

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko Hiri Antolamendurako Planeko «Alde Zaharra» 1. HEaren 1.1. Azpierenmuaren Plangintza Bereziaren behin betiko onarpena.

Udaltza Osoak, 2017ko apirilaren 4an egindako bilkuran, eta hura osatzen duten kideen legezko gehiengo osoaren aldeko botoarekin, ondoren datorren erabakia hartu zuen, eta horren edukia ondoren argitaratzen da.

Alkatetzak 2016ko uztailaren 4an emandako Ebazpenaren bidez erabaki zuen haserako onarpena ematea Azpeitiko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorreko «Alde Zaharra» 1. HEko 1.1. Azpierenmuaren Plan Bereziari.

Plan Berezi hori Aitor Maruri Txurrukak ordezkatzan duen Zinealdea S.L.k bultzatu du, eta Ramon Uribe- Etxeberriak, Jose Francisco Antiak eta Jon Orue Etxebarriak gidatutako taldeak idatzi du, eta Zarata-ikerketak, berriz, Ekolur Ingurumen Aholkularitzak. Salaberria Ingeniaritzak, gainera, dagokigun azpierenmuako Urola ibaiaren azterketa hidraulikoaren dokumentua idatzi du.

Proposatzen den antolamendua Udalak 2013ko irailaren 17an onartu zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Alde Zaharra» 1 Hiri Eremuan, eta zehazki 1.1 Azpierenmuako xedatzen duen hirigintza-arau orokorra hartzen du kontuan, hor finkatuta baitaude irizpide eta helburu orokor batzuk: alde zaharren egitura morfologikoa eta tipologia esanguratsuenak babestea; eremuko ingurumena birkalifikatzea, garatuko den antolamendu xehatuak eraikuntza birgaitzeari, ordezteari eta/edo berria egiteari dagokionez jarraitu beharreko baldintzak arautuz; espazio publikoak nabarmendu eta berrurbanizatzeke helburuak finkatzea; Goiko kaleko 1, 5, 7 eta 13 zenbaki-etan aurreikusitako hirigintza-proposamenen baliozkotzea. Eremuak Birgaitze Integratuko Area osatzen du, etxebizitza-erloto indarreko legeriaren arabera.

Azpierenmuaren helburu partikularrak:

- Eremua berroneratzea Goiko kaleko hiri-bilbea osatuz.
- Urola ibaiaren ibaiertzeko oinezko pasealekua osatzea.
- Ibaia begira plaza bat sortzea eta eraikinen inguruan pasealeku arkapudunak.
- Harzubiko zubiaren eta Foruen Enparantzaren artean ibaiertzeko horma berreraikitzea.
- Lur azpiko aparkalekuak sortzea hiriguneko eskaera handiari erantzuteko.
- Lur azpiko aparkaleku publikoa sortzea, hitzarmen baten bidez izapidetuko dena.

Indarrean den 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. artikuluan zehaztua dagoenaren arabera, Plan honen proposamenak honako dokumentu hauek integratzen dira:

1. dokumentua. Memoria informatzailea eta justifikatzailea.
2. dokumentua. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko «aibideen azterketa».

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Plan Especial del Subámbito 1.1 del AU «1 Alde Zaharra del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia».

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 4 de abril de 2017 acordó con el voto favorable de la mayoría absoluta legal de sus miembros el siguiente acuerdo cuyo contenido a continuación se publica.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 4 de julio de 2016 se aprobó inicialmente el Plan Especial y el Estudio Acústico del Subámbito 1.1 del AU 1 Alde Zaharra del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El Plan Especial ha sido promovido por Zinealdea S.L. representado por Aitor Maruri Txurruka y redactado por el equipo dirigido por Ramón Uribe Etxeberria, Jose Francisco Antia y Jon Orue Etxebarria, y el Estudio Acústico por la Asesoría Ambiental Ekolur. Asimismo la Ingeniería Salaberria ha redactado el Estudio Hidráulico del río Urola para la subámbito que nos ocupa.

La ordenación que se propone parte de la consideración del marco normativo general que establece el documento Plan General de Ordenación Urbana aprobado en septiembre 2013 en el Área Urbana 1 «Alde Zaharra» y en concreto para el Subámbito 1.1, donde ya están fijados unos criterios y objetivos generales: preservación de la estructura morfológica y de las tipologías más significativas del casco antiguo; recalificación ambiental del ámbito, regulando las condiciones a seguir en cuanto a la rehabilitación, sustitución y/o nueva edificación al que se remite la ordenación pormenorizada que se desarrolla; consolidación de los objetivos de poner valor y reurbanizar los espacios públicos; convalidación de las propuestas urbanísticas previstas en Goiko kalea n.º 1, 5, 7 y 13. El área constituye un Área de Rehabilitación integrada de acuerdo con la legislación vigente en materia de vivienda.

Objetivos particulares del subámbito:

- Regeneración del área completando la trama urbana a lo largo de Goiko Kalea.
- Completar el paseo peatonal de ribera del río Urola.
- Creación de plaza hacia el río y paseos porticados rodeando las edificaciones.
- Reconstrucción del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Foruen Enparantza.
- Creación de aparcamientos subterráneos para satisfacer la gran demanda en el casco urbano.
- Creación de un aparcamiento público subterráneo, tramitado a través de un Convenio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria descriptiva y justificativa.

Documento 2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

3. dokumentua. Bidegarritasun ekonomiko-finantza-rioren azterketa.

4. dokumentua. Ordenantza arautzaileak.

5. dokumentua. planoak.

Horrez gain, anejo moduan honako dokumentuak ere jaso dira:

1. Anejoa. Arkitektura-oztopoak kentzea.

2. Anejoa. Azterketa akustikoa.

3. Anejoa. Azpieroaren kanpoko urbanizazioa.

4. Anejoa. Hirigintza Hitzarmena.

5. Anejoa. Dagokigun azpieroarako Urola ibaiaren Azterketa Hidraulikoa.

Oro har hartuta, plangintza honen eduki normatiboa aipatutako dokumentuetan jasotako zehaztapenen multzoak osatzen du, eta indarrean den hirigintza-legerian ezarriak dauden irizpideei egokitzeko zaie, eta behar den zehaztasunarekin zehazten du aipatutako eremu horrentzat proposatutako hirigintza-erregimena.

Plan Bereziaren haserako onarpenaren erabakia hartu ondoren, jendaurrean jarri zen, 20 egunetan, Udalaren web-gunean, Udalaren Iragarri oholean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta tiradarik handieneko egunkarietan.

Jendurreko epealdi horretan, ez zen alegaziorik aurkeztu.

Aldeko txosten baldintzatuak egin dituzte Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide-azpiegiturarako sailak eta Ura Ur Agentziak.

Udal Arkitektuak eta Idazkariak ere aldeko txostenak egin dizkiote dagokigun espediente hau onartzeari.

Eta kontuan izanik aldekoa dela Hirigintza Batzordearen irizpena, Lurrari eta Hirigintzari buruzko Legea onartzen duen ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, eta eskumenari dago-kionez, berriz, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 22.2.c) artikuluan jasoa datorrena, Udalbatza Osoak, hura osatzen duten kideen gehiengoaren aldeko botoarekin, erabaki zuen behin betiko onarpena ematea Azpeitioko Hiri-Antolamenduari Plan Orokorreko «Alde Zaharra» 1. HEKO 1.1. Azpieroaren Plan Bereziari (Plan Berezi horren baitan sartzen dira aipatutako dokumentuak eta anejoak, eta baita Ura Ur Agentziak Urola Ibaiaren azterketa hidraulikoa).

Plan hori Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako sailera bidaltzearen tramitea 2017ko apirilaren 11ko dataz bete da.

Bestalde, Udal honetan izan du sarrera Plan Bereziaren behin betiko onarpenaren Testu bateginak, zeinaren helburua den dokumentu bakarrean biltzea espedientearen tramitazioan onartu den antolamendua osatzen duten dokumentuak.

Udalaren web orriko hirigintza sailean argitaratuko da Udalak hartutako erabakia eta plan bereziak hartzen dituen dokumentu eta anejoak.

Erabaki hau irmoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari, baina horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Herriko Justizia Epaitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoetarako aretoan, Bilbon, erabaki hori argitaratu edota, balegokio, jakinarazten den egunaren biharamonetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hori egin aurretik, eta hala nahi izanez gero, partikularrek birjartze-errekurtsoa jarri ahal izango dute Udalbatza Osoaren aurrean, erabaki hori argitaratu edota, balegokio, jakinarazten den egunaren biharamonetik hasi eta hilabeteko epean. Hala egingez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri, harik eta birjartze-errekurtso hori espresuki erabakitzen den arte, edota haren ustezko ezestea gertatu arte.

Documento 3. Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento 4. Ordenanzas reguladoras.

Documento 5. Planos.

Asimismo, se han recogido como anejos los siguientes documentos:

Anejo 1. Supresión de barreras urbanísticas.

Anejo 2. Estudio acústico. (Ekolur).

Anejo 3. Urbanización exterior al Subámbito.

Anejo 4. Convenio Urbanístico.

Anejo 5. Estudio Hidráulico del río Urola en el Subámbito que nos ocupa.

En términos generales, el contenido normativo de este plan está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en los citados documentos y se adecúan a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado.

Adoptado el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial se expuso públicamente dicho acuerdo por un plazo de 20 días en la página web del Ayuntamiento, el Tablón de Edictos municipal, BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en diarios de mayor tirada.

En el plazo de exposición pública no se han presentado alegaciones.

Se han emitido informes favorable con condiciones por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y por Ura Ur Agentzia.

Por Secretaría y por el arquitecto municipal también ha emitido informes favorables a la aprobación del expediente que nos ocupa.

Considerando que es favorable el dictamen de la Comisión de Urbanismo, de conformidad con la Ley 2/2006 de 30 de junio, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Urbanismo, y en cuanto a competencia lo establecido en el artículo 22.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento Pleno, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial del Subámbito 1.1 del AU 1 Alde Zaharra del Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia (Dentro del Plan Especial se integran los documentos y anejos señalados, así como el Estudio Hidráulico del río Urola en este subámbito).

Se ha cumplimentado el trámite de remisión del Plan al Departamento de Movilidad y Ordenación Territorial con fecha 11 de abril de 2017.

Por su parte ha tenido entrada el Texto Refundido de la aprobación definitiva del Plan Especial cuyo objetivo es recoger en un solo documento la ordenación aprobada durante la tramitación del expediente.

El contenido del plan especial se recoge íntegramente en la página web del Ayuntamiento, dentro del apartado de Urbanismo.

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

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

Ondoren transkribatu dira «4. Ordenantza Arautzaileak» izeneko dokumentuaren zehaztapenak, honako zatiak hartzen dituztenak bere baitan:

Aurkibidea:

Atariko titulua. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarpenari dagozkion izaera orokorreko xedapenak.

Lehen titulua. Azpierzemuan aplikagarria den hirigintza-erregimen orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio Xehatuko Erregimena.

1.2. kapitulua. Hiri Antolamenduko Plan Berezia garatu eta egikaritzeko araubide juridikoa.

Bigarren titulua. Azpierzemuan aplikagarriak diren eraikuntza-, jabari- eta erabilera-ordenantza orokorrak eta partikularrak.

2.1. kapitulua. Sestra gainean eta azpian eraikigarriak diren eta irabazizko aprobetxamendua duten partzeletan aplikagarriak diren ordenantzak.

Hirugarren titulua. Urbanizazio-arauak.

3.1. kapitulua. Diseinuari buruzko baldintza orokorrak.

3.2. kapitulua. Eraikuntza-baldintzak eta xehetasunen ezauzgarriak.

Laugarren titulua. Ibaiertzei dagokien araudia.

ATARIKO TITULUA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Esku-hartzearen eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen esku-hartze eremua Azpeitiko 11 HE «Alde Zaharra» Hiri Eremuko 1.1 Azpierzemua da.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau behin betiko onartutakoan eta indarreko legerian xedatutako argitalpen-baldintzak betetakoa sartuko da indarrean, Ordenantzen testu osoa barne dela, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

Proiektu honetako zehaztapenen batzuk deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliagarritasunean, baldin eta horietakoren bat aplikaezina bada haien arteko elkarreraginagatik edo mendekotasunagatik.

3. artikulua. Planaren esparru arauemailea.

Aplikazio orokorreko hirigintza-araudiaz gain, HAPB honen lege- eta hirigintza-araubidea bere aurreikuspenek eta Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotako xedapenek arautzen dute.

4. artikulua. Derrigortasuna.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 207. artikuluan eta Hirigintza Diziplinako Erregelamenduko lehen artikuluan aurreikusitako eraikuntza- eta lurzoruaren erabilera-egintza guztiak, HAPB honen esparruaren barnean egikaritzen direnak, bertan ezarritako antolamendu-zehaztapenetara, beren Ordenantza eta Plan Orokorrean indarrean dauden Eraikuntzako Ordenantza Orokortetara, edo kasua baliat, haiek ordezkia litzaketan xedapenetara doitu beharko dira.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak bat datoz Lurzoruaren Legean eta hori garatzen duten Erregelamenduetan erabiltzen diren izendapenekin.

Udalak Ordenantza horiek interpretatuko ditu Kode Zibilaren 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

A continuación se transcriben las determinaciones del documento «4. Normas Urbanísticas» que integran las siguientes partes:

Índice:

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en el Subámbito.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título segundo. Ordenanzas generales y particulares de edificación, dominio y uso aplicables en el Subámbito.

Capítulo 2.1. Ordenanzas aplicables en las parcelas con aprovechamiento lucrativo edificables sobre rasante y bajo rasante.

Título tercero. Normas de urbanización.

Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características de detalle.

Título cuarto. Normativa en materia de márgenes de ríos.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.11 «Alde Zaharra» de Azpeitia.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 3. Marco normativo del proyecto.

Además de la normativa urbanística de aplicación general, el régimen jurídico-urbanístico de este P.E.O.U. queda regulado por sus previsiones y por las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 4. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en los artículos 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, que se ejecuten dentro del ámbito del presente P.E.O.U., se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas y a las Ordenanzas Generales de Edificación vigentes del Plan General, o en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de desarrollo.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

6. artikulua. *Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien arau-maila.*

1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten dokumentuak:

1. dokumentua. Memoria informatzailea eta justifikatzailea.
 2. dokumentua. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
 3. dokumentua. Ekonomia eta finantza Bideragarritasunaren azterketa.
 4. dokumentua. Ordenantza arautzaileak.
 5. dokumentua. Planoak.
2. Dokumentuen izaera arauemailea.

Proiektu honen eduki arauemailea aipaturako dokumentuak zehazten duten arren, planoek (5. dokumentua), Ordenantzek (4. dokumentua) eta Memoriako 5. atalak eta «Partzela eraikigarrien ezaugarrien taula» izenekoak (1. dokumentua) dute hirigintza-jardueraren izaera arauemaile eta erregulatzaile berezia eta, horregatik, hirigintza-jarduera nahitaez doitu beharko da haien zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek izaera azaltzailea dute funtsean eta, ondorioz, horien edukia aurrez aipaturikoekin kontraesan badago, haiek nagusituko dira.

3. Dokumentuen arteko desadostasunak.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen artean jakineko hirigintza-zehaztapen batekiko desadostasuna ikusiko balitz, eskala handiagoan idatzitako planoetan xedatutakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken horien edukian egindako errore material nabarmenaren ondoriozkua ez bada.

LEHEN TITULUA

-AZPIEREMUAN APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA

7. artikulua. *Kalifikazio-erregimenaren definizioa.*

Honako HAPB honek antolatzen duen 1 HE «Alde Zaharra» Hiri Eremuko 1.1 Azpierenua kapitulu honetan definitzen den kalifikazio xehatuko erregimenpean geratuko da, P.3 planoan zehazten den zonakatzearekin bat.

8. artikulua. *Zonakatze xehatuaren sistematizazioa.*

HAPBko zonakatze xehatua zona- edota partzela-tipologia hauen arabera sistematizatzen da:

— Sestra gainean eta azpian eraikigarriak diren bizitegitarrako partzelak.

— Espazio libreak: berdegunea.

— Bideak eta aparkalekuak.

— Espaloiak eta oinezkoen ibilbideak.

— Eraikuntza finkatua.

— Partzela pribatu eraikigarria, erabilera publikoko zortasunarekin (plaza eta ataripeak).

9. artikulua. *«Erabilera xehatuko zona» aplikatu beharreko eraikuntza-, jabari- eta erabilera-erregimen orokorra.*

Definitutako «Erabilera xehatuko zona» mota bakoitza bere ezaugarri nagusietan artikulua honetan definitzen den eta Orde-

Artículo 6. *Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.*

1. Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana:

Documento 1. Memoria informativa y justificativa.

Documento 2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento 3. Estudio de Viabilidad económico-financiera.

Documento 4. Ordenanzas reguladoras.

Documento 5. Planos.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados, son los planos (Documento 5), las Ordenanzas (Documento 4) y el epígrafe 5 y el «Cuadro de Características de las parcelas edificables» de la Memoria (Documento 1), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que en caso de contradicción serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SUBÁMBITO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 7. *Definición del régimen de calificación.*

El Subámbito 1.1 del Area Urbana A.U.1 «Alde Zaharra», que ordena el presente P.E.O.U., queda sometida al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano n.º P. 3.

Artículo 8. *Sistematización de la zonificación pormenorizada.*

La zonificación pormenorizada en el P.E.O.U. se sistematiza en base a la siguiente tipología de zonas y/o parcelas:

— Parcelas residenciales edificables sobre y bajo rasante.

— Espacios libres: zona verde.

— Viales y aparcamientos.

— Aceras e itinerarios peatonales.

— Edificación consolidada.

— Parcela privada edificable con servidumbre de uso público (plaza y porches).

Artículo 9. *Régimen general de edificación, dominio y uso aplicable a las «zonas de uso pormenorizado».*

Cada uno de los tipos de «Zonas de uso pormenorizado» definidos, queda sometido al régimen de edificación, dominio y uso

nantza hauen «Lurzoruaren eraikuntza eta erabilera-ordenantzak» izeneko Bigarren Tituluan garatu eta zehazten den eraikuntza-, jabari- eta erabilera-erregimenpean geldituko da.

Irabazizko aprobetxamendua duten partzelak:

1. Sestra gainean eta azpian eraikigarria den bizitegitarako partzela.

– Jabaria: Pribatua.

– Hirigintza-erabilera.

– Sestra gainean: bizitegitarakoa, komertziala-hirugarren sektorekoa, trastelekuak eta Plan Orokorrean baimendutako erabilerak.

– Sestra azpian: garajeak, trastelekuak eta Plan Orokorrean baimendutako erabilerak.

– Eraikuntza: Sestra gainean: Etxebizitzek, lokalek, trastelekuak eta Plan Orokorrean baimendutako erabilerek osatuko dute, sarbideko nukleo komun gainean horizontalean eta bertikalean multzokatuta. Ibaiaren ondoan sortuko den plaza berri aldera behe solairua izango duen partzelan eta, bere izaera bikoitza dela eta, Goiko kale aldera erdisotoa ere izango denez, plazara ematen ez duten azaleretan garajeetarako erabilerak baimendu ahal izango dira. Teilatupean baimenduta daude etxebizitzak independenteak.

– Sestra azpian: Sotoko solairuek osatuta egongo da, kanpoaldetik sarbide zuzena dutela arrapalen eta eskaileren bidez eta eraikinen barnealdetik nukleo komun bidez. Garaje, trasteleku eta erabilera baimenduen erabilera.

– Sotoan eraikitako azalerek altuerako eraikuntzarik ez dutenean (plaza, espaloiak, aparkalekuak), bai eta sotoko solairurako (garajeak) sarbide-arrapalek ere, erabilera publikoko zortasuna izango dute. Ataripeek ere zortasun bera izango dute.

Partzelei esleitutako sabai eraikigarriaren azalera Memoria-
ren ezaugarrien taulan zehaztuta dago eta Plan Orokorrean ezartzen diren irizpideekin kalkulatu da.

2. Eraikin finkatua (Goiko kale 5).

– Jabaria: Pribatua.

– Hirigintza-erabilera.

– Sestra gainean: bizitegitarakoa, trastelekuak eta Plan Orokorrean baimendutako erabilerak.

– Sestra azpian: garajeak, trastelekuak eta Plan Orokorrean baimendutako erabilerak.

Orain dagoen eraikinen lerrokadurak, altuera eta profila finkatuta gelditzen dira.

Irabazizko aprobetxamendurik ez duten azalerek.

3. Berdeguneak.

– Jabaria: Publikoa (Udala).

– Hirigintza-erabilera: Lorategi-zona, bideena eta oinezkoak egoteko. Zerbitzu eta mantentze publikoko erabilerak onartzen dira (sarbideak eta abar). Zorupean azpiegitura publikoen sareak ezartzea onartzen da.

4. Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak.

– Jabaria: Publikoa (Udala).

– Hirigintza-erabilera: Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

– Eraikuntza: Baztertua, zorupean izan ezik, baldin eta izaera publikoko hiri-zerbitzuen azpiegituretarako bada.

5. Bideak eta aparkalekuak.

– Jabaria: Publikoa (Udala).

– Hirigintza-erabilera: Ibilgailuentzako bidea eta ibilgailuen aparkaleku publikoa.

– Eraikuntza: Baztertua, zorupean izan ezik, baldin eta izaera publikoko hiri-zerbitzuen azpiegituretarako bada.

que se define en sus aspectos básicos en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el Título Segundo «Ordenanzas de Edificación y uso del suelo» de las presentes Ordenanzas.

Parcelas con aprovechamiento lucrativo:

1. Parcela residencial edificable sobre y bajo rasante.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico.

– Sobre rasante: residencial, comercial – terciario, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

– Bajo rasante: garajes, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

– Edificación: Sobre rasante: Estará constituida por viviendas, locales, trasteros y usos autorizados en el Plan General, agrupados horizontal y verticalmente sobre núcleos comunes de acceso. En la parcela que dispondrá de planta baja a la nueva plaza que se configura junto al río, y por su doble condición de ser también semisótano a Goiko kale, se podrán autorizar usos de garaje en aquellas superficies que no den frente a la plaza. Se permite vivienda independiente en bajocubiertas.

– Bajo rasante: Estará constituida por plantas de sótano, con acceso directo desde el exterior mediante rampas, escaleras y desde el interior del edificio mediante núcleos comunes. Uso de garajes, trasteros y usos autorizados.

– Las superficies edificadas en sótano y que no alberguen edificación en altura (plaza-aceras-aparcamientos), así como las rampas de acceso a plantas sótano (garajes), se hallarán gravadas con servidumbre de uso público. Este mismo gravamen tendrán los porches.

La superficie de techo edificable asignada a las parcelas, viene definida en los cuadros de características de la Memoria, y está computada con los criterios que se establecen en el Plan General.

2. Edificio consolidado (Goiko kale n.º 5).

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico.

– Sobre rasante: residencial, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

– Bajo rasante: garajes, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

Se consolidan las alineaciones, altura y perfil del edificio existente.

Superficies que no disponen de aprovechamiento lucrativo.

3. Zonas verdes.

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso urbanístico. Zona ajardinada, de vialidad y estancia peatonal. Se admite los usos de servicio y mantenimiento públicos (accesos, etc.). Se admite la implantación en subsuelo de las redes de infraestructura públicas.

4. Aceras y paseos peatonales.

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso urbanístico: Circulación peatonal (aceras).

– Edificación: Excluida, salvo en subsuelo, con destino a infraestructuras de servicios urbanos de carácter público.

5. Viales y aparcamientos.

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso urbanístico: Circulación rodada y aparcamiento público de vehículos.

– Edificación. Excluida, salvo en subsuelo, con destino a infraestructuras de servicios urbanos de carácter público.

1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAURIDF.
JURIDIKOA

10. artikulua. Xehetasun-azterketak.

Xehetasun Azterketak egitea nahitaezkoa izango da, beste kasu batzuen artean, partzela eraikigarrien profilak, sestrak eta lerrokadurak birdoitu nahi direnean eta birdoitze horrek partzela horien edo beste batzuen antolamenduaren baldintzak modu nabarmenean aldatzen dituzenean.

11. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

Proiektu honen esparruko eraikinen egikaritzapena Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduan ezarritako baldintzak bete-
tzearen baitan egongo da.

12. artikulua. Partzelazioa.

Partzela eraikigarriak Partzelazioko P.6 planoetan definituta daude. Unitate bakoitza eraiki ondoren modulu bertikaletan zatitu ahal izango da, horietako bakoitzak eskailera independente baten zerbitzua izan dezan.

13. artikulua. Urbanizazio Proiektua.

1.1. Ziri dagokion Urbanizazio Proiektua egingo da, espazio publikoen tratamendu xehatua aurreikusiko duena: bideak, espaloiak, lorategiak, hiri-instalazioak, hiri-aitzariak, Harzubia zubiaren eta Enparantza Nagusiaren arteko ibaiertzeko horma-
ren tratamendua, eta abar.

BIGARREN TITULUA

AZPIEREMUAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA, JABARI
ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK ETA
PARTIKULARRAK

2.1. KAPITULUA. SESTRA GAINEAN ETA AZPIAN
ERAIKIGARRIAK DIREN ETA IRABAZIZKO
APROBETXAMENDUA DUTEN PARTZELETAN
APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK

2.1.1. ATALA. Eraikuntza-, aprobetxamendu- eta bolumen-
baldintzak

14. artikulua. Baldintza orokorrak.

Bizitegi-erabilera duten partzeletan garatuko diren eraikun-
tzak kapitulu honetan, mugarriztatutako planoetan eta Memoriaren ezaugarrien taulan zehaztutakora doitu dira eraikun-
tza-, aprobetxamendu eta bolumen-baldintza orokorre dagokie-
nez. Aprobetxamenduen zenbaketa (sabai eraikigarria) Plan Orokorraren arabera egingo da.

15. artikulua. Eraikuntza-unitateak.

P.6 planoetan hiru partzela definitzen dira. Partzela bakoitza, bere aldetik, modulu independenteetan zatikatu ahal izango da ondoren, 12. artikuluan xedatutakoarekin bat.

1 zenbakidun partzelaren sotoetan ibilgailu eta pertsonen-
tzako bide-zorreko eremua zehaztuko da, Goiko kaleko 5ean dagoen eraikuntzaren alde.

16. artikulua. Eraikuntza- eta Etxebizitza-tipologia.

Sestra gainean eraikigarria den bizitegi-erabilera partze-
laren eraikuntza-tipologia Ordenantza hauetan eta Memoriaren Ezaugarrien Taulan eraikuntzarako ezarritako zehaztapen oro-
kor eta partikularretatik abiatuta definituko da.

17. artikulua. Lerrokadurak.

Antolamenduaren planoetan zehaztutakora doitu dira lerrokadurak. Eraikuntzek Urola ibaiarekiko 10m-ko gutxieneko atzerapena izango dute sestra gainean eta 5 m-koa sestra azpian.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y
EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Artículo 10. Estudios de Detalle.

Será preceptiva la formulación de Estudios de Detalle, entre otros casos, cuando se pretendan reajustar los perfiles, rasantes y alineaciones de las parcelas edificables y dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas.

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente proyecto, quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12. Parcelación.

Las parcelas edificables están definidas en los planos P.6 de Parcelación. Una vez construida cada unidad podrán ser objeto de división en módulos verticales de tal modo que cada uno de ellos sea servido por escalera independiente.

Artículo 13. Proyecto de Urbanización.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización para la A.D. 1.1., que contemplará el tratamiento detallado de los espacios públicos: viales, aceras, jardinería, instalaciones urbanas, mobiliario urbano, tratamiento del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Enparantza Nagusia, etc.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN,
DOMINIO Y USO APLICABLES EN EL SUBÁMBITO

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES EN LAS PARCELAS
CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
EDIFICABLE SOBRE RASANTE Y BAJO
RASANTE

SECCIÓN 2.1.1. Condiciones de Edificación, aprovechamiento
y volumen

Artículo 14. Condiciones generales.

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas de uso residencial se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen, a lo especificado en el presente capítulo, en los planos acotados y en el cuadro de características de la Memoria. El cómputo del aprovechamiento (techo edificable) se realizará según el Plan General.

Artículo 15. Unidades de Edificación.

Se definen tres parcelas en los planos P.6. Cada parcela por su parte podrá ser posteriormente dividida en módulos independientes de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.

En los sótanos de la parcela n.º 1 se constituirá servidumbre de paso para vehículos y personas, a favor de la edificación existente en Goiko kale n.º 5.

Artículo 16. Tipología de Edificación y Vivienda.

La tipología de edificación en la parcela de uso residencial edificable sobre rasante, se definirá a partir de las especificaciones generales y particulares contenidas para la edificación en las presentes Ordenanzas y Cuadro de Características de la Memoria.

Artículo 17. Alineaciones.

Las alineaciones se ajustarán a lo especificado en los planos de ordenación. Las edificaciones guardarán un retiro mínimo con el río Urola de 10 m sobre rasante y de 5 m bajo rasante.

Lerrokadura eta sestretan aidaketak baleude Xehetasun Azterketa bat egin beharko litzateke.

18. artikulua. Profilak eta garaierak.

Honako hau da eraikinen profila: sotoko 3 solairu, erdisotoko solairua (behea), 1. solairua (behegaina), 2. solairua, 3. solairua, 4. solairua, 5. solairua (teilatupekoa). Gehienezko garaiera Goiko kaleko 5. zenbakiko hegal-kotak zehaztuko du, eta zentzu horretan, orientagarriak izango dira Atalen P-8 planoan ezarritako kotak.

Teilatupekoaren (5. solairua-atikoa) fatxaden aurrealdeetan terraza jarraitu bat eraikitzea baimentzen da.

Estalkia inklinatua edo laua izan daiteke.

Etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen solairuak, ahal izanez gero, 2,45 m-ko gutxienezko garaiera izango dute. Banatzaila, korridore edo lokal heze moduko elementuen kasuan, altuera hori 2,25 m-raino jaitsi daiteke.

Sotoko solairuek altuera librea izango dute, baina ezingo da 2,20 m-koa baino txikiagoa izan.

Sotoko solairuek sestra azpiko partzela eraikigarriaren azalera osoa okupa dezakete, ezarritako gehienezko kanpo-lerroka-duretara doitzen badira, baina sestra gaineko eraikuntza planoetan ezarritako lerroka-duretara doitu da.

Dena den, ontzat emango dira Plan Orokorrean definitutako bizigarritasun-baldintzak.

19. artikulua. Estalkiak.

Estalkia inklinatua edo laua izan daiteke. Baimendutako estalkiaren profiletik atera ahal izango dira eskailera-kaxak eta igogailua; baita tximiniak, aireztatze edo hozteko hodiak, sabai-leihoak, argi-zuloak eta irrati eta TBko antenak ere. Txapitulak eraikitzea baimenduko da fatxadaren azalera bertan, eta diseinuari eta tratamenduari dagokienez, arkitektura tradizionalan elementu-mota honetarako erabiltzen diren ohiko irtenbideei erantzun diete.

Fatxadak hormapiko bat konfiguratzeko onartuko da, estalkiaren profilari jarraiki, ezarritako eraikuntza-garaiera gainditzen badu ere.

20. artikulua. Barruko patioak.

Argiztapen eta aireztapenerako barruko patioek 9,00 m²-ko gutxienezko azalera izango dute eta 3,00 m-ko diametrodun zirkulu bat marraztu ahal izango da horietan.

21. artikulua. Itenguneak edo hegalek.

Hegal ireki eta itxien multzoak ez du gaindituko eraikuntzaren fatxadaren perimetroaren luzeraren % 75, haren goiko solairuen kopuruarekin biderkatuta, eta haien ezarpena librea izango da fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta ezarritako gehienezko luzeraren gutzizkoa gainditzen ez bada.

Hegal-irteera itxiek bere aldetik ez dute gaindituko aipatutako eraikuntzaren fatxadaren perimetroaren luzeraren % 40, haren goiko solairuen kopuruarekin biderkatuta, eta haien ezarpena librea izango da fatxada eta solairu ezberdinetan.

Hegal-irteera ireki edo itxien sakonera ez da 150 cm baino gehiago aterako fatxadaren azalera-rik.

22. artikulua. Elementu irtenak fatxadetan.

Hegalek dauden fatxada zatietan, teilatu-hegalek hegaletarako xedatutako arau berberak beteko dituzte sakonerari dagokionez eta azken horiekiko gehienez 0,25 m irteera baimenduko da.

Fatxadako elementu irtenek, besteak beste, eguzki-oihaiek, markesinek, pilastrek, zokaloek eta beste elementu apaingarri batzuek, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko dute.

Se realizará un Estudio de Detalle en caso de modificaciones de las alineaciones y rasantes.

Artículo 18. Perfiles y alturas.

El perfil de los edificios es de: 3 plantas de sótano, planta semisótano (baja), planta 1.ª (entresuelo), planta 2.ª, planta 3.ª, planta 4.ª, planta 5.ª (bajo cubierta). La altura máxima estará definida por la cota de alero de Goiko Kale n.º 5 siendo en este sentido orientativas las cotas dispuestas en el plano P-8 de Secciones.

Se permite la realización de una terraza continua en los frentes de fachada de la bajocubierta (planta 5.ª-ático).

La cubierta podrá ser inclinada o plana.

Las plantas de viviendas y locales comerciales tendrán, preferentemente, una altura mínima de 2,45 m. En elementos tales como distribuidores, pasillos o locales húmedos, esta altura podrá descender hasta 2,25 m.

Las plantas de sótano tendrán una altura libre que no podrá ser menor de 2,20 m.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable bajo rasante, ajustándose a las alineaciones exteriores máximas establecidas, aunque la edificación sobre rasante se ajustará a las alineaciones establecidas en los planos.

No obstante se tomarán como válidas las condiciones de habitabilidad definidas en el Plan General.

Artículo 19. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada o plana. Del perfil autorizado de cubierta podrán sobresalir elementos de caja de escaleras y ascensor; así como las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios, antenas de radio y T.V. Se admitirá la disposición de buhardillas, en la misma superficie de fachada, que responderán, en cuanto a su diseño y tratamiento, a las soluciones habituales para este tipo de elementos en la arquitectura tradicional.

Se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación establecida.

Artículo 20. Patios interiores.

Los patios interiores para iluminación y ventilación tendrán una superficie mínima de 9,00 m² y se podrá inscribir en ellos un círculo de 3,00 metros de diámetro.

Artículo 21. Cuerpos salientes o vuelos.

El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75 % de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.

Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40 % de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.

La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.

Artículo 22. Elementos salientes en fachadas.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para la regulación de los vuelos, admitiéndose que sobresalgan de estos últimos un máximo de 0,25 m.

Para los elementos salientes en fachadas como toldos, marquesinas, pilastras, zócalos y otros elementos ornamentales se estará a lo dispuesto en el Plan General.

23. artikulua. Ezkaratzak, eskailerak eta igogailuak.

1. Ezkaratzak:

— Pertsonak hartzeko zatiak 2,00 m-ko gutxieneko zabalera eta 2,00 m-ko gutxieneko luzera izango du.

— Dena den, Irisgarritasun Legeak zehaztutakoa bete beharko da.

2. Eskailerak:

— Paramentuen artean eskaileren espaziorako gutxieneko zabalera 2,00 m-koa izango da, eta tarteetakoa, mugatzen dituzten paramentuen artean neurtuta ere (eskailera-kaxaren horma eta baranda, karelaen edo igogailuaren hutsunoearen itxitura) 1 m-koa izango da.

— Lokal edo etxebizitzetarako sarbide-ateak dituzten gunek lauek 1,00 m-ko gutxieneko zabalera izango dute.

3. Babes publikoko etxebizitzetan kasuan, haien ordenantza bereziak nagusituko dira HAPO honen ordenantzen gainetik.

24. artikulua. Sestra azpiko baldintzak.

Sestra azpian eraikitako azalerak Ordenantza hauen 32. artikulua zehaztutako erabileretara bideratuko dira.

Zorupea okupatzea baimentzen da honako hauek eraikitzeko: garajeak eta trastelekuak, eraikineren elementu komunak (eskailerak, igogailuak, instalazioak, arrapalak eta abar) eta, oro har, Plan Orokorrek baimendutako erabileretarako. Hori guztia, antolamenduak eta zerbitzuetako azpiegiturek definitutako mugetara doituz.

2.1.2. ATALA. Jabari-baldintzak

25. artikulua. Jabari-baldintza orokorrak.

P.4 planoan definitzen dira partzelen eta gainerako aurreikuspenen jabari-baldintza orokorrak.

26. artikulua. Erabilera publikoko zortasuna.

Planoetan definitzen dira partzelen erabilera publikoko zortasunaren baldintza orokorrak.

27. artikulua. Zortasunak.

Partzela eraikigarrien sotoko solairuetan ibilgailuentzako eta pertsonentzako bide-zorrak zehaztuko dira, baita solairu horietarako eta Goiko Kaleko 5. zenbakiko eraikinerako sarbideko arrapalaketan eta eskaileretan ere.

2.1.3. ATALA. Erabilera-baldintzak

28. artikulua. Baldintza orokorrak.

Bizitegi-erabilera duten partzeletan garatuko diren eraikinek eta gainerako eraikuntzek ordenantza hauetako 9. artikuluan eta ondorengo xedapenetan zehaztutako erabilerak izango dituzte.

29. artikulua. Etxebizitza-erabilera.

Sestra gainean eraikigarriak diren bizitegitarako partzelak erabilera horretara bideratuko dira lehentasunez.

39. artikulua. Sestra gainean baimendutako erabilerak.

1. Komunitate-bizitegia, trastelekuak, eta abar.
2. Hirugarren sektoreko erabilera. Merkataritza, bulegoak eta abar, eta Plan Orokorrek baimendutako beste erabilera batzuk.
3. Plan Orokorrek baimendutako beste erabilera batzuk.

31. artikulua. Sestra azpian baimendutako erabilerak.

1. Sotoko lokalak bizitegi-erabilera nagusiaren nahiz sestra gainean garatuko diren beste erabilera batzuen erabilera

Artículo 23. Portales, escaleras y ascensores.

1. Portales:

— La parte destinada a recepción de personas tendrá una anchura mínima de 2,00 m. y una longitud mínima de 2,00 m.

— No obstante se deberá cumplir lo especificado en la Ley de Accesibilidad.

2. Escaleras:

— El ancho mínimo del espacio de escalera entre paramentos, será de 2,00 m. y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de caja de escalera y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor), será de 1 m.

— Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán una anchura mínima de 1,00 m.

3. En el caso de viviendas de protección pública, prevalecerán sus ordenanzas específicas sobre las del presente P.E.O.U.

Artículo 24. Condiciones bajo rasante.

Las superficies edificadas que resulten bajo rasante, se destinarán a los usos establecidos en el artículo 32 de estas Ordenanzas.

Se admite la ocupación en subsuelo por la edificación de garajes y trasteros, elementos comunes del edificio (escaleras, ascensores, instalaciones, rampas, etc.), y en general los usos autorizados por el Plan General. Todo ello ajustándose a los límites definidos en la ordenación y por las infraestructuras de servicios.

SECCIÓN 2.1.2. Condiciones de dominio

Artículo 25. Condiciones generales de dominio.

En el plano P.4. se definen las condiciones generales de dominio de las parcelas y demás previsiones.

Artículo 26. Servidumbre de uso público.

En los planos se definen las condiciones generales de servidumbre de uso público de las parcelas.

Artículo 27. Servidumbres.

En las plantas sótano de las distintas parcelas edificables se constituirán servidumbres de paso para vehículos y personas, así como en rampas y escaleras de acceso a dichas plantas y al edificio de Goiko Kale n.º 5.

SECCIÓN 2.1.3. Condiciones de uso

Artículo 28. Condiciones generales.

Las edificaciones y demás construcciones que se vayan a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se destinarán a los usos detallados en el artículo 9 de las presentes ordenanzas y disposiciones siguientes.

Artículo 29. Uso de vivienda.

Las parcelas residenciales edificables sobre rasante se destinará de forma prioritaria a este uso.

Artículo 39. Usos autorizados sobre rasante.

1. Residencia comunitaria, trasteros, etc.
2. Terciario. Comercial, oficinas, etc. y otros usos autorizados según Plan General.
3. Otros usos autorizados según Plan General.

Artículo 31. Usos autorizados bajo rasante.

1. Los locales de sótano se destinarán a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y/o de los usos que

erantsi eta lagungarrietarako, izaera publikoko zerbitzu-azpiegiturak jartzeko, edo garaje- eta trasteleku-erabilerarako izango dira.

2. Plan Orokorrek baimendutako beste erabilera batzuk.

32. artikulua. *Sestra gainean eraikigarriak ez diren azalereetan baimendutako erabilerak.*

1. Erabilera publikoko zortasuna duten espazioak egonleku, berdegune edo oinezkoen sarbideetarako izango dira.

2. Eraikinei atxikitako eraiki gabeko espazioak sarbide, lorategi, jolasleku eta egonlekuetarako izango dira.

2.1.4. ATALA. Eraikinen higie-ne eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak

33. artikulua. *Baldintza orokorrak.*

Plan honen arabera garatutako eraikuntza guztiak eraiki diren unean indarrean dagoen izaera orokorreko araudiak eskatzen dituen eskakizun funtzionalak eta eraikuntzakoak, higie-ne eta osasun-eskakizunak eta segurtasunekoak beteko dituzte.

34. artikulua. *Merkataritza- eta gizarte-erabilera duten publikoari irekitako lokalen baldintza bereziak.*

1. Lokalen erabilera erabilgarria ez da inoiz 20 m²-koa baino txikiagoa izango.

2. Erabilera horietara zuzendutako lokal bakoitzak bainugela bat izango du (gutxienez komuna eta konketa dituen) eta horren argiztapen- eta aireztapen-sistema etxebizitzetako higie-ne-zerbitzuetako lokalei eskatzen zaienaren antzekoa izango da.

3. Artikulu honetan jasotzen diren lokaletan jendea egoteko zatiak, ahal izanez gero, argiztapen eta aireztapen naturala izango du, artifizialez lagundutakoa, beharrezkoa balitz.

4. Sotoko edo erdisotoko solairuetan garatu ahal izango dira, Plan Orokorreko dagokion artikulua zehaztutakoa betez.

5. Trastelekuetara eta biltegetara soilik zuzendutako lokal eta guneeek argiztapen eta aireztapen artifizial hutsa izan dezakete.

35. artikulua. *Garaje-erabilerako lokalen baldintzak.*

1. Gutxieneko azalera eta dimentsioak:

Plaza bakoitzaren gutxieneko dimentsioa, sarbideak eta abar kontuan hartu gabe, 2,20 x 4,80 m-koa izango da. Udal Plangintzako Plan Orokorrek honako hauek arautuko ditu: garajearen azalera ibilgailu bakoitzeko, barnean hartuta espaloiak, maniobretarako korridoreak eta abar, baina ez bainugela zerbitzuetakoak, baleude, edo beste erabilera batzuetakoak (biltegitxoak, igogailuen harrera eta abar).

2. Gutxieneko garaiera librea:

Gutxieneko garaiera librea 2,20 m-koa izango da lokal osoan.

3. Sarbideak:

4,50 m-ko gutxieneko zabalerako sarbidea izan beharko dute edo 2,50 m-koa bi sarbide badituzte, bata sarrerakoa eta bestea irteerakoa. Garajeek okupatutako azalera 400 m²-koa baino txikiagoa bada, sarbidea 3,00 m-koa izan daiteke.

Garajea komunikatuta egon daiteke eraikinaren igogailuarekin edo eskailerarekin, kasu horretan, isolamenduzko bitarteko ataria izango dute, ate bereziak dituenak.

4. Garaje-erabilerara zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua izango da, eta lurrunak eta gasak metatzea ekiditeko moduko irekitasuna izango dute. Haiek soilik aireztatze aurreikusitako hodien bidez egingo da.

se desarrollen en las plantas sobre rasante, así como a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje y trastero.

2. Otros usos autorizados según Plan General.

Artículo 32. *Usos autorizados en las superficies no edificables sobre rasante.*

1. Los espacios con servidumbre de uso público se destinarán a áreas de estancia, zonas verdes y accesos peatonales.

2. Los espacios no edificados adscritos a los edificios se destinarán a accesos, jardín, área de juegos y estancia.

SECCIÓN 2.1.4. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones

Artículo 33. *Condiciones generales.*

Todas las edificaciones que se desarrollan al amparo del presente plan, cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 34. *Condiciones específicas de los locales abiertos al público de uso comercial y social.*

1. La superficie útil de los locales no será inferior en ningún caso a 20 m².

2. Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales de servicios higiénicos de las viviendas.

3. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá preferente iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso.

4. Podrán desarrollarse en plantas sótano y semisótano debiendo cumplir lo especificado en el artículo correspondiente del Plan General.

5. Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 35. *Condiciones de los locales destinados a garaje.*

1. Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,80 m. La superficie de los garajes por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiere, u otros usos (como almacénillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.), será la regulada por el Plan General de Planeamiento Municipal.

2. Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

3. Accesos:

Deberán tener un acceso con la anchura mínima de 4,50 m. o de 2,50 m si disponen dos accesos uno de entrada y otro de salida. Si la superficie del local ocupado por garajes es inferior a 400 m², el acceso podrá ser de 3,00 m.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas especiales.

4. En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de conductos previstos para su ventilación exclusiva.

Garajeen aireztapena ontorio horietarako zehaztutako araudi berezira doitu da.

36. artikulua. Eraikinen tratamendu estetikoak.

Eraikinen tratamendu estetikoak eremuaren sustatzaileek izendatutako arkitektoek idatzitako eraikuntza-proiektuetan definituko da.

37. artikulua. Fatxadak.

1. Esekilekuak kanpora begira jartzea aurreikusten bada, fatxadako aurrealdean sareta, manpara edo era horretako elementuren bat jarri beharko da, kanpotik ezkutatu dituenak.

2. Fatxadetan erabili beharreko materialak iraunkorrak eta lehen mailako kalitatekoak izango dira.

38. artikulua. Estalkiak.

Estalkia inklinatua edo laua izan daiteke. Plan Orokorrek estalkietarako baimentzen dituen materialak erabiliko dira. Fatxadak hormapiko bat konfiguratzeko onartuko da, estalkiaren profilarri jarraiki, ezarritako eraikuntza-garaiera gainditzen badu ere.

HIRUGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ARAUAK

3.1. KAPITULUA. DISEINURAKO BALDINTZA OROKORRAK

39. artikulua. Arkitektura-oztopoak kentzea.

Irisgarritasun Legeak eta arkitektura-oztopoak kentzeari buruzko araudiek xedatutakoaren baitan jokatu beharko da.

3.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA XEHETASUN-EZAUGARRIAK

40. artikulua. Baldintza orokorrak.

Hirigintza Proiektuak erabili beharreko materialen ezaugarrien xehetasunak jasoko ditu.

41. artikulua. Saneamendu-sarearen diseinuaren ezaugarriak.

Saneamendu-sarea bereizlea izango da.

42. artikulua. Hoditerien eta azpiegituren zerbitzu-zentroen antolaketa.

Hiriko hoditeria eta zerbitzu-zentro guztiak, ahal izanez gero, lur azpian egongo dira.

43. artikulua. Argiteria-zerbitzu publikoaren mailak.

Planoetan zehaztutakoak izango dira.

44. artikulua. Garajeetarako sarbideak.

Garajeetarako sarbideak espaloien zoladurari jarraipena emanez egingo dira eta bere sestrak sarbidearen sestretara egokituko dira. Horretarako sarbideak okupatzen duen espaloien zatiaren ertza beharrezko baimenduko da.

45. artikulua. Zuhaitzak.

Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan xedatutakoaren arabera, Hirigintza Proiektuak gutxienez 54 zuhaitz aldatzea aurreikusiko beharko da.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

Artículo 36. Tratamiento estético de las edificaciones.

El tratamiento estético de las edificaciones será el definido en los proyectos constructivos redactados por arquitectos designados por los promotores del área.

Artículo 37. Fachadas.

1. Si se plantean tendedores al exterior en su frente a fachada se deberá colocar algún tipo de elemento tipo celosía, mamparas, etc., que cierre la vista desde el exterior.

2. Los materiales a emplear en fachadas serán permanentes y de primera calidad.

Artículo 38. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada o plana. Se emplearán los materiales de cubrición permitidos en el Plan General. Se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación establecida.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 39. Supresión de barreras urbanísticas.

Deberá ajustarse a lo establecido en la Ley de Accesibilidad y normativas referente a la supresión de barreras urbanísticas.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 40. Condiciones Generales.

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear.

Artículo 41. Características de diseño de la red de saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo separativo.

Artículo 42. Disposición de las conducciones y centro de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centro de servicios urbanos serán preferentemente subterráneos.

Artículo 43. Niveles de servicio de alumbrado público.

Serán los señalados en los planos.

Artículo 44. Accesos a garajes.

Los accesos a los garajes se ejecutarán dando continuidad al pavimento de las aceras y acomodándose sus rasantes a las del acceso. Para ello se permitirá rebajar el bordillo de la parte de acera ocupada por el acceso.

Artículo 45. Arbolado.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el Proyecto de Urbanización deberá prever la plantación de un mínimo de 54 árboles.

LAUGARREN TITULUA

IBAIERTZEI BURUZKO ARAUDIA

46. artikulua. *Ibaiertzei buruzko arauditik ondorioztatzen diren mugak.*

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean xedatutakoaren arabera arautuko da. Plan horrek Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan jasotzen diren lur gaineko urei buruzko irizpideak garatu eta xehatzen ditu: «5.2. Ingurune Fisikoaren Elementuei eta Prozesuei buruzko Gidalerro Orokorrak» puntuko 5.2.D epigrafeko irizpideak eta «6.8 Ingurune Fisikoaren Antolamendu-kategoriak» puntuko 6.8.7. epigrafeko irizpideak.

2. URAREN (Ur Agentzia) teknikarien jarraibideen arabera, honelako zirga-bidea zehatzen da: 2 metroko zabalerakoa +78.46 kotan (ibai-ibilgua), landaredia naturalarekin eta goiko pasealekutik eskailera baten bidez sarbidea duena.

4. Eraikuntzaren gutxieneko atzerapena Urola ibaiarekiko bideratze-murruaren lerro gorenean neurtuko da eta 10,00 metrokoa izango da. Sotoko solairuekin zorupearen okupazioaren mugak ez du gaindituko 5 metroko gutxieneko atzerapen-lerroa ibilgu publikoarekiko.

5. Plan Orokorrak ibaiertzen inguruko araudiak ezarritako arekin bat zehatzen du antolamendu-helburu orokor gisa erriberako murrua berreraikitzea Harzubia zubiaren eta Foruen Enparantzaren artean eta Urola ibaiaren erriberako oinezkoentzako pasealekua errematatzea.

Aspeitia, 2017ko apirilaren 21a.—Eneko Etxeberria Bereziartua, alkatea. (2801)

TÍTULO CUARTO

NORMATIVA EN MATERIA DE MÁRGENES DE RÍOS

Artículo 46. *Limitaciones derivadas de la normativa en materia de Márgenes de Ríos.*

1. Se regulará según lo especificado en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV que desarrolla y pormenoriza los criterios de las Directrices de Ordenación Territorial correspondientes a los epígrafes 5.2.D de «5.2. Directrices Generales relativas a los Elementos y Procesos del Medio Físico» y 6.8.7. de «6.8. Categorías de Ordenación del Medio Físico», relativos a Aguas Superficiales.

2. Por indicaciones de técnicos de URA (Ur Agentzia) se plantea un camino de sirga de 2 metros de ancho a cota +78,46 (cauce del río) con vegetación natural con un acceso mediante una escalera desde el paseo superior.

4. El retiro mínimo de la edificación con el río Urola se medirá desde la línea de coronación del muro de encauzamiento y será de 10,00 metros. El límite de ocupación del subsuelo con las plantas de sótano no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.

5. El Plan General en consonancia a lo establecido en la normativa en materia de márgenes de ríos determina como objetivos generales de ordenación la reconstrucción del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Foruen Enparantza y el remate del paseo peatonal de ribera del río Urola.

Aspeitia, a 21 de abril de 2017.—El alcalde, Eneko Etxeberria Bereziartua. (2801)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
606 S. EAST ASIAN AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60607
TEL: 773-936-3200 FAX: 773-936-3201

1. Introduction
2. Experimental
3. Results
4. Discussion
5. Conclusion
6. Acknowledgments
7. References
8. Appendix

9. Figures
10. Tables

11. Glossary
12. Index
13. Bibliography
14. Appendix A
15. Appendix B
16. Appendix C
17. Appendix D
18. Appendix E
19. Appendix F
20. Appendix G
21. Appendix H
22. Appendix I
23. Appendix J
24. Appendix K
25. Appendix L
26. Appendix M
27. Appendix N
28. Appendix O
29. Appendix P
30. Appendix Q
31. Appendix R
32. Appendix S
33. Appendix T
34. Appendix U
35. Appendix V
36. Appendix W
37. Appendix X
38. Appendix Y
39. Appendix Z