque en el límite con el término municipal de Arrigorriaga se produce con un viaducto de 770 m de longitud total distribuyéndose a partes iguales entre los dos municipios.

Retiro de la edificación: 50 metros de la arista exterior de la calzada.

En túneles y viaductos las distancias de la edificación vendrán reguladas por lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras.

Titularidad: Supramunicipal. Diputación Foral de Bizkaia.

Artículo 165.— S.G.C.9 caminos rurales y recorridos peatonales

Definición: Este Sistema General de Comunicaciones está compuesto por la totalidad de caminos rurales que discurren por el Término Municipal aportando el acceso a los distintos enclaves y agrupaciones de viviendas rurales existentes.

Se incluyen también dentro de esta categoría de Sistema General, los recorridos e itinerarios peatonales existentes en el Suelo No Urbanizable grafiados en los planos Nos 2, 5.1 y 5.2.

Tanto los caminos rurales como los recorridos peatonales podrán, cuando sus características (sección, pendiente, etc.) lo permitan, servir de soporte a la red ciclable.

La anchura mínima de los recorridos peatonales La anchura mínima de los recorridos peatonales será de 3,50 m en la medida que las condiciones del trazado y la topografía así lo permitan.

Titularidad: Municipal.

III. ATALA

ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

166. artikulua. — E.L.S.O. definizioa eta arauketa

Espazio Libreen Sistema Orokorrean (E.L.S.O.) sartzten dira erabilera eta jabari publikoko espazio libreak, udalerrri osoan zerbitzua ematen dutenak eta indarreko Lurzoruaren Legeak horrelako hornidura motetarako adierazten dituen ezaugarri eta dimentsioak betetzen dituztenak.

E.L.S.O. bakoitzaren barruan daude, era berean, horien sARBIDEAK, baldin eta esklusiboak baldin badira, eta horietan egon daitezkeen erabilera espezifikoko jabetza publiko osagarriko eraikuntzak.

167. artikulua. — Zerrenda eta arauketaa) Zerrenda eta azalera m^2 -tan:

E.L.S.O.1: Plaza eta udaletxe ingurua (Elexalde). Azal.: 3.344.

E.L.S.O.2: «Olagane» parkea. (Arkotxa). Azal.: 10.042.

E.L.S.O.3: Moioordin plaza. (Moioordin). Azal.: 909.

E.L.S.O.4: Etxerre gaineko espazio librea (Arkotxa). Azal.: 3.089.

E.L.S.O.5: Espazio libreen gunea AGG-I1 en (Arkotxa). Azal.: 826.

b) Eraikigarritasuna

E.L.S.O. gisa kalifikatutako guneetako gehieneko eraikigarritasuna $0,02 m^2/m^2$ -koa izango da, eta berau gune horietako berezko erabilerekin bat datozen eraikinetan soilik gauzatu ahalko da.

c) Gauzatzeko epea:

E.L.S.O.1, E.L.S.O.2 eta E.L.S.O.3 sistema orokorrak guztiz gauzatu daude.

E.L.S.O.4 eta E.L.S.O.5 sistemak gauzatzeko daude.

E.L.S.O.4 sistema hornidura publikoen egikaritze jarduera bat mugatuta gauzatu da eta E.L.S.O.5 AGG-I.1.i dagokion antolamendu geroratuaren eremuan sartuta gauzatu da.

d) Afekzio akustikoak:

E.L.S.O.2, E.L.S.O.3, E.L.S.O.4 eta E.L.S.O.5 delakoetan dagoen afekzio akustikoaren ondorioz, udalak horietako bakoitzerako dagokion babes akustiko bereziko gunea (BABG) aitortu beharko du.

e) E.L.S.O.4 hornidura publikoak gauzatzeko jarduera:

Azalera osoa: 3.089 m^2 .

Gauzatzeko dagoen azalera: 3.089 m^2 .

Jardueraren titularra: Zarátamoko Udala.

Desjabetze bidezko jarduera.

IV. ATALA

KIROL EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA

168. artikulua. — K.E.S.O. definizioa eta zerrenda

Kirol Ekipamenduen Sistema Orokorrean (K.E.S.O.) sartzten dira kirola praktikatzeko diren udal izaerako eta titulartasun publikoko lurzoru, eraikin edo instalazioak.

K.E.S.O.1: Elexalde pilotalekua.

K.E.S.O.2: Gurutzalde futbol zelaia.

K.E.S.O.3: Arkotxa pilotalekua.

K.E.S.O.4: Olagana parkeko kiroldegi pista.

K.E.S.O.5: Gurutzaldeko kirol gunearen handitzea.

169. artikulua. — K.E.S.O. arauketa

K.E.S.O.1 eta K.E.S.O.3 sistema orokorrak, bi pilotaleku estalkie dagozkienak, beren egungo eraikuntza osieran finkatutzat jotzen dira.

K.E.S.O.4 sistema orokorrean sartzten da Olagana parkearen barruan dagoen aire zabalerako kiroldegi instalazioa. Sistema orokor horretan ez da aurreikusten eraikuntza jarduerarik.

SECCIÓN III

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 166. — S.G.E.L definición y regulación

Componen el Sistema General de Espacios Libres (S.G.El.) aquellos espacios libres de Dominio y Uso Público cuyo nivel de servicio alcanza a todo el ámbito municipal y cumplen las características y dimensionamiento señalados por la vigente Ley del Suelo para este tipo de dotaciones.

Quedan comprendidos dentro de cada uno de los S.G.El. delimitados sus accesos en la parte que les sea exclusivo y las edificaciones de propiedad pública complementaria de uso específico que en ellos se pueda disponer.

Artículo 167. — Relación y regulacióna) Relación y superficies en m^2 :

S.G.El.1: Plaza y Entorno Ayuntamiento (Elexalde). Sup: 3.344.

S.G.El.2: Parque «Olagane». (Arkotxa). Sup: 10.042.

S.G.El.3: Plaza Moioordin. (Moioordin). Sup: 909.

S.G.El.4: Espacio Libre sobre Etxerre (Arkotxa). Sup 3.089.

S.G.El.5: Área de Espacios Libres en AOR-I1 (Arkotxa). Sup: 826.

b) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima en las áreas calificadas como S.G.El, serán de $0,02 m^2/m^2$, lo cual podrá materializarse exclusivamente en edificaciones acordes con el uso propio de estas zonas.

c) Estado de ejecución:

Los Sistemas Generales S.G.El.1, S.G.El.2 y S.G.El.3 se encuentran ejecutados en su totalidad.

Los Sistemas S.G.El 4 y S.G.El.5 pendientes de ejecución.

La ejecución del Sistema S.G.El 4 se llevara a cabo mediante la delimitación de una actuación de ejecución de dotaciones públicas y la ejecución del S.G.El.5 se llevara a cabo mediante su inclusión en el ámbito de Ordenación remitida correspondiente a la AOR-I.1.

d) Afecciones acústicas:

Dada la afección acústica existente en los S.G.El.2, S.G.El.3, y S.G.El 5, el Ayuntamiento deberá declarar para cada uno de ellos la correspondiente Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).

e) Actuación de Ejecución de dotaciones públicas S.G.El.4:

Superficie total: 3.089 m^2 .

Superficie pendiente de ejecutar: 3.089 m^2 .

Titular de la actuación: Ayuntamiento de Zarátamo.

Actuación por expropiación.

SECCIÓN IV

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 168. — Definición y relación del S.G.Ed.

Componen el Sistema General Equipamiento Deportivo (S.G.Ed.) aquellos suelos, edificios ó instalaciones de carácter municipal y titularidad pública destinados a la práctica del deporte.

S.G.Ed 1: Frontón Elexalde.

S.G.Ed 2: Campo de fútbol Gurutzalde.

S.G.Ed 3: Frontón Arkotxa.

S.G.Ed 4: Pista polideportiva del Parque Olagana.

S.G.Ed 5: Ampliación zona deportiva de Gurutzalde.

Artículo 169. — Regulación del S.G.Ed.

Los Sistema Generales S.G.Ed.1 y S.G.Ed.3 correlativos a los dos frontones cubiertos se consideran consolidados en su actual configuración edificatoria.

El Sistema General S.G.Ed. 4 comprende la instalación polideportiva al aire libre ubicada dentro del Parque «Olagana» Dentro de este Sistema General no se prevé actuación edificatoria alguna.

K.E.S.O.2 (futbol zelaiaren egungo kirol instalazioak) eta K.E.S.O.5 (E.S. egoitza sektorearen barruan aurreikusita, Gurutzaldeko kirol gunea handitzeko) sistema orokorretan, kirol erabilerarekin hertsiki lotutako eraikuntza jardueretarako hirigintza parametroak honako hauek liriateke:

- Eraikigarritasun fisikoa: $0,15\text{m}^2/\text{m}^2$.
 - Gehieneko okupazioa: %10.
 - Gehieneko altuera: 12 m.
 - Distantzia lurzoru urbanizaezinaren mugara: 15 m.
- Distantzia BI-3701 errepidera: 12.

Sistema orokor honetan bateragarriak izango dira irakaskuntza eta erkidego ekipamenduetarako erabilerak.

V. ATALA

IRAKASKUNTZA EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA

170. artikulua. — Definizioa

Irakaskuntza edo Eskola Ekipamenduen Sistema Orokorrean (E.E.S.O.) sartzten dira udal edo/eta eskualde izaerako eraikin eta instalazioak, titulartasun pribatu edo publikoarekin irakaskuntza eta hezkuntza izaerako zerbitzuak ematen dituztenak.

171. artikulua. — E.E.S.O. zerrenda eta arauketa

- E.E.S.O.1: Gurutzalde ikastetxea.
E.E.S.O.2: Eskualdeko Antolamendu Pedagogikoko zentroa.
Aplikatu beharreko hirigintza parametroak honakoak dira
E.E.S.O.1: Gurutzalde ikastetxea.
- Eraikigarritasun fisikoa: $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$.
 - Gehieneko okupazioa: %60.
 - Gehieneko altuera: 10 m.
 - Distantzia lurzoru urbanizaezinaren mugara: 10 m.

E.E.S.O.2: Eskualdeko Antolamendu Pedagogikoko zentroan, 200m^2 -ko eraikigarritasuna hazkundea egon daiteke, antolamendu planoetan zehaztutako ingurutzalearen barruan gauzatu ahaliko dena, gehienez ere sestra gaineratik bi solairu izanda.

Sistema orokor honetan bateragarriak izango dira kirol eta erkidego ekipamenduetarako erabilerak.

VI. ATALA

ERKIDEGO EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA

172. artikulua. — Definizioa

Erkidego Ekipamenduen Sistema Orokorrean (R.E.S.O.) sartzten dira titulartasun publiko edo pribatua izanik izaera desberdineko zerbitzuak ematen dituzten eraikin eta instalazioak.

173. artikulua. — R.E.S.O. zerrenda eta arauketa

- R.E.S.O.1. Udaletxea (Elexalde).
- R.E.S.O.2. Udal bulegoa (Arkotxa).
- R.E.S.O.3. San Lorentzo eliza (Elexalde).
- R.E.S.O.4. San Vicente eliza (Arkotxa).
- R.E.S.O.5. Elexaldeko kultura etxea.
- R.E.S.O.6. Arkotxako kultura etxea.
- R.E.S.O.7. Elexaldeko anbulatorioa.
- R.E.S.O.8. Arkotxako anbulatorioa.
- R.E.S.O.9. Erabilera anitzeko eraikina (Elexalde).
- R.E.S.O.10. Erretiratuen Etxea (Arkotxa).
- R.E.S.O.11. Kanposantua (Elexalde).
- R.E.S.O.12. Arkotxako gizarte eta kultura espazioa (Arkotxa).
- R.E.S.O.13. Moiordineko kultura lokala.
- R.E.S.O.14. Moiordineko gizarte eta aisialdi eraikina.

R.E.S.O. sistema orokorretan (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13 eta 14) sartzten dira beren egungo eraikuntza osaeran finkatuta geratzen diren sistemak, salbuespenak honakoak izanik: R.E.S.O.1, R.E.S.O.2, R.E.S.O.6 eta R.E.S.O.8.

En los Sistemas Generales S.G.Ed.2, (Instalaciones deportivas actuales del campo de fútbol) y S.G.Ed.5 (previsto dentro del Sector Residencial SR.1 para ampliación de la zona deportiva de Gurutzalde) los parámetros urbanísticos para actuaciones edificatorias estrictamente vinculadas al uso deportivo serían los siguientes:

- Edificabilidad física: $0,15\text{m}^2/\text{m}^2$.
 - Ocupación máxima: 10%.
 - Altura máxima: 12 m.
 - Separación a límite del SNU: 15 m.
- Separación a la carretera BI-3701: 12.

Se consideran compatibles en este Sistema General los usos destinados a equipamiento docente y comunitario

SECCIÓN V

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 170. — Definición

Componen el Sistema General de Equipamiento Docente o Escolar (S.G.Ee.) aquellos edificios e instalaciones de carácter municipal y/o comarcal que con titularidad pública o privada prestan servicios de carácter docente y educativo.

Artículo 171. — relación y regulación del S.G.Ee.

- S.G. Ee. 1: I.C.P. Gurutzalde.
S.G. Ee. 2: Centro de Ordenación Pedagógico Comarcal.
Los parámetros urbanísticos aplicables S.G. Ee. 1: I.C.P. Gurutzalde.
- Edificabilidad física: $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$.
 - Ocupación máxima: 60%
 - Altura máxima: 10 m.
 - Separación a límite del SNU: 10 m.

En el S.G. Ee.2, Centro de Ordenación Pedagógico Comarcal se posibilita un incremento de la edificabilidad de 200m^2 , que podrá materializarse dentro de la envolvente definida en los planos de Ordenación con un máximo de dos plantas sobre rasante.

Se consideran compatibles en este Sistema General los usos destinados a equipamiento deportivo y comunitario

SECCIÓN VI

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 172. — Definición

Comprende el Sistema General de Equipamiento Comunitario (S.G.Ec.) aquellos edificios e instalaciones que con titularidad pública o privada prestan servicios de diversa índole.

Artículo 173. — Relación y regulación del S.G.Ec.

- S.G.Ec.1. Casa Consistorial (Elexalde).
- S.G.Ec.2. Oficina municipal (Arkotxa).
- S.G.Ec.3. Iglesia de San Lorenzo (Elexalde).
- S.G.Ec.4. Iglesia de San Vicente (Arkotxa).
- S.G.Ec.5. Casa de Cultura de Elexalde.
- S.G.Ec.6. Casa Cultura Arkotxa.
- S.G.Ec.7. Consultorio médico Elexalde.
- S.G.Ec.8. Consultorio médico Arkotxa.
- S.G.Ec.9. Edificio usos múltiples (Elexalde).
- S.G.Ec.10. Hogar del Jubilado (Arkotxa).
- S.G.Ec.11. Cementerio (Elexalde).
- S.G.Ec.12. Espacio Sociocultural de Arkotxa (Arkotxa).
- S.G.Ec.13. Local cultural de Moiordin.
- S.G.Ec.14. Edificio social-recreativo de Moiordin.

Los Sistemas Generales S.G.Ec (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13 y 14) corresponden a Sistemas existentes que quedan consolidadas en su actual configuración edificatoria, con excepción hecha de los Sistemas S.G.Ec 1, S.G.Ec 2, S.G.Ec.6 y S.G.Ec 8..

R.E.S.O.12n sartzten da Arkotxa erdigunerako aurreikusitako gizarte eta kultura ekipamendu berria.

R.E.S.O.1, R.E.S.O.2, R.E.S.O.6 eta R.E.S.O.8 sistemetarako, HAPOK apur bat igo du horiekin lotutako lurzoruaren mugapena, horietako bakoitzerako honako eraikigarritasun baldintzak ezarrita:

R.E.S.O.1: 400 m²-ko eraikigarritasuna hazkundera egon daiteke, sestra gainetik bi solairu dituen eta eraikinaren atzeko fatxada atxikiko eraikin baten bidez egin ahal izango da, antolamendu planoetan zehaztutako inguratzailearen barruan.

R.E.S.O.6: 250 m²-ko eraikigarritasuna hazkundera egon daiteke, antolamendu planoetan zehaztutako inguratzailearen barruan gauzatu ahalko dena, gehienez ere sestra gainetik bi solairu izanda.

R.E.S.O.2 eta R.E.S.O.8: Bi sistemak eraikin beraren barruan daude, eta eraikin horretarako 600 m²-ko gehieneko eraikigarritasuna egon daiteke, antolamendu planoetan zehaztutako inguratzailearen barruan gauzatu ahalko dena, gehienez ere sestra gainetik bi solairu izanda.

R.E.S.O.12 sistema orokorrerako 500 m²-ko gehieneko eraikigarritasuna ezarri da, antolamendu planoetan zehaztutako inguratzailearen barruan gauzatu ahalko dena, gehienez ere sestra gainetik bi solairu izanda.

Lerrokaduren eta sestren gaineko 8. planoko jokoan inguratzailea definitzen duen lerroa ezartzen da. Bertan, oinplano berriko eraikuntzetarako (R.E.S.O.12) edo ahalbidetutako handitzeetarako (R.E.S.O.1, R.E.S.O.6 eta R.E.S.O.2 eta R.E.S.O.8) gehieneko lerrokadurak azaltzen dira.

Edonola ere, baimendutako gehieneko eraikigarritasuna gauzatzea edo haren iguera zehaztea nahi bada, xehetasun azterketa bat egin ahalko da.

Sistema orokor honetan bateragarriak izango dira irakaskuntza eta kirol ekipamenduetarako erabilerak.

VII. ATALA

INSTALAZIOEN SISTEMA OROKORRA

174. artikulua.— *Definizioa eta arauketa*

Instalazioen sistema orokorrean sartzten dira beren zeregin nagusia eskualde edo/eta udal mailan gauzatzen duten hiri zerbitzu eta instalazio guztien lehen mailako sareak.

Honako elementuek dute izaera hori:

- Goiko Bentatik datorren hornidura hodi orokorra:
 - Goiko Benta-San Vicente-Basauri zatia.
- Saneamendu biltzaileak Nerbioi-Ibaizabal:
 - Urbi-Plazakoetxe zatia (Arkotxa).
 - San Miguel-Arrigorriaga-Miraballes zatia (Landetxen).
- Energia elektrikoko garraio sareko aire lineak:
 - 380 Kv-ko linea. Gueñes-Gatika.
 - 220 Kv-ko linea. Gueñes-Gatika.
 - 220 Kv-ko linea. Basauri-Abadiño.
 - 132 Kv-ko linea Basauri-Abadiño.
- 30 kv-ko eta 13,2 kv-ko energia elektrikoa banatzeko lurpeko eta aireko lineak.

Azpiegituren Sistema Orokor hau osatzen duten elementu guztiak, gaur egun, lurraldean ezarrita daude. Sistema Orkor gisa kalifikatu dira, bai osatzen duten elementuengatik okupatutako edo ukitutako lurzoruak, bai elementu horiei lotutako lursailak.

Instalazioen sistema orokor horietako bakoitzak kasuan kasu aplikagarri zaion indarreko legedia zehatzean xedatutakoa bete beharko du.

El S.G.Ec.12 corresponde a un nuevo equipamiento Socio-cultural previsto para el Núcleo Urbano de Arkotxa.

Para los Sistemas S.G.Ec 1, S.G.Ec 2, S.G.Ec.6 y S.G.Ec 8. el PGOU incrementa ligeramente la delimitación del suelo vinculado a los mismos estableciendo para cada uno de ellos las siguientes condiciones de edificabilidad:

S.G.Ec.1: Se posibilita un incremento de edificabilidad 400 m² que se podrá realizar mediante una edificación de dos plantas sobre rasante adosada a la fachada trasera del edificio dentro de la envolvente definida en los planos de Ordenación.

S.G.Ec.6: se posibilita un incremento de la edificabilidad de 250 m², que podrá materializarse dentro de la envolvente definida en los planos de Ordenación con un máximo de dos plantas sobre rasante.

S.G.Ec 2 y S.G.Ec 8: Ambos Sistemas se engloban dentro de una misma edificación para la cual se establece una edificabilidad máxima de 600 m² que podrá materializarse dentro de la envolvente definida en los planos de Ordenación con un máximo de dos plantas sobre rasante.

Para el Sistema General S.G.Ec.12 se establece una edificabilidad máxima de 500 m² que podrá materializarse dentro de la envolvente definida en los planos de Ordenación con un máximo de dos plantas sobre rasante.

En el juego de planos número 8 de Alineaciones y Rasantes se establece la línea definitoria de la envolvente que representa las alineaciones máximas dentro de la cual habrá de desarrollarse las ampliaciones posibilitadas para los (S.G.Ec.1, S.G.Ec.6, S.G.Ec 2 y S.G.Ec 8) o edificación de nueva planta (S.G.Ec.12).

En todos los casos, la concreción del incremento de edificabilidad o materialización de la edificabilidad máxima permitida, se podrá realizar a través de un Estudio de Detalle.

Se consideran compatibles en este Sistema General los usos destinados a equipamiento docente y deportivo.

SECCIÓN VII

SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES

Artículo 174.— *Definición y regulación*

El Sistema General de Instalaciones comprende las Redes Primarias de todas aquellas instalaciones y servicios urbanos que prestan su cometido a nivel general en el ámbito Comarcal y/o Municipal.

Se definen como tales los siguientes elementos:

- Conducción General de Abastecimiento procedente de Venta Alta:
 - Tramo Venta Alta-San Vicente-Basauri.
- Interceptores de Saneamiento Nervión-Ibaizabal:
 - Tramo Urbi-Plazakoetxe (en Arkotxa).
 - Tramo San Miguel-Arrigorriaga-Miraballes (en Landetxe).
- Líneas aéreas de la red de transporte de Energía Eléctrica:
 - Línea de 380 Kv. Gueñes-Gatika.
 - Línea de 220 Kv. Gueñes-Gatika.
 - Línea de 220 Kv. Basauri-Abadiño.
 - Línea de 132 Kv Basauri-Abadiño.
- Líneas aéreas y subterráneas de distribución de Energía Eléctrica de 30 Kv y 13,2 Kv.

La totalidad de los elementos que conforma este Sistema General de Infraestructura se encuentra en la actualidad, implantados en el Territorio. Se califican como Sistema General tanto el suelo ocupado o afectado por los elementos que los componen, como las parcelas vinculadas a tales elementos.

Cada uno de estos Sistemas Generales de Instalaciones estará regulado por la legislación específica vigente que a cada uno de ellos le sea de aplicación.

VII. KAPITULUA
ERAIKUNTZA KATALOGOA
ETA BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEA

CAPÍTULO VII
CATALOGO DE EDIFICACIÓN Y ZONAS DE PRESUNCIÓN
ARQUEOLÓGICA

175. artikulua. — Eraikuntza katalogoa

Eraikuntza katalogoan jaso dira euskal kultura ondarea osatzen duten ondasunak edo babes araubide bereziren baten pean daudenak, bai eta beren kultura balio berezien zioz udalaren ikuspegiz babes berezia behar dutenak, gordetzen dituzten balioak hobeto zaintzeko.

Beren babesa arrazoiari jarraiki, ondasun higiezinaren katalogoa honako taldeetan banatzen da:

A. Monumentu multzo edo monumentu aitortzeko proposatuak.

B. Udal mailan babestuak izateko proposatutako ondasun higiezinak.

Katalogoan sartuta dauden Zarátamoko ondasun higiezinak honako hauek dira:

A. Kultura balio garrantzitsua duten higiezinak:

- A-1. Etxezuri baserria.
- A-2. Santa Barbara egoitza taldea, (Riotinto lehergaiak).

- A-3. Igokundearen ermita, Burbustun.

- A-4. San Vicente eliza.

B. Kultura balio aitortua duten higiezinak:

- B-1. San Lorentzo eliza.

- B-2. Irigorriegoia baserria.

- B-3. Uriondогоikoa baserria.

- B-4. Uriondo baserria.

- B-5. Larikao Goikoa baserria.

- B-6. Elexaldeko eskolak.

- B-7. Erdikoa baserria.

- B-8. Elexaldeko pilotalekua.

- B-9. Erloju dorrea (Pradera Hermanos).

- B-10. Pradera Hermanos iturria.

- B-11. Azokako presa.

- B-12. Elexalde iturria.

- B-13. Arkotxako pilotalekua.

- B-14. Udaletxea.

- B-15. Iragorritza baserria.

- B-16. Larikaoerdikoa baserria.

- B-17. Iragorri baserria.

- B-18. Praderena etxea.

- B-19. Arkotxako herri eskola.

- B-20. Elexalde baserria.

- B-21. Madariaga baserria.

- B-22. Bengoa baserria.

- B-23. Aurrekoa baserria.

- B-24. Bisgoa baserria.

- B-25. Emando iturria.

- B-26. Mendieta baserria.

- B-27. San Bizenti baserria.

- B-28. Uriondo auzoko garbitegia.

- B-29. Mañategi iturria.

- B-30. Urrutikoetxea baserria (Argintxon).

- B-31. Bistalegre baserria.

- B-32. Bastegieta baserria.

- B-33. Goikiri baserria.

- B-34. Goikirietxebarria baserria.

- B-35. Goikiribeaskoa baserria.

Artículo 175. — Catálogo de edificación

Se incluyen en el Catálogo de Edificación los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Vasco o sujetos a algún régimen especial de protección, así como aquellos que por sus especiales valores culturales se considera desde un criterio municipal susceptibles de especial protección para mejor conservación de los valores que representan.

En razón al motivo de su protección el Catálogo de Bienes Inmuebles se clasifica en los siguientes grupos:

A. Propuestos para ser Declarados Monumentos o Conjunto Monumental.

B. Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal.

Los Bienes Inmuebles de Zarátamo incluidos en el Catálogo son los siguientes:

A. Inmuebles portadores de valores culturales importantes:

- A-1. Caserío Etxezuri.

- A-2. Grupo Residencial Santa Barbara, (Explosivos Riotinto).

- A-3. Ermita de la Ascensión en Burbustu.

- A-4. Iglesia de San Vicente.

B. Inmuebles portadores de valores culturales reconocidos:

- B-1. Iglesia de San Lorenzo.

- B-2. Caserío Irigorriegoia.

- B-3. Caserío Uriondогоikoa.

- B-4. Caserío Uriondo.

- B-5. Caserío Larikao Goikoa.

- B-6. Escuelas de Elexalde.

- B-7. Caserío Erdikoa.

- B-8. Frontón de Elexalde.

- B-9. Torre del reloj (Pradera Hermanos).

- B-10. Fuente de Pradera Hermanos.

- B-11. Presa de Mercadillo.

- B-12. Fuente Elexalde.

- B-13. Fronton de Arkotxa.

- B-14. Ayuntamiento.

- B-15. Caserío Iragorritza.

- B-16. Caserío Larikaoerdikoa.

- B-17. Caserío Iragorri.

- B-18. Casa Praderena.

- B-19. Escuela de barriada de Arkotxa.

- B-20. Caserío Elexalde.

- B-21. Caserío Madariaga.

- B-22. Caserío Bengoa.

- B-23. Caserío Aurrekoa.

- B-24. Caserío Bisgoa.

- B-25. Fuente de Emando.

- B-26. Caserío Mendieta.

- B-27. Caserío San Bizenti.

- B-28. Lavadero Barrio Uriondo.

- B-29. Fuente de Mañategi.

- B-30. Caserío Urrutikoetxea (Argintxon).

- B-31. Caserío Bistalegre.

- B-32. Caserío Bastegieta.

- B-33. Caserío Goikiri.

- B-34. Caserío Goikirietxebarria.

- B-35. Caserío Goikiribeaskoa.

- B-36. Madariagabekoa baserria.
- B-37. Enarriaga iturria.
- B-38. Irigorriko baserria.
- B-39. Irakorribekoa baserria.
- B-40. Kantari baserria.
- B-41. Txorrotxu iturria eta aska.
- B-42. Errakatxu garbitegia.
- B-43. Urdinbidegoikoa baserria.
- B-44. Urdinbidebekoa baserria.
- B-45. Gutiolobeaskoa baserria.
- B-46. Gutilogoaskoa baserria.
- B-47. Uribarri baserria.
- B-48. Uritxikerra baserria.
- B-49. Urigoikoa baserria.
- B-50. Burbustuandikoa baserria.
- B-51. Irakorriko kantereta karobia.
- B-52. Longioko karobia.
- B-53. Aritz berezia Burbustu.
- B-54. Goikiribeaskoa baserria.
- B-55. Irakorriko iturria (Arkotxa).
- B-56. Larikao baserria.

A. taldea. Kultura balio garrantzitsua duten higiezinetan, baimendutako esku hartze bakarrak errestituzio zientifikoaren eta errestituzio kontserbadorearen kategorian sartzen direnak dira, ondare urbanizatua eta eraikina birgaitzeko jardura babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko I. eranskinean (Birgaitzeko esku hartzeak) zehaztutako eran.

Kategoria horretan jasotako eraikinari kautelazko babes inguru emate aldera, ezingo da inolako eraikuntzarik edo instalaziorik egin, ez eta hesi berririk altxatu ere.

B. taldea. Aitortutako kultura balioak dituzten higiezinak. Esku hartzeek errespetatu egin beharko dituzte oinarriko banaketa tipologiko eta egiturazkoa, bolumenak eta kanpoko itxura, egituraren material generikoa mantenduz. Erreferentzia gisa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jardura babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan jasotako I. eranskinean (Birgaitzeko esku hartzeak) zehaztutakoaren arabera, finkapen, edota kontserbazio, eta apaindura izeneko esku hartze kategoriak hartuko dira. Halaber, errestituzioari buruzko esku hartzeak onartuko dira, babes maila altuagoetan jasotakoekin gain.

176. artikulua.— Balizko arkeologia guneak

Zarátamo udalerraren barruan, honako baliozko arkeologia guneak bereizten dira:

1. Balizko arkeologia gunea:

HAPOko 15. planoan, balizko arkeologia guneak mugatzen dira, babes eremu zehatz eta izen hauekin:

- San Bizenti auzoa. Babes eremua: planoan zehaztutako eremua.
- San Lorentzo eliza. Babes eremua: eraikinaren hormen barruko gunea + 15 m haren inguruan, kanporen dauden ertzetatik.
- Igokundearen ermita. Babes eremua: Eraikinaren hormen barruko gunea.
- Artobilla 1.
- Artobilla 2.
- Errekagorri 1.
- Errekagorri 2.
- San Segismundo ermita.

Gune hauetako esku hartze orok kultura ondareari buruzko 7/1990 Legeko 49. artikuluan ezarritako babes araubidea bete beharko du.

- B-36. Caserío Madariagabekoa.
- B-37. Fuente de Enarriaga.
- B-38. Caserío Irakorriko.
- B-39. Caserío Irakorribekoa.
- B-40. Caserío Kantari.
- B-41. Fuente y abrevadero Txorrotxu.
- B-42. Lavadero de Errakatxu.
- B-43. Caserío Urdinbidegoikoa.
- B-44. Caserío Urdinbidebekoa.
- B-45. Caserío Gutiolobeaskoa.
- B-46. Caserío Gutilogoaskoa.
- B-47. Caserío Uribarri.
- B-48. Caserío Uritxikerra.
- B-49. Caserío Urigoikoa.
- B-50. Caserío Burbustuandikoa.
- B-51. Calero Kantereta de Irakorri.
- B-52. Calero de Longio.
- B-53. Roble singular Burbustu.
- B-54. Caserío Goikiribeaskoa.
- B-55. Fuente de Irakorri (Arkotxa).
- B-56. Caserío Larikao.

Grupo A. En los Inmuebles portadores de valores culturales importantes las únicas intervenciones permitidas son las encuadradas en la categoría de Restauración Científica y Restauración Conservadora tal y como se definen en el Anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Con el objeto de dotar de un entorno de protección cautelar al edificio incluido en esta categoría, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, ni instalación ni vallados de nueva construcción.

Grupo B. Inmuebles portadores de valores culturales reconocidos las intervenciones deberán respetar la volumetría, imagen exterior y distribución tipológica y estructural básica con mantenimiento del material genérico de la estructura, tomando como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, tal y como se definen en el Anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, siendo también admisibles las intervenciones de Restauración, además de las incluidas en los niveles superiores de protección.

Artículo 176.— Zonas de presunción arqueológica

Dentro del término municipal de Zarátamo se distinguen las siguientes Zonas de Presunción Arqueológica:

1. Zona de Presunción Arqueológica:

Se delimitan en el plano número 15 del PGOU las zonas de presunción arqueológica con la denominación y ámbito concreto de protección siguientes:

- Barrio San Bizenti. Ámbito de protección: el área que se especifica en el plano.
- Iglesia de San Lorenzo. Ámbito de protección: área intramuros del edificio + 15 m alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- Ermita de la Ascensión. Ámbito de protección: área intramuros del edificio.
- Artobilla 1.
- Artobilla 2.
- Errekagorri 1.
- Errekagorri 2.
- Ermita de San Segismundo.

Cualquier intervención en estas zonas estará sujeta al régimen de protección que establece el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.

Horretarako, egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak azterketa bat aurkeztu beharko du, orubearen edo eraikuntzaren arkeologia balioari eta obrek proiektuan izan dezaketen eraginari buruz.

Azterketa hori egindakoan, Foru Aldundiak zehaztuko du arkeologia proiekturik behar ote den, eta, hori guztia kontuan hartuta, obren lizentziaren aurreiazko baimena emango du.

VII. KAPITULUA

**ZORTASUNAK, ZONIFIKAZIOA
ETA KALITATE AKUSTIKOAREN XEDEAK****177. artikulua.—Zortasunak, zonifikazioa eta kalitate akustikoaren xedeak****A) Aplikatu daitekeen arautegia**

37/2003 Legea, azaroaren 17koa, zaratari buruzkoa.

1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duena, zonifikazio akustikoari, kalitate helburuei eta zarata emisioei dagokienez.

213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erki-degoko kutsadura akustikoari buruzkoa, eta berau ordeztu edo garatzen duen araudia.

B) Zonifikazio akustikoa

Indarreko legedian jasotakoaren arabera, HAPOn jaso da lurraldeko zonifikazio akustikoa, lurzoruaren erabilera nagusiaren arabera gune akustiko desberdinak ezarrita.

Gune akustikoen lurralde mugapena eta horien sailkapena lurzoruaren egungo eta aurreikusitako erabileretan oinarritzen da, eta, ondorioz, zonifikazio akustikoak gune urbanizatuak eta urbanizagarriak eragiten die.

Zaratamoko lurraldeko egitura orokor eta organikoaren berezko ezaugarriak jarraiki, eta bertako erabilera nagusi edo bereizgarriaren arabera, HAPOk honako gune akustikoak ezartzen ditu.

- Egoitza erabilera nagusia duten lurraldeko guneak.
- Industria erabilera nagusia duten lurraldeko guneak.
- Garraio azpiegituren sistema orokorren eraginpean dauden lurraldeko guneak.

Indarreko legedian kalitate akustikoko helburuak bereizteko ezarritako nahitaezko irizpidea zehazte aldera, gune urbanizatuen eta garapen berrien artean, HAPOk aurreikusitako zonifikazio akustikoak, egoitza eta industria erabilera nagusia duten guneon barruan, gune finkatuak eta etorkizuneko garapenak bereizi ditu (hala ulertzen dira urriaren 16ko 213/2012 Dekretuko 3. artikuluan zehaztutakoak).

C) Kalitate akustikoko helburuak (KAH)

Kutsadura akustikoari dagokionez, une jaki batean espazio jakin baterako bete behar diren baldintzak dira.

Gune akustikoen aplikatu beharreko zarataren kalitate akustikoko helburuak, indarreko legediaren arabera, honako hauek dira:

	Ld/Le dB(A)	Ln dB(A)
Egoitzakoa, egun	65	55
Egoitzakoa, etorkizunean	60	50
Industriakoa, egun	75	65
Industriakoa, etorkizunean	70	60
Azpiegiturak	(1) (2)	

- (1) Lurraldeko eremu hauetan neurri egokiak hartuko dira kutsadura akustikoa prebenitzeko, zehazki, eskuragarri dauden hobekuntza teknikoaren artean eragin akustiko txikiena duten teknologiak aplikatuta, azaroaren 17ko 37/2003 Legeko 18.2 artikuluko a) atalaren arabera.
- (2) Lurralde eremu horien mugan ez dira gaindituko horien ondoko gainerako gune akustikoetan aplikatu behar diren zarataren kalitate akustikoko helburuak.

Para ello el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

CAPÍTULO VII

**SERVIDUMBRES, ZONIFICACIÓN
Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA****Artículo 177.—Servidumbres, zonificación y objetivos de calidad acústica****A) Normativa Aplicable**

Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como la Normativa que le sustituya ó desarrolle.

B) Zonificación acústica

El PGOU incluye, en base a lo dispuesto en la legislación vigente, la zonificación acústica del territorio estableciendo las distintas áreas acústicas en función del uso predominante del suelo.

La delimitación territorial de estas áreas acústicas y su clasificación se basa en los usos actuales o previstos del suelo, por tanto, la zonificación acústica afecta a las áreas urbanizadas y urbanizables.

En atención a las características propias de la estructura general y orgánica del territorio de Zarátamo y, en función de su uso predominante o característico, el PGOU establecen las siguientes áreas acústicas:

- Áreas del territorio con predominio de uso residencial.
- Áreas del territorio con predominio de uso industrial.
- Áreas del territorio afectados a sistemas generales de Infraestructuras de transporte.

Al objeto de establecer la preceptiva diferenciación de objetivos de calidad acústica prevista en la legislación vigente entre las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, la zonificación acústica prevista por el PGOU ha diferenciado consecuentemente con ello dentro de las áreas con uso predominante residencial e industrial las áreas consolidadas y los futuros desarrollos entendiéndose como tales los definidos en el artículo 3 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

C) Objetivos de Calidad Acústica (OCAs)

Son el conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben de cumplirse en un momento dado para un espacio determinado.

Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las áreas acústicas son, tal y como establece la legislación vigente, los siguientes:

	Ld/Le dB(A)	Ln dB(A)
Residencial actual	65	55
Residencial futuro	60	50
Industrial actual	75	65
Industrial futuro	70	60
Infraestructuras	(1) (2)	

- (1) En estos ámbitos del Territorio se adoptarán las medidas adecuadas para la prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.
- (2) En el límite de estos ámbitos del territorio no se superaran los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Etorkizuneko garapenei aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak, halaxe ulertzen direlarik 213/2012 Dekretuko 3. artikuluan definitutakoak, baldin eta egungo gune urbanizatueta aurkitzen badira (egoitzazko edo jarduera ekonomikoetako egikaritze unitateak, jarduera isolatuak eta antolamendu geroratuko guneak) beren kokaleku diren gune akustikokoak baino 5 dB(A) baxuagoak izango dira.

D) Zortasun akustikoko afekzio guneak (ZAG)

Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko 213/2002 Dekretuan xedatutakoaren arabera, azpiegitura autonomikoko zortasun akustikoko gunetzat ulertzen da erkidegoaren edo aldundiaren eskumeneko garraio azpiegitura bati lotutako lurralde zatia. Bertan aurkitzen da eragin akustikoko gehieneko ahalmena eta lurzorua erabilerekin azpiegituren funtzionamenduaren bateragarritasuna sustatzea du xede.

Bestalde, 37/2003 Legearen arabera, azpiegituren zortasun akustikoko guneak dira zarata mapetan mugatutako lurraldeko sektoreak, non immisioek ezingo dituzten gaitutu gune akustiko bakoitzean aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak eta non muga jakin batzuk ezarri ahalko diren lurzoruen erabilera, jarduera, instalazio edo eraikuntza batzuetan, gutxienez horietarako ezarritako immisio mugak betetzeko.

Zarátamo udalerrria zeharkatzen duten azpiegituretatik, BFAREN eskumenekoak diren errepideek zehaztuta eta onartuta dituzte beren errepideetako ZAGak (irailaren 18ko 4523/2013 Foru Agindua). Era berean, Euskal Trenbide Sareari dagokion azpiegiturak, Bilbo-Donostia lerroan, zehaztuta eta onartuta dauka haren zortasun akustikoko gunea.

«Zonifikazio akustikoa» izeneko 14. planoan, artikulua honetako c) atalean zehaztutako kalitate akustikoko helburuekin (KAH) bat datozen gune akustiko desberdinetako zonifikazio akustikoa dator.

Era berean, plano horretan bertan jaso dira BFAREN eskumeneko bide sistema orokorretako zortasun akustikoko guneak, irailaren 18ko 4523/2013 Foru Agindua bidez onartuak, eta Bilbo-Donostia trenbide lerrokoak.

Zarátamo zeharkatzen duten gainerako azpiegituren kudeatzaileek beren ZAGak onartzen dituztenean, horien plangintza tresnetan sartuko dira, eta, zehatzago, udalerriko zonifikazio akustikoetan.

ZAG baten barruan kokatzen diren garapen berriek eragin akustikoaren azterketa bat aurkeztu beharko diote administrazio eskudunari, 2013/2012 Dekretuko 37. artikuluan xedatutakoari jarraiki. Kasu honetan, Bizkaiko Foru Aldundiko Herri Lan Saila izango da administrazio eskuduna. Zarátamoko Udalak bidali beharko du azterketa.

Azterketa hori pertsona edo erakunde sustatzaileek egingo dute eta beraiek izango dira zuzenketa neurriak egiteko arduradunak.

Edonola ere, eta Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, hirigintza garapenen bat aurreikusten den gune akustiko guztietan hirigintza tramitazioan eragin akustikoaren gaineko azterketa jaso beharko da. Azterketa horretan, zarata mapak eta ebaluazio akustikoak sartu beharko dira, guneko eragin akustiko osoa aurreikusi ahal izateko, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

VIII. KAPITULUA

GAINJARRITAKO BALDINTZAK

178. artikulua. — *Higatu daitezkeen airekoak eta higadura arriskudunak*

Higatu daitezkeen airekoak edo higadura arriskudunak dira beren litologia eta erliebe ezaugarrien ondorioz higadura fenomenoak izateko maila altua duten guneak.

Los objetivos de calidad acústica aplicables a futuros desarrollos, entendiéndose como tales los definidos en el artículo 3 del Decreto 213/2012, que se encuentren dentro de áreas urbanizadas existentes, (Unidades de ejecución residenciales y de actividades económicas, actuaciones aisladas y área de ordenación remitida) serán 5 dB(A) inferiores a los del área acústica en el que se ubican.

D) Zona de Afección de Servidumbre Acústica (ZSA)

En base a lo dispuesto en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se entiende por Zona de Servidumbre Acústica de Infraestructura Autónoma como la franja del territorio vinculada a una infraestructura del transporte de competencia autonómica o foral que representa el potencial máximo de su impacto acústico y que está destinada a favorecer la compatibilidad del funcionamiento de las infraestructuras con los usos del suelo.

Por otro lado, según la Ley 37/2003, se entiende como Zonas de Servidumbre Acústica de las Infraestructuras como los sectores del territorio delimitados en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límite de inmisión establecidos para aquéllos.

De las infraestructuras que atraviesan el municipio de Zarátamo, las carreteras competencia de DFB tienen definidas y aprobadas las ZSA de sus carreteras, (Orden Foral 4523/2013, de 18 de septiembre). Asimismo tiene definida y aprobada su Zona de Servidumbre Acústica la infraestructura correspondiente a la Red Ferroviaria del País Vasco correlativa con la línea Bilbao Donostia.

En el Plano número 14 «Zonificación Acústica» se encuentra representada la zonificación acústica correspondiente a las distintas áreas acústicas correlativas con los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) definidos en el apartado C) del presente artículo.

Así mismo, se han representado en este mismo plano de manera conjunta las Zonas de Servidumbre Acústica correspondientes a los sistemas generales viarios forales competencia de DFB, aprobados en Orden Foral 4523/2013, de 18 de septiembre y a la línea de ferrocarril Bilbao Donostia.

Una vez que los diferentes gestores del resto de infraestructuras que atraviesen Zarátamo, aprueben sus ZSA, éstas se irán incorporando a los instrumentos de planeamiento, y más concretamente a la zonificación acústica del municipio.

Aquellos nuevos desarrollos que se ubiquen dentro de una ZSA, deberán presentar un estudio de impacto acústico, tal y como exige el artículo 37 del Decreto 213/2012, a la administración competente, en este caso el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia. Éste será enviado por el Ayuntamiento de Zarátamo.

El estudio deberá ser realizado por las personas o entidades promotoras, siendo éstos los responsables de la ejecución de las medidas correctoras.

Si bien, en todo caso, y en virtud de lo dispuesto en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en todas las áreas acústicas en las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, la tramitación urbanística deberá incorporar el Estudio de Impacto Acústico. Dicho Estudio incluirá la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y se elaborará de acuerdo con lo establecido por el Decreto 213/2012 sobre Contaminación Acústica en la CAPV.

KAPITULO VIII

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 178. — *Aéreas erosionables y con riesgos de erosión*

Tienen la condición de aéreas Erosionables y con Riesgos de Erosión aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

Gune horien mugapen zehatza 17. zenbakidun planoan agerida.

Guneotan honako jarduera hauek sustatu edo onartuko dira:

- Landaretza gainazala mantentzea (ahal dela zuhaitz bidezkoa), gaur egun halakorik badago.
- Landaretza gainazala sartu eta hedatzea (ahal dela zuhaitz bidez), lurzoru biluzien kasuan.

Debekatuta egongo dira berariaz sustatu edo onartu gisa aurrekusi ez direnak eta guneko babes irizpidearekin bateraezinak direnak.

179. artikulua.— Uholde arriskudun guneak

Uholde arriskudun guneak dira beren kokapen, erliebe eta ezauzgarri topografikoan ondorioz uholde arriskua duten guneak, ohiko uholde handienetan, Euskal Autonomia Erkidegoko (Kantauriar isurialdeko) Erreka eta Ibai Ertzen Antolamendurako sektoreko lurralde planean ezarritako 10, 100 eta 500 urteko gertaera aldien arabera.

Gune horien mugapen zehatza 17. zenbakidun planoan agerida.

Gune horietan esku hartzeko araubideak honako muga hauek bete beharko ditu:

- Jarduera sustatuzat joko dira gainezkabide eta ubideak eten eta ixten direla saihesteko neurriak ezartzeko nahiz pertsona eta ondasunen gaineko kalteak prebenitzeko jarduera guztiak.
- Jarduera onargarritzat joko dira material metaketarik eragiten ez dutenak eta uren dinamika naturalean eragozpenik sortzen ez duten edonolakoak.
- Jarduera debekatuzat joko dira berariaz sustatu edo onartu gisa aurrekusi ez direnak edo guneko babes irizpidearekin bateraezinak direnak.

Artikulu honetan xedatutako aplikazio eremutik kanpo geratuko dira dagoeneko garatuta dauden lurzoru eremuak.

Uholde arriskua duten guneko jarduketak eta erabilerak uholde arriskua duten guneen inguruan Kantauriko Ekialdeko Mugapen Hidrografikoaren Plan Hidrologikoko Araudiak xedatutakoaren arabera mugatuko dira, URA-Uraren Euskal Agentziaren aurretzako baimenen mende egongo dira.

180. artikulua.— Erabilera publikoko mendiak

- Erabilera publikoa dutela aitortutako mendiak 17.1. zenbakiko planoan jasota daude eta baldintzatzaile gainjarri gisa jardungo dute.
- Erabilera publikoko mendietan egiten diren jarduketak natura espazio babestuen administrazioari eta mendiei buruzko ekainaren 2ko 3/1994 Foru Arauak xedatutakoren mende egongo dira.

Baldintzatzaile gainjarri hori, erabilerak eta beste zehaztapen batzuk arautzeari dagokionez, 3/1994 Foru Arauan xedatutakoarekin bat dator.

IX. KAPITULUA

INGURUMEN ALDERDIAK

181. artikulua.— Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren alderdiak, plangintzaren egikaritzaren eta garapenean kontuan hartu beharrekoak

HAPO garatzen duten plangintza xehatuko agirietan eta berau egikaritzeko gainerako proiektuetan berariaz jaso beharko dira zuzenketa, babes eta konpentsazio neurri guztiak eta ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketaren gaineko ingurumen zaintzarako programa, ingurumen eraginaren behin betiko txosteneko zehaztapenen arabera egokituta, hirigintza garapenean horien bideragarritasuna eta eraginkortasuna bermatzeko.

La delimitación concreta de estas áreas se encuentra representada en el plano número 17.

En estas áreas se propiciarán o admitirán las siguientes actividades:

- Mantenimiento de la cubierta vegetal (preferentemente arbórea), cuando esta exista en la actualidad.
- Introducción y extensión de la cubierta vegetal (preferentemente arbórea) en el caso de suelos desnudos.

Se consideran prohibidas aquellas que no figuren expresamente contemplados como propiciados o admisibles y que resulten incompatibles con el criterio de protección del área.

Artículo 179.— Áreas inundables

Tienen la consideración de Áreas Inundables aquellas áreas que por su localización, relieve, y características topográficas, presentan riesgo de ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias, según los períodos de recurrencia de 10, 100, y 500 años establecidos en el Plan Territorial sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco-Vertiente Cantábrica.

La delimitación concreta de estas áreas se encuentra representada en el plano número 17.

El régimen de intervención de estas áreas se ajustará a las siguientes limitaciones:

- Tendrá la consideración de actividades propiciadas todas aquellas destinadas a la implantación de medidas para evitar la interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos, así como para la prevención de daños a personas y bienes.
- Tendrán la consideración de actividades admisibles las que no produzcan ningún tipo de acumulaciones de materiales ni de cualquier clase que supongan un obstáculo a la dinámica natural de las aguas.
- Se considerarán actividades prohibidas aquellas que no figuren expresamente contempladas como propiciadas o admisibles o que resulten incompatibles con el criterio de protección del área.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de lo dispuesto en el presente artículo los ámbitos de suelo ya desarrollados.

Las actuaciones y usos en las zonas inundables estarán limitados por lo dispuesto en la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental referentes a las zonas inundables y estarán sujetas a la previa autorización de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

Artículo 180.— Montes de utilidad pública

- Los montes declarados de utilidad pública quedan recogidos en el plano número 17.1, operando como condicionante superpuesto.
- Las actuaciones que se lleven a cabo en los Montes de Utilidad Pública quedan sujetas a lo dispuesto por la Norma Foral de Montes 3/1994 de 2 de Junio de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos.

Este condicionante superpuesto se remite en su regulación de usos y otras determinaciones a lo dispuesto en la Norma Foral 3/1994.

CAPÍTULO IX

ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 181.— Aspectos del ecia a considerar en la ejecución y desarrollo del planeamiento

Los documentos de planeamiento pormenorizado de desarrollo del PGOU, así como los demás proyectos para su ejecución deberán recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y el programa de vigilancia ambiental del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, ajustados en función de las determinaciones del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, de forma que se garantice su viabilidad y efectividad en el desarrollo urbanístico.

Programa hori betetzen dela aztertzeko, udalak ingurumen laguntza teknikoak eduki beharko du.

Gainera, babes zein zuzenketa neurri guztiak eta ingurumen eraginaren baterako ebaluazioan adierazitako ingurumen kontrolak maila egokian txertatu beharko dira eraikuntza proiektuetan, eraginkortasuna bermatu ahal izateko.

Aurrekontuetan sar daitezkeen neurri horiek obra unitate gisa jaso beharko dira eraikuntza proiektuetan, dagokion aurrekontu partidarekin. Aurrekontuetan sartu ezin direnak baldintza teknikoan agerian jasoko dira.

Lurrak mugitzea edo elementuak eraistea eragiten duen edozein jarduera gauzatzeko, eraikuntza eta eraispen hondakinak kudeatzeko azterketa bat idatzi beharko da, eraikuntza eta eraispen hondakinaren ekoizpena eta kudeaketa arautzen dituen otsailaren 1eko 105/2008 Errege Dekretuaren arabera.

X. KAPITULUA

ZORTASUN AERONAUTIKOAK

182. artikulua. — *Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak. Sektore araudia eta erreferentziazko irizpideak*

A. Zortasun aeronautikoen afekzioa

Zarátamo udalerrriaren zati bat Bilboko Aireportuko legeko zortasun aeronautikoen guneetan sartuta dago. 14. zenbakiko planoan, udalerrri honi eragiten dioten Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoen azalera mugatzaileen mailaren lerroak jasotzen dira. Horiek berariaz zehazten dituzte eraikuntza batek ere (antena, tximistorratza, tximinia, aire girotuko ekipo, igogailu kutxa, apaindura erremate, kartel eta abar barne) gainditu ezin dituen altuerak (itsasorearen mailarekiko), lursailaren edo objektu finkoaren aldaketak (posteak, antenak, aerogeneratzaileak, horien palak, kartelak eta abar barne), eta bidearen edo trenbidearen galiboa.

B. Aplikatu beharreko sektore araudia

48/60 Legea, uztailaren 21ekoa (BOE, 176. zenbakia, uztailaren 23koa), aireko nabigazioari buruzkoa, abenduaren 29ko zerga, administrazio eta gizarte neurri buruzko 55/99 Legearen bidez aldatua (BOE, 312. zenbakia, abenduaren 30ekoa).

21/2003 Legea, uztailaren 7koa, aireko segurtasunari buruzkoa (BOE, 162. zenbakia, uztailaren 8koa).

13/1996 Legea, abenduaren 30ekoa, zerga, administrazio eta gizarte neurri buruzkoa (BOE, 315 zenbakia, abenduaren 31koa), 166. artikulua.

584/72 Dekretua, otsailaren 24koa, zortasun aeronautikoei buruzkoa (BOE, 69. zenbakia, martxoaren 21ekoa), abuztuaren 19ko 1189/2011 Errege Dekretuaren (BOE, 204. zenbakia, abuztuaren 25koa) eta apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuaren (BOE, 118. zenbakia, maiatzaren 17koa) bidez aldatua.

2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa, interes orokorreko aireportuetako antolamenduari eta horien zerbitzu guneei buruzkoa (BOE, 292. zenbakia, abenduaren 7koa), apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatua (BOE, 118. zenbakia, maiatzaren 17koa).

370/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko Aireportuaren Zortasun Aeronautikoak eguneratzen dituen (BOE, 77. zenbakia, martxoaren 31koa).

Sustapen Ministerioaren Agindua, 2001eko uztailaren 17koa, Bilboko aireportuko plan zuzentzailea onartzen duena (BOE, 188. zenbakia, abuztuaren 7koa).

C. Zortasun aeronautikoen gaineko baimenei buruzko araudia

Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean dagoen udalerriko zatian, edozein eraikuntza edo instalazio egiteko (posteak, antenak, aerogeneratzaileak —palak barne—), horiek eraikitze beharrezko bitartekoak instalatzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) edo plantazioak egiteko, aurretik Aireko Segur-

Par analizar el cumplimiento de dicho programa el Ayuntamiento deberá disponer de la asistencia técnica medioambiental.

Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles ambientales indicados en el ECIA se deberán incorporar a los proyectos de construcción con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos de construcción. Las que no puedan presupuestarse se incluirán en el pliego de condiciones técnicas.

Cualquier actuación que conlleve movimientos de tierras o demolición de elementos existentes estará obligada a la redacción de un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición definidos en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

CAPÍTULO X

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 182. — *Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao. Normativa sectorial y criterios de referencia*

A. Afección Servidumbres Aeronáuticas

Una parte del Termino Municipal de Zarátamo se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. En el Plano número 14 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que afectan a este Municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el galibo de viario o vía férrea.

B. Normativa Sectorial de aplicación

Ley 48/60, de 21 de julio («BOE» número 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre («BOE» número 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea («BOE» número 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social («BOE» número 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero («BOE» número 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto («BOE» número 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril («BOE» número 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio («BOE» número 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril («BOE» número 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao («BOE» número 77, de 31 de marzo).

Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que es aprobado el plan director del aeropuerto de Bilbao («BOE» número 188, de 7 de agosto).

C. Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

En la parte del territorio municipal afectada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo

tasunerako Estatu Agentziaren (AES) aldeko txostena beharko da, 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako 584/72 Dekretuko 30 eta 31. artikuluen arabera. Gertaera hori plangintza agerietan jaso beharko da.

Era berean, zortasun aeronautikoen eraginpean ez dauden udalerririko guneetan, edozein eraikuntza edo egitura gauzatzeko (posteak, antenak, aerogeneratzaileak —palak barne—, eta abar) eta horiek eraikitzeko beharrezko bitartekoak instalatzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) lursailaren gainetik 100 metroko altuera baino gehiago hartzen bada, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) horren gaineko adierazpena egin beharko du lehendabizi, aireko eragiketek segurtasunean izan dezakeen eraginari dagokionez, 584/71 Dekretuko 8. artikuluan xedatutakoaren arabera (egungo idazkuntzan).

Zaratamoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko testu bateginaren hirigintza araudiari dagokion agiriak, HAPO behin betiko onartzen duen maiatzaren 11ko 3681/2015 Foru Aginduaren eta maiatzaren 2ko 566/2016 Foru Arauaren arabera eginak, 2016ko maiatzean amaitu zituen idazketa lanak.

Idazle taldea. — Arkitektoa, Sebastián Uriarte Ortega. — Letraduna, Alex Andia Ortiz

**ZARATAMOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORREAN
INGURUMEN-ALDERDIK NOLA INTEGRATU DIREN
LABURBILTZEKO ADIERAZPENEA, PLAN ETA PROGRAMA
JAKIN BATZUEK INGURUMENEAN DUTEN ERAGINARI
BURUZKO 2006KO APIRILAREN 28KO 9/2006
LEGEAREN 14. ARTIKULUAN XEDATUTAKOAREN
ARABERA**

Plana egiteko prozesuan, ingurumen-eraginari buruzko behin betiko txostenean xedatzen denaren arabera jaso eta integratu dira ingurumen-alderdiak dokumentazioan, eta berariaz gehitu zaio ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazioari buruzko dokumentua plan honen dokumentazioari, arau-balioarekin.

(I-732)

**Etxebarri eta Markina-Xemeingo Arau Subsidiarioen
aldaketa baten testu arauemailea, Fagor-Arrasate A
motako industria aldeari dagokiona.**

Garraioak, Mugikortasuna eta Lurraldearen Kohesioa Sustatzeko Foru Sailaren apirilaren 4ko 394/2016 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu ziren Etxebarriko eta Markina-Xemeingo arau subsidiarioak, Fagor Arrasate industrialdeari dagokionez (espediente: BHI-42/2016-P05-A-EIA). Agindu horren bidez, zuzenketa batzuk ezarri ziren hirigintzako agirian, agiriaren izapideak egiteko eta onartutako hirigintzako araudia artxibatu eta argitaratzeko, Toki Araubidearen Oinarriak onartzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikuluan ezarritakoarekin bat. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, araudia argitara ematen da.

Bilbon, 2016ko ekainaren 17an. — Garraioak, Mugikortasuna eta Lurraldearen Kohesioa Sustatzeko foru diputatua, José Vicente Reyes Martín

**ETXEBARRI ETA MARKINA-XEMEINGO
ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA BATEN TESTU
ARAUEMAILEA, FAGOR-ARRASATE A MOTAKO INDUSTRIA
ALDEARI DAGOKIONA**

33. artikulua

**1.1. A SAKABANATUA MOTAKO INDUSTRIAKO HIRI EREMUA,
FAGOR ARRASATE**

1.2. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA

Lurzoruaren kalifikazioa: Agindutako lurzoru hiri lurzoru finkatugabea da.

Kalifikazio orokorra: Ereku hori industria-erabilera pribatuko eremu bakarra da. Banatuta dagoen azpierrezuak kalifikazio xehatuaren bidez antolatuta daude.

favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Asimismo, y en aquellas zonas del Término Municipal que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas— etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

El documento correspondiente a la Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaratamo, elaborado en base a la Orden Foral 3.681/2015 de 11 de mayo por la que se aprueba definitivamente el PGOU, y a la Orden Foral 566/2016 de 2 de mayo se terminó de redactar en mayo de 2016.

Por el Equipo Redactor.—El Arquitecto, Sebastián Uriarte Ortega.—El Letrado, Alex Andia Ortiz

**DECLARACIÓN RESUMEN DE LA MANERA EN QUE SE HAN
INTEGRADO LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARÁTAMO,
CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY
9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACIÓN DE EFECTOS
DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO
AMBIENTE**

En el proceso de elaboración del Plan se han recogido e integrado en la documentación los aspectos ambientales conforme viene determinado en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental emitido, y específicamente ha quedado incorporado a la documentación del presente Plan con valor normativo el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

(I-732)

**Texto normativo de la modificación de las NNSS de
Etxebarria y Markina-Xemein referente al Área industrial
tipo A, Fagor Arrasate.**

Mediante Orden Foral del Departamento Foral de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio 394/2016, de 4 de abril, se procedió a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Etxebarria y Markina-Xemein relativas al Área Industrial Fagor Arrasate, expediente BHI-42/2016-P05-A-ISA, condicionada a la corrección del documento urbanístico para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar dicha normativa.

En Bilbao, a 17 de junio de 2016. — El diputado foral de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio, José Vicente Reyes Martín

**TEXTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN
DE LAS NNSS DE ETXEBARRIA Y MARKINA-XEMEIN
REFERENTE AL ÁREA INDUSTRIAL TIPO A,
FAGOR ARRASATE**

Artículo 33

**1.1. ÁREA URBANA INDUSTRIAL TIPO A DISEMINADA,
FAGOR ARRASATE**

1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo: El suelo ordenado adquiere la cualidad de suelo urbano no consolidado.

Calificación global: El área constituye una sola zona de uso privado industrial. Las distintas subzonas en que se divide quedan ordenadas por la calificación promenorizada.