

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

7.941

969/2004 FORU AGINDUA, azaroaren 25koa. Honen bidez abenduaren 19ko 495/2003 Foru Aginduan jarritako betebeharrak betetzea onartzen dela adierazten da. Azken foru agindu horren bidez behin betiko onetsi zen Erribera Beitiko planeamenduko Arau Subsidiarioak Berrikusteko espedientea.

AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak abenduaren 19an eman zuen 495/2003 Foru Aginduaren bitartez behin betiko onetsi zen Erribera Beitiko Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea.

Alabaina, aipatu Foru Araua betearazteko beharra baldintzatu egin zuen bertan idatzita zeuden aldaketen espedientearen hitzaurreak. Aipatutako aldaketa horietako zenbaitek funtsezko izaera zuten eta, horren ondorioz, agiria berriz informazio publiko gisa jarri behar izan da aldaketa horiei dagokienez. Informazio publiko hori gauzatzeko, 2004. urteko martxoaren 24ko Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 35. zenbakian, baita El Correo egunkarian ere, 2004. urteko martxoaren 12an. Gainera, Arau horren berri eman zitzaion horretan interesdunak ziren pertsona eta Entitate guztiei eta Udaletxeko Iragarki-oholean ere egon zen ikusgai.

Informazio publikoko epe berri horretan alegazio bat aurkeztu zen. Alegazio horren berri eman zitzaion lan-talde idazlariari eta Udalak alegazio hori desestimatu zuen.

Gainera, Foru Aldundiak Udalaren esku utzi zituen arauzko epean aipatu Foru Araua berraztertzeko ezarritako errekurtsuak. Araua berraztertzeko errekurtsu horien berri eman zitzaion Lan-talde Idazlariari eta Aldundiak ebatzi zituen errekurtsu horiek.

2004ko uztailaren 7an Erribera Beitiko Udalak espedientearen testu bategina igorri zuen Foru Aldundira, betearaztekoa zela aitor zezan.

Gainera, Hirigintza eta Ingurumen diputatuaren urriaren 6ko 825/04 Foru Arauaren bidez xedatu zen abenduaren 19ko 425/2003 Foru Araua osatzea, Arauen testu bateginean barneratuta Herrilan eta Hirigintza diputatuaren abenduaren 13ko 1265/2001 Foru Arautik eratorritako zehaztapenak. 1265/2001 Foru Araua Rivabellosako 21. poligonoko 178. partzelari dagokio eta 2004. urteko urriaren 22ko Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen Foru Arau hori.

2004ko azaroaren 11n, Erribera Beitiko Udalak espedientearen testu bategina igorri zuen Foru Aldundira, aurreko zehaztapenak sartuta, betearaztekoa zela aitor zezan.

OINARRIAK

Igorritako agiriak aztertu dira eta egiaztatu da aipatu foru aginduetan xedatutakoa betetzen dutela, hau da, agindu horrek zehaztutako aldaketak jasotzen dituztela.

Hori dela bidez, eta ditudan ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT:

Lehen.- Betetzat jotzea Hirigintza eta Ingurumen diputatuaren azaroaren 19ko 495/2003 eta urriaren 6ko 825/04 Foru Arauetan xedatutako baldintzak. Foru Arau horien bidez behin betiko onartu zen Erribera Beitiko Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikusteko espediente eta Planeamendu horretan zenbait zehaztapen barneratzea agindu zen.

Bigarren.- Testu Bateginaren funtsezko aldaketen informazio publikoko epean aurkeztutako alegazioa Udalak zehaztutako moduan ebatzi zen.

Hirugarren.- Foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

7.941

ORDEN FORAL 969/2004, de 25 de noviembre, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 495/2003, de 19 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente por la que se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja.

ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 495/2003, de 19 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma, algunas con carácter de sustanciales por lo que el documento ha debido someterse de nuevo a información pública en lo que atañe a las mismas, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOTH A número 35 de 24 de marzo de 2004 así como en el periódico El Correo de fecha 12 de marzo de 2004, habiendo notificado dicha Orden Foral a todas las personas y Entidades interesadas y haberlo expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Dentro del nuevo plazo de exposición al público se presentó una alegación que, tras ser informada por el equipo redactor, fue desestimada por la Corporación.

Asimismo, la Diputación dio traslado al Ayuntamiento de los Recursos de Reposición habidos en el plazo reglamentario a la Orden Foral citada, los cuales fueron informados por el Equipo Redactor, y resueltos por la Diputación.

Con fecha 7 de julio de 2004, el Ayuntamiento de Ribera Baja ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

Asimismo, mediante Orden Foral número 825/04 de 6 de octubre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente se dispone complementar la Orden Foral 425/2003 de 19 de diciembre introduciendo en el texto refundido de las Normas, las determinaciones derivadas de la Orden Foral número 1265/2001 de 13 de diciembre, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, referente a la parcela número 178 del polígono 21 de Rivabellosa, Orden Foral que ha sido publicada en el BOTH A del 22 de octubre de 2004.

Con fecha 11 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento de Ribera Baja ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, una vez introducidas en el mismo las determinaciones anteriores, a fin de que sea declarada su ejecutoriedad.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas y han sido introducidas las determinaciones requeridas en las Ordenes Forales mencionadas.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en las Ordenes Forales número 495/2003, de 19 de noviembre y 825/04 de 6 de octubre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, por las que se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja y se ordenó la introducción de varias determinaciones en el mismo.

Segundo.- La alegación presentada en el periodo de exposición al público de las modificaciones sustanciales del Texto Refundido, procede ser resuelta en el sentido apuntado por el Ayuntamiento.

Tercero.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Laugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek abiaraz dezaketen beste edozein neurritz gain, ondoko errekurtsioak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsioaren aurretik, berazterte-errekurtsioa (administrazioen kasuan, errekerimendua), foru agindu hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Guztiak jakinaren gainean egon daitezten argitaratu da iragarpen hau.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko azaroaren 25a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

ERRIBERA BEITIKO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOAK

HIRIGINTZAKO ARAUAK I. TITULUA. ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA.- ARAU OROKORRAK

1. artikulua.- Arau Subsidiarioen izaera
2. artikulua.- Aplikazio esparrua
3. artikulua.- Indarraldia
4. artikulua.- Berrikuspena eta aldaketa
5. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak
6. artikulua.- Dokumentazioa
7. artikulua.- Udal Planeamenduaren arauzko izaera.
8. artikulua.- Arauak interpretatzea
9. artikulua.- Agiriaren arteko kontraesanak eta desadostasunak; interpretaziozko zalantzak.
10. artikulua.- Legeetarako igorpena

II: KAPITULUA. ZEHAZTAPENEN SISTEMATIKA

11. artikulua.-Izaera orokorreko eta izaera partikularreko zehaztapenak
12. artikulua.- Espazio mugapenak udalerriko lurzoruan
13. artikulua.-Partzela
14. artikulua.-Sistema Orokorra eta Tokian Tokiko Sistema

3. KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

15. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena
16. artikulua.- Udalerriko Lurzorua
17. artikulua.- Udalerriko lurzoruaren mailak
18. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina
19. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren mailak
20. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria
21. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren mailak

4. KAPITULUA. LURZORUAREN JABEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

1. ATALA. BALDINTZA NAGUSIAK

22. artikulua.- Hirigintza mailako aprobetxamendua
23. artikulua.- Irabazizko partzelak eta lagapenak
24. artikulua.- Udalerriri aprobetxamendua esleitzea
25. artikulua.- Egoera antzak

2. ATALA. ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK UDALERRIKO LURZORUAN

26. artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak udalerriko lurzoru finkatuan
27. artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak udalerriko finkatu gabeko lurzoruan
28. artikulua.- Hirigintza aprobetxamendurako eskubidea gauzatzea.
29. artikulua.- Eraikitze Eskubidea gauzatzea
30. artikulua.- Eraikitze eskubidea eta lehenengoz okupatze baimena
31. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak
32. artikulua.- Putzuak edo ura biltzeko beste edozein bide pribatu zabaltea

3. ATALA. ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

33. artikulua.- Eskubideak mugatutako lurzoru urbanizagarrian
34. artikulua.- Betebeharrak lurzoru urbanizagarrian 24

Cuarto.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de noviembre de 2004.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE RIBERA BAJA

NORMATIVA URBANÍSTICA TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Naturaleza de las Normas Subsidiarias
- Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación
- Artículo 3. Vigencia
- Artículo 4. Revisión y Modificación
- Artículo 5. Efectos de las Normas Subsidiarias
- Artículo 6. Documentación
- Artículo 7. Carácter normativo del Planeamiento Municipal
- Artículo 8. Interpretación de las Normas
- Artículo 9. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación
- Artículo 10. Remisiones legales

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES

- Artículo 11. Determinaciones de carácter general y particular
- Artículo 12. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano
- Artículo 13. Parcela
- Artículo 14. Sistema General y Local

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 15. Clasificación del suelo
- Artículo 16. Suelo Urbano
- Artículo 17. Categorías de Suelo Urbano
- Artículo 18. Suelo No Urbanizable
- Artículo 19. Categorías de Suelo No Urbanizable
- Artículo 20. Suelo Urbanizable
- Artículo 21. Categorías de Suelo Urbanizable

CAPÍTULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico
- Artículo 23. Parcelas lucrativas y cesiones
- Artículo 24. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio
- Artículo 25. Diversidad de situaciones

SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO URBANO

- Artículo 26. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado
- Artículo 27. Derechos y deberes del suelo urbano no consolidado
- Artículo 28. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico
- Artículo 29. Ejercicio del Derecho a edificar
- Artículo 30. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación
- Artículo 31. Deberes de conservación
- Artículo 32. Apertura de pozos u otra captación privada de agua

SECCIÓN 3. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 33. Derechos en el suelo urbanizable delimitado
- Artículo 34. Deberes en el suelo urbanizable 24

5. KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

1. ATALA. ARAU SUBSIDIARIOEN OPERATIBITATEA

35. artikulua.- Udalerriko Lurzoruaren Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

36. artikulua.- Lurzoru Urbanizagarriaren Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

37. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak

38. artikulua.- Izapideak eta onespena

39. artikulua.- Lerrokaduren gaineko Xehetasunezko Azterketen helburua eta mugak

40. artikulua.- Bolumenen gaineko Xehetasunezko Azterketen helburua eta mugak

2. ATALA. PLANEAMENDUAREN EXEKUZIOA

41. artikulua.- Planeamendua exekutatzeko moduak

42. artikulua.- Planeamendua exekutatzerakoan sor daitezkeen egoera anitzak

43. artikulua.- Jarduketa zuzena udalerriko lurzoruan

44. artikulua.- Exekuzio Unitatea ezartzea

45. artikulua.- Jarduketa-sistema

46. artikulua.- Kudeaketa-agiriak

47. artikulua.- Berdinbanaketa eta lurzoru publikoaren lagapena

48. artikulua.- Partzela orientagarriak

49. artikulua.- Hirigintza-kargak

50. artikulua.- Urbanizatzeko betebeharrak betetzeak dituen faseak

51. artikulua.- Urbanizatzeko betebeharraren zati bat abal nahikoarekin ordezkatzea

3. ATALA. LURZORU PUBLIKOAK ESKURATZEKO ERREGIMENA.

52. artikulua.- Lurzoru publikoaren aurreikuspena

53. artikulua.- Lurzoru publikoaren eskuratzea

54. artikulua.- Desjabetzeko aukera

6. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1. ATALA. ERABILIREN SAILKAPENA ESLEIPENAREN ARABERA

55. artikulua.- Lurzoruaren erabilerak

56. artikulua.- Globalak

57. artikulua.- Xehatuak

2. ATALA. ERABILEREN SAILKAPENA HAIEN BAIMEN-ERREGIMENAREN ARABERA

58. artikulua.- Aurreikusitakoa eta baimendutakoa

59. artikulua.- Toleratua

60. artikulua.- Egoitza-erabilerarekin dauden erabilera bateragarritasunak

61. artikulua.- Debekatua

62. artikulua.- Erabileren zehaztapena

63. artikulua.- Sailkatutako jarduketak

3. ATALA. ERABILEREN SAILKAPENA HAIEN HELBURUAREN ARABERA

64. artikulua.- Espazio libreen sistema

65. artikulua.- Bide eta aparkalekuak

66. artikulua.- Hornidura eta ekipamendua

67. artikulua.- Hornidura erabilerarekin loturiko erabilerak

68. artikulua.- Hornidura-erabileraren aldaketa

69. artikulua.- Instalazio publikoak

70. artikulua.- Egoitza-erabilera

71. artikulua.- Egoitza-erabilerarekin lotura duten erabilerak

72. artikulua.- Ekoizpen mailako erabilerak

73. artikulua.- Hirugarren mailako erabilerak

74. artikulua.- Erabilera kaltegarriak eta arriskutsuak

75. artikulua.- Beste erabilera batzuk

7. KAPITULUA.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

76. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak

77. artikulua.- Kontserbazio obrak

78. artikulua.- Atontze obrak

79. artikulua.- Berregituraketa obrak

80. artikulua.- Handitze obrak

81. artikulua.- Ordezte obrak

82. artikulua.- Solairu berriak egiteko obren proiektuak

83. artikulua.- Eraipen proiektuak

84. artikulua.- Izaera orokorreko eraikuntza-baldintzak

85. artikulua.- Bizigarritasun baldintzak

CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECCIÓN 1. OPERATIVIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 35. Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano

Artículo 36. Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable

Artículo 37. Estudios de Detalle

Artículo 38. Tramitación y aprobación

Artículo 39. Objetivo y límites de los Estudios de Detalle de Alineaciones.

Artículo 40. Objetivo y límites de los Estudios de Detalle de Volúmenes

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 41. Modos de ejecución del Planeamiento

Artículo 42. Diversidad de situaciones para la ejecución del planeamiento

Artículo 43. Actuación directa en suelo urbano

Artículo 44. Establecimiento de la Unidad de Ejecución

Artículo 45. Sistema de actuación

Artículo 46. Documentos de gestión

Artículo 47. Equidistribución y cesión de suelo público

Artículo 48. Parcelas orientativas

Artículo 49. Cargas urbanizadoras

Artículo 50. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar

Artículo 51. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente

SECCIÓN 3. RÉGIMEN PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO PÚBLICO

Artículo 52. Previsión de suelo público

Artículo 53. Obtención del suelo público

Artículo 54. Posibilidad de expropiación

CAPÍTULO 6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU ASIGNACIÓN.

Artículo 55. Usos del suelo

Artículo 56. Globales

Artículo 57. Pormenorizados

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Artículo 58. Previsto y permitido

Artículo 59. Tolerado

Artículo 60. Compatibilidad de usos con el uso residencial

Artículo 61. Prohibido

Artículo 62. Determinación de usos

Artículo 63. Actividades clasificadas

SECCIÓN 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU DESTINO.

Artículo 64. Sistema de espacios libres

Artículo 65. Viarios y aparcamientos

Artículo 66. Dotacional y equipamiento

Artículo 67. Usos vinculados al uso dotacional

Artículo 68. Cambio de uso dotacional.

Artículo 69. Instalaciones públicas

Artículo 70. Residencial

Artículo 71. Usos vinculados al uso residencial

Artículo 72. Usos productivos

Artículo 73. Usos terciarios

Artículo 74. Usos nocivos y peligrosos

Artículo 75. Otros usos

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76. Proyecto de edificación

Artículo 77. Obras de conservación.

Artículo 78. Obras de acondicionamiento.

Artículo 79. Obras de reestructuración.

Artículo 80. Obras de ampliación.

Artículo 81. Obras de sustitución.

Artículo 82. Proyectos de obras de nueva planta.

Artículo 83. Proyectos de derribo.

Artículo 84. Condiciones constructivas de carácter general

Artículo 85. Condiciones de habitabilidad

2. ATALA. FORMA BALDINTZA OROKORRAK. DEFINIZIOAK

86. artikulua.- Lerrokadurak
 87. artikulua.- Atzeraemanguneak
 88. artikulua.- Hegalkinak
 89. artikulua.- Erakintzaren garaiera
 90. artikulua.- Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren lerroa eta eraikin baten gaina
 91. artikulua.- Solairu bakoitzaren garaiera
 92. artikulua.- Solairu kopurua
 93. artikulua.- Eraiki daitekeen gehieneko azalera
 94. artikulua.- Eraikitako azalera neurtzeko irizpideak
 95. artikulua.- Eraikinak betetako azalera
 96. artikulua.- *Bolumen-baldintzak*

3. ATALA. ELEMENTU GUZTIEN ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

97. artikulua.- Egitura sendoa
 98. artikulua.- Barneko aldearen banaketa
 99. artikulua.- Eraikin baten oinplanoa
 100. artikulua.- Sotoak
 101. artikulua.- Erdi-sotoak
 102. artikulua.- Estalduraren azpian
 103. artikulua.- Atikoa eta goi-atikoa
 104. artikulua.- Estaldurak.
 105. artikulua.- Teilatupeak
 106. artikulua.- Estalduraren gaineko eraikuntzak
 107. artikulua.- Eskailerei eusteko armazoia
 108. artikulua.- Tximiniak eta etxeak
 109. artikulua.- Terrazak
 110. artikulua.- Terrazak eta galeriak
 111. artikulua.- Ataripeak
 112. artikulua.- Fatxadak
 113. artikulua.- Horma pikoak
 114. artikulua.- Leihoak
 115. artikulua.- Antenak
 116. artikulua.- Partzela itxiturak
 117. artikulua.- Ateak eta itxituretako atetilak
 118. artikulua.- Itxiturarik ez dagoenean
 119. artikulua.- Patioak
 120. artikulua.- Hegalkin-elementuak
 121. artikulua.- Hegalkinen tamainaren baldintza orokorrak

II. TITULUA. UDALERRIKO LURZORUAK**ETA LUZORU URBANIZAGARRIAK DITUZTEN ARAU KOMUNAK**

122. artikulua.- Titulu honen edukia.

1. KAPITULUA. URBANIZAZIO-PROIEKTUEN BALDINTZA OROKORRAK**1. ATALA. DEFINIZIOAK ETA OINARRIZKOA ARAUDIA**

123. artikulua.- Urbanizazio-proiektua
 124. artikulua.- Izapideak eta onespena
 125. artikulua.- Urbanizazio obren lagapena eta kontserbazioa
 126. artikulua.- Urbanizazio-proiektuaren eremua
 127. artikulua.- Udalerriko lurzoru finkatuaren urbanizazio osatzeko obrak

128. artikulua.- Baldintza orokorrak, araudia eta ordenantza partikularrak.

2. ATALA. AZPIEGITUREN BALDINTZAK

129. artikulua.- Azpiegitura sareak
 130. artikulua.- Azpiegitura proiektuen edukia
 131. artikulua.- Ur, sute-aho eta urreztatze hornidurak
 132. artikulua.- Saneamendua
 133. artikulua.- Energia elektrikoa, telefonia eta komunikazioak
 134. artikulua.- Argiteria
 135. artikulua.- Kutxetak eta erregistro-estalkiak

3. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZA OROKORRAK

136. artikulua.- Irisgarritasun arauak
 137. artikulua.- Gutxieneko neurriak eta gehieneko maldak
 138. artikulua.- Ibilgailuetarako ibiak eta oinezkoentzako pasabideak
 139. artikulua.- Zoruak
 140. artikulua.- Aparkalekuen tamaina eta antolaketa
 141. artikulua.- Aparkalekuen erreserba
 142. artikulua.- Hiri-hondakin solidoen edukiontzia
 143. artikulua.- Zuhaztia

4. ATALA. UDALERRIKO BIDE GUZTIEN BALDINTZA APRTIKULARRAK

144. artikulua.- Udalerriko bide motak
 145. artikulua.- Udalerriko lurzoru mota horien erabilera

SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES

- Artículo 86. Alineaciones
 Artículo 87. Retranqueos
 Artículo 88. Vuelos
 Artículo 89. Altura de la edificación
 Artículo 90. Línea de cornisa o alero y coronación de un edificio.

- Artículo 91. Altura de cada una de las plantas
 Artículo 92. Número de plantas
 Artículo 93. Superficie construida máxima
 Artículo 94. Criterios para computar la superficie construida
 Artículo 95. Superficie ocupada por la edificación
 Artículo 96. Condiciones de volumen

SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

- Artículo 97. Estructura resistente.
 Artículo 98. Distribución interior
 Artículo 99. Planta baja de un edificio
 Artículo 100. Sótanos
 Artículo 101. Semisótanos
 Artículo 102. Bajo cubierta
 Artículo 103. Ático y sobre-ático
 Artículo 104. Cubiertas.
 Artículo 105. Buhardillas
 Artículo 106. Construcciones sobre la cubierta.
 Artículo 107. Castillete de escaleras.
 Artículo 108. Chimeneas y hogares
 Artículo 109. Terrazas
 Artículo 110. Terrazas y galerías
 Artículo 111. Porches
 Artículo 112. Fachadas
 Artículo 113. Hastiales
 Artículo 114. Ventanas
 Artículo 115. Antenas
 Artículo 116. Cierres de parcela.
 Artículo 117. Puertas y portillos en los cierres
 Artículo 118. Ausencia de cierre
 Artículo 119. Patios
 Artículo 120. Cuerpos volados
 Artículo 121. Condiciones generales de dimensión de vuelos

TÍTULO II. NORMAS COMUNES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- Artículo 122. Contenido de este Título

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**SECCIÓN 1. DEFINICIONES Y REGULACIÓN BÁSICA**

- Artículo 123. Proyecto de urbanización
 Artículo 124. Tramitación y aprobación
 Artículo 125. Cesión y conservación de las obras de urbanización
 Artículo 126. Ámbito del proyecto de urbanización
 Artículo 127. Obras para completar la urbanización del suelo urbano consolidado
 Artículo 128. Condiciones generales, normativa y ordenanzas particulares

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Artículo 129. Redes de infraestructuras
 Artículo 130. Contenido de los proyectos de infraestructuras
 Artículo 131. Abastecimiento de agua, hidrantes y riego
 Artículo 132. Saneamiento
 Artículo 133. Energía eléctrica, telefonia y comunicaciones
 Artículo 134. Alumbrado
 Artículo 135. Arquetas y tapas de registro

SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 136. Normas de accesibilidad
 Artículo 137. Dimensiones mínima y pendientes máximas
 Artículo 138. Vados para vehículos y pasos de peatones

- Artículo 139. Pavimentos
 Artículo 140. Dimensión y disposición de los aparcamientos
 Artículo 141. Reserva de aparcamientos
 Artículo 142. Contenedores de residuos sólidos urbanos.
 Artículo 143. Arbolado

SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS VÍAS URBANAS

- Artículo 144. Tipología de vías urbanas
 Artículo 145. Utilización de estas tipologías en el suelo urbano

146. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri moten erabilera
 147. artikulua.- Gurpil-bideak eta bateratutako bideak
 148. artikulua.- Gurpil-bide nagusiak (GBN)
 149. artikulua.- Bigarren mailako gurpil-bideak (BMGB)
 150. artikulua.- Bateratutako bide nagusiak (BBN)
 151. artikulua.- Bigarren mailako bide bateratuak (BMBB)
 152. artikulua.- Gutxieneko bide bateratuak (GBB)
 153. artikulua.- Industria-bideak (IB)

2. KAPITULUA. GUNE HISTORIKOETAKO ERAIKIN TRADIZIONALAREN ORDENANTZAK (ORD-AB)

154. artikulua.- Eraikin tradizionalaren ezaugarriak

1. ATALA. LEHENGO GUNeko ERAIKIN NAGUSIAREN ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK (A)

155. artikulua.- Eraikuntza elementuak eta eraikin motak
 156. artikulua.- Eraikinaren forma
 157. artikulua.- Eraikin nagusiaren kokapena espazio publiko-arekiko
 158. artikulua.- Derrigorrezko mehelin bati atxikitako eraikuntzen forma-baldintzak
 159. artikulua.- Estalkia.
 160. artikulua.- Fatxadaren konposaketa
 161. artikulua.- Hegalkin itxiak jartzeko debekua
 162. artikulua.- Balkoiak eta galeriak.
 163. artikulua.- Atzeraamanguneak
 164. artikulua.- Erretenak, zorrotzenak eta instalazio elektrikoak.

54

165. artikulua.- Fatxada-materialak
 166. artikulua.- Arotz-lanak.
 167. artikulua.- Merkataritza-errotuluak
 168. artikulua.- Merkataritza-erakuslehoak
 169. artikulua.- Partzela libreko itxiturek bete beharreko baldintzak

2. ATALA. GUNE HISTORIKOEN HEDAPEN GUNeko ERAIKIN NAGUSIAREN ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK (B)

170. artikulua.- Formaren baldintza orokorrak
 171. artikulua.- Eraikinaren kokapena
 172. artikulua.- Galeriak eta ataripeak
 173. artikulua.- Fatxada-materiala
 174. artikulua.- Partzela librearen itxitura

3. ATALA. ERAIKIN OSAGARRIETAKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK

175. artikulua.- Eraikin osagarriaren forma eta kokapen baldintzak

176. artikulua.- Eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoak

3. KAPITULUA. ISOLATUTAKO ERAIKINAREN ORDENANTZAK (ORD-C)

177. artikulua.- Isolatutako eraikinaren ezaugarriak
 178. artikulua.- Binatutako etxebizitza

1. ATALA. ISOLATUTAKO ERAIKINAREN ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK

179. artikulua.- Eraikinaren forma
 180. artikulua.- Eraikinaren garaiera
 181. artikulua.- Atikoa eta estalduraren azpikoa
 182. artikulua.- Estaldura
 183. artikulua.- Hegalkinak, berinapeak eta teilatu-hegalak
 184. artikulua.- Fatxadaren materialak eta konposaketa
 185. artikulua.- Partzela libreko itxituren baldintzak
 186. artikulua.- Ibilgailuetarako sarbideak

4. KAPITULUA. LERROAN JARRITAKO ERAIKINEN ORDENANTZAK (ORD-D)

187. artikulua.- Lerroan jarritako eraikinen ezaugarriak
 188. artikulua.- Etxebizitza adosatutako eta beste mota batzuk

1. ATALA. LERROAN JARRITAKO ERAIKINEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK

189. artikulua.- Eraikinaren forma
 190. artikulua.- Eraikinaren garaiera
 191. artikulua.- Atikoa eta estalduraren azpikoa
 192. artikulua.- Estaldura
 193. artikulua.- Fatxadaren konposaketa, hegalkinak, berinapeak eta teilatu-hegalak
 194. artikulua.- Fatxadaren materialak eta konposaketa
 195. artikulua.- Partzela libreko itxituren baldintzak
 196. artikulua.- Ibilgailuetarako sarbideak

- Artículo 146. Utilización de estas tipologías en el suelo urbanizable
 Artículo 147. Vías rodadas y vías de coexistencia
 Artículo 148. Vías rodadas principales (VRP)
 Artículo 149. Vías rodadas secundarias (VRS)
 Artículo 150. Vías de coexistencia principales (VCP)
 Artículo 151. Vías de coexistencia secundarias (VCS)
 Artículo 152. Vías de coexistencia mínimas (VCM)
 Artículo 153. Vías industriales (VI)

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS (ORD-AB)

- Artículo 154. Características de la edificación tradicional

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL (A)

- Artículo 155. Cuerpos de edificación y tipologías edificatorias.
 Artículo 156. Forma de la edificación
 Artículo 157. Situación de la edificación principal respecto al espacio público.
 Artículo 158. Condiciones de forma para las edificaciones adaptadas a una medianera obligatoria.
 Artículo 159. Cubierta.
 Artículo 160. Composición de fachada
 Artículo 161. Prohibición de vuelos cerrados
 Artículo 162. Balcones y galerías.
 Artículo 163. Retranqueos.
 Artículo 164. Canalones, bajantes e instalaciones eléctricas. 54

- Artículo 165. Materiales de fachada.

- Artículo 166. Carpinterías.

- Artículo 167. Rótulos comerciales

- Artículo 168. Escaparates comerciales.

- Artículo 169. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

SECCIÓN 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS (B)

- Artículo 170. Condiciones generales de forma

- Artículo 171. Posición de la edificación

- Artículo 172. Galerías y porches

- Artículo 173. Material de fachada

- Artículo 174. Cierre de la parcela libre

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN AUXILIARES

- Artículo 175. Condiciones de forma y posición de la edificación auxiliar

- Artículo 176. Condiciones constructivas y estéticas

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN AISLADA (ORD-C)

- Artículo 177. Características de la edificación aislada

- Artículo 178. Vivienda pareada

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

- Artículo 179. Forma de la edificación

- Artículo 180. Altura de la edificación

- Artículo 181. Ático y bajo cubierta

- Artículo 182. Cubierta

- Artículo 183. Vuelos, marquesinas y aleros

- Artículo 184. Materiales y composición de fachada.

- Artículo 185. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

- Artículo 186. Accesos para vehículos

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN LÍNEA (ORD-D)

- Artículo 187. Características de la edificación en línea

- Artículo 188. Vivienda adosada y otras tipologías

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LÍNEA

- Artículo 189. Forma de la edificación

- Artículo 190. Altura de la edificación

- Artículo 191. Ático y bajo cubierta

- Artículo 192. Cubierta

- Artículo 193. Composición de fachada, vuelos, marquesinas y aleros

- Artículo 194. Materiales y composición de fachada.

- Artículo 195. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

- Artículo 196. Accesos para vehículos

5. KAPITULUA. EGOITZA-PARTZELA LIBREA

1. ATALA. EGOITZA-PARTZELA LIBREAREN IZAERA

197. artikulua.- Partzela mota honen identifikazioa
198. artikulua.- Partzela libre mota

2. ATALA. EGOITZA-PARTZELA LIBREARI APLIKAGARRIAK
ZAIKZION BALDINTZAK

199. artikulua.- Egoitza-partzela libreko eraikinak eta urbanizazioa
200. artikulua.- Lorategia eta urbanizazioa
201. artikulua.- Eraikin txikiak
202. artikulua.- Igerilekuen gehieneko neurriak
203. artikulua.- Ur-hornidura
204. artikulua.- Igerilekuko uraren hustuketa eta saneamendua

III. TITULUA. UDALERRIKO LURZORUAREN ARAUDI PARTIKULARRA

1. KAPITULUA. ESPAZIO-MUGAPENAK

205. artikulua.- Planeamendu eremuak udalerriko lurzoruan
206. artikulua.- Egoitza-guneak
207. artikulua.- Industria-guneak

2. KAPITULUA. ARAUDI PARTIKULAR
HONEN SISTEMATIKA

208. artikulua.- Planeamenduaren zehaztapenak
209. artikulua.- Egitura-elementuak
210. artikulua.- Araudi Partikularren edukia
211. artikulua.- Hirigintza-fitxen edukia

3. KAPITULUA. PARTZELAZIOA UDALERRIKO LURZORUAN

212. artikulua.- Udalerriko lurzoru finkatuko partzelak
213. artikulua.- Orubea
214. artikulua.- Eraiki gabeko eta partzialki eraikitako lursailak
215. artikulua.- Orubeen asimilazioa
216. artikulua.- Partzela ez-eraikigarriak
217. artikulua.- Partzelen banaketa eta batuketak
218. artikulua.- Partzelen banaketa eraikuntza finkatueta

219. artikulua.- Orubeetako partzelen eraldaketa
220. artikulua.- Zenbait partzelaren zehaztapen erabatekoak
221. artikulua.- Udalerriko lurzoruen finkapena

4. KAPITULUA. ORDENAMENDUZ KANPOKO ERREGIMENAK

222. artikulua.- Erregimen motak
223. artikulua.- Ordenamenduz kanpoko erregimen zorrotza
224. artikulua.- Ordezkapen ordenamendua
225. artikulua.- Lerrokadura mailako zuzenketak
226. artikulua.- Partzelen erregulazioa

5. KAPITULUA. R01 PLANEAMENDUKO ORDENANTZAK:
RIVABELLOSAKO GUNE HISTORIKOA

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

227. artikulua.- Ordenantzen edukia
228. artikulua.- Ordenantzen aplikazio-eremuak
229. artikulua.- Hirigintza-fitxa

2. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK ETA OBRA MOTAK

230. artikulua.- Partzela eraikigarriak
231. artikulua.- Baimena eskatzeko epea
232. artikulua.- Partzelak banatzeko eta batzeko baldintzak
233. artikulua.- Banaketa kasu berezietan

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILPEN-BALDINTZAK

234. artikulua.- Egoitza erabilera
235. artikulua.- Erabilera tolerantak
236. artikulua.- Erabilera bateragarriak
237. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK

238. artikulua.- Eraikin tradizionala
239. artikulua.- Partzelako eraikin nagusi bat baino gehiago eraikitzeko aukera
240. artikulua.- Moten aukeraketa.
241. artikulua.- Ordezkapen obrak daudenean izan daitezkeen motak
242. artikulua.- Eraikigarritasun baldintza bereziak obra motaren arabera
243. artikulua.- Partzelaren gehieneko okupazioa
244. artikulua.- Partzelaren gehieneko azalera eraikigarria
245. artikulua.- Eraikinaren garaiera

CAPÍTULO 5. PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

SECCIÓN 1. CARÁCTER DE LA PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

- Artículo 197. Identificación de estas parcelas
Artículo 198. Tipo de parcela libre

SECCIÓN 2. CONDICIONES APLICABLES A LA PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

- Artículo 199. Construcciones y urbanización en la parcela libre residencial
Artículo 200. Jardinería y urbanización
Artículo 201. Edificaciones menores
Artículo 202. Dimensiones máximas de las piscinas
Artículo 203. Abastecimiento de agua
Artículo 204. Evacuación del agua de piscina y saneamiento

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DELIMITACIONES ESPACIALES

- Artículo 205. Ámbitos de Planeamiento en Suelo Urbano
Artículo 206. Ámbitos residenciales
Artículo 207. Ámbito Industriales

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE ESTA
NORMATIVA PARTICULAR

- Artículo 208. Determinaciones del planeamiento
Artículo 209. Elementos estructurantes
Artículo 210. Contenido de la Normativa Particular
Artículo 211. Contenido de las Fichas Urbanísticas

CAPÍTULO 3. PARCELACIÓN EN SUELO URBANO

- Artículo 212. Parcelas propias del suelo urbano consolidado
Artículo 213. Solar
Artículo 214. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.
Artículo 215. Asimilación a solares
Artículo 216. Parcelas no edificables
Artículo 217. Segregación y unión de parcelas
Artículo 218. Segregación de parcelas en edificación consolidada
Artículo 219. Transformación de parcelas en solares
Artículo 220. Determinaciones específicas de algunas parcelas
Artículo 221. Consolidación del suelo urbano

CAPÍTULO 4. RÉGIMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN

- Artículo 222. Distintos tipos de régimen
Artículo 223. Fuera de ordenación estricta
Artículo 224. Ordenación de sustitución
Artículo 225. Rectificación de alineación
Artículo 226. Regulación de parcelas

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO
R01: NÚCLEO HISTÓRICO DE RIVABELLOSA

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

- Artículo 227. Contenido de las ordenanzas
Artículo 228. Áreas para su aplicación
Artículo 229. Ficha Urbanística

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

- Artículo 230. Parcelas edificables
Artículo 231. Plazo para petición de licencia
Artículo 232. Condiciones de segregación y unión de parcelas.
Artículo 233. Segregación en casos especiales

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 234. Uso residencial
Artículo 235. Usos tolerados
Artículo 236. Usos compatibles
Artículo 237. Aparcamientos privados

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 238. Edificación tradicional
Artículo 239. Posibilidad de más de una edificación principal por parcela
Artículo 240. Elección de tipologías.
Artículo 241. Tipologías en caso de obras de sustitución
Artículo 242. Condiciones especiales de edificabilidad según el tipo de obra.
Artículo 243. Ocupación máxima de la parcela.
Artículo 244. Superficie máxima construible de la parcela.
Artículo 245. Altura de la edificación.

5. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK

246. artikulua.- Urbanizazio motak

247. artikulua.- Espazio publikoak partzela pribatuarekin duen jarraikortasuna

6. KAPITULUA. RIVABELLOSAKO R02, R03 ETA R04 PLANEAMENDU EREMUTAKO ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

248. artikulua.- Ordenantzen edukia

249. artikulua.- Hirigintza-fitxa

2. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK ETA OBRA MOTAK

250. artikulua.- Partzela eraikigarriak

251. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

252. artikulua.- Partzelak banatzeko eta batzeko baldintzak

253. artikulua.- Banaketa kasu berezietan

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILPEN-BALDINTZAK

254. artikulua.- Egoitza erabilera

255. artikulua.- Erabilera bateragarriak

256. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK

257. artikulua.- Eraikin isolatua

258. artikulua.- Etxebizitza kopurua

259. artikulua.- Partzelako eraikin bat baino gehiago eraikitzeko aukera

260. artikulua.- Partzelaren eraikigarritasuna

261. artikulua.- Eraikin finkatuak

5. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK

262. artikulua.- Berriz urbanizatzeko obrak.

263. artikulua.- Ibilgailuetarako sakanguneak

7. KAPITULUA. R05 PLANEAMENDUAREN EREMUKO BALDINTZAK: MANZANOS GUNE HISTORIKOA

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

264. artikulua.- Ordenantzen edukia eta hirigintza-fitxa

265. artikulua.- Aplikazio-eremuak

2. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK ETA OBRA MOTAK

266. artikulua.- Partzela eraikigarriak

267. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

268. artikulua.- Partzelak banatzeko eta batzeko baldintzak

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILPEN-BALDINTZAK

269. artikulua.- Egoitza-erabilera

270. artikulua.- Erabilera bateragarriak

271. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

4. ATALA. ERAIKUNTZAREN FORMAREN BALDINTZAK

272. artikulua.- Eraikin tradizionala

273. artikulua.- Mota baten edo bestearen aukeraketa

274. artikulua.- Ordezkapen obrak daudenean izan daitezkeen motak

275. artikulua.- Partzelaren eraikigarritasuna

276. artikulua.- Eraikin finkatuak

277. artikulua.- Eraikinaren garaiera

5. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK

278. artikulua.- Urbanizazio mota

279. artikulua.- Espazio publikoak partzela pribatuarekiko duen jarraikortasuna

8. KAPITULUA. R06 PLANEMAENDUAREN EREMUKO ORDENANTZAK: MANZANOS GELTOKIAREN AUZOAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

280. artikulua.- Ordenantzen edukia

281. artikulua.- Hirigintza-fitxa

2. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK ETA OBRA MOTAK

282. artikulua.- Partzela eraikigarriak

283. artikulua.- baimena eskatzeko epea.

284. artikulua.- Partzelak banatzeko eta batzeko baldintzak

285. artikulua.- Banaketa kasu berezietan

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILPEN-BALDINTZAK

286. artikulua.- Egoitza-erabilera

287. artikulua.- Erabilera bateragarriak

288. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK

289. artikulua.- Eraikin isolatua

290. artikulua.- Etxebizitza kopurua

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 246. Tipos de urbanización.

Artículo 247. Continuidad del espacio público con la parcela privada.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO R02, R03 Y R04 DE RIVABELLOSA

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 248. Contenido de las ordenanzas

Artículo 249. Ficha Urbanística

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 250. Parcelas edificables

Artículo 251. Plazo para petición de licencia

Artículo 252. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

Artículo 253. Segregación en casos especiales.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 254. Uso residencial

Artículo 255. Usos compatibles

Artículo 256. Aparcamientos privados

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 257. Edificación aislada

Artículo 258. Número de viviendas

Artículo 259. Posibilidad de más de una edificación por parcela

Artículo 260. Edificabilidad de la parcela.

Artículo 261. Edificaciones consolidadas

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 262. Obras de reurbanización

Artículo 263. Badenes para vehículos

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO R05: NÚCLEO HISTÓRICO DE MANZANOS

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 264. Contenido de las ordenanzas y ficha urbanística

Artículo 265. Áreas para su aplicación

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 266. Parcelas edificables

Artículo 267. Plazo para petición de licencia

Artículo 268. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 269. Uso residencial

Artículo 270. Usos compatibles

Artículo 271. Aparcamientos privados

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 272. Edificación tradicional

Artículo 273. Elección de tipologías.

Artículo 274. Tipologías en caso de obras de sustitución

Artículo 275. Edificabilidad de la parcela.

Artículo 276. Edificaciones consolidadas

Artículo 277. Altura de la edificación.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 278. Tipo de urbanización.

Artículo 279. Continuidad del espacio público con la parcela privada.

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO R06: BARRIO DE LA ESTACIÓN DE MANZANOS

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 280. Contenido de las ordenanzas

Artículo 281. Ficha Urbanística

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 282. Parcelas edificables

Artículo 283. Plazo para petición de licencia

Artículo 284. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

Artículo 285. Segregación en casos especiales

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 286. Uso residencial

Artículo 287. Usos compatibles

Artículo 288. Aparcamientos privados

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 289. Edificación aislada

Artículo 290. Número de viviendas

291. artikulua.- Partzelako eraikin bat baino gehiago eraikitzeko aukera.

292. artikulua.- Partzelaren eraikigarritasuna

293. artikulua.- Eraikin finkatuak

5. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK

294. artikulua.- Berriz urbanizatzeko obrak

295. artikulua.- Espazio Libreen Tokian Tokiko Sistema

9. KAPITULUA. R07, R08, R09 ETA R10 PLANEAMENDUEN EREMUETAKO ORDENANTZAK: RIVAGUDA, QUINTANILLA, IGAE-GI ETA MELLEDESEKO GUNE HISTORIKOAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

296. artikulua.- Ordenantzen edukia

297. artikulua.- Aplikazio-eremuak

298. artikulua.- Eremu bakoitzaren parametro zehatzak

299. artikulua.- Hirigintza-fitxa

2. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK ETA OBRA MOTAK

300. artikulua.- Partzela eraikigarriak

301. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

302. artikulua.- Partzelak banatzeko eta batzeko baldintzak

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILPEN-BALDINTZAK

303. artikulua.- Egoitza-erabilera

304. artikulua.- Erabilera bateragarriak

305. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

306. artikulua.- Eraikin tradizionala

307. artikulua.- Mota bat edo bestea aukeratzea

308. artikulua.- Ordezkapen obrak daudenean izaten diren motak

309. artikulua.- Eraikigarritasun baldintza bereziak obra motaren arabera

310. artikulua.- Partzelaren eraikigarritasuna

311. artikulua.- Eraikin finkatuak

312. artikulua.- Erakinararen garaiera

313. artikulua.- Eraikin mota

10- KAPITULUA. I01: OBREN POLIGONOIA PLANEAMENDUAREN EREMUKO ORDENANTZAK

313. artikulua.bis. Barneko Aldeko Erreforma Plan Bereziaren aurreikuspena

1. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK

314. artikulua.- Partzela eraikigarria eta partzelen banaketa

315. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

316. artikulua.- Batzeko eta banatzeko baldintzak

2. ATALA. ERABILPEN-BALDINTZAK

317. artikulua.- Erabilera aurrekusiak eta baimenduak

318. artikulua.- Erabilera baimenduak eta toleratuak

319. artikulua.- Beste erabilera batzuk izateko aukerak

3. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK

320. artikulua.- Eraikin industrialia

321. artikulua.- Lerrokadurak eta partzelaren gehieneko okupazioa

322. artikulua.- Garaiera eta eraikitako gehieneko azalera

323. artikulua.- Fatxaden konposaketa eta materiala

324. artikulua.- Xehetasunezko Azterlanak egiteko aukera

325. artikulua.- Zehaztapen egituratzaileak

11. KAPITULUA. POZOSCURO I02 BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIA, MIRANDARAKO BIDEA I03 BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIA ETA CLH I04/ BARNE-ERREFORMAKO PLAN BEREZIA PLANEAMENDUEN EREMUETAKO ORDENANTZAK

1. ATALA. HIRIGINTZA ERREGIMENA

326. artikulua.- Partzela eta eraikin finkatuak

327. artikulua.- Eraikin posibleen izaera

328. artikulua.- Erabilera aurrekusiak eta baimenduak

329. artikulua.- Formaren baldintzak

330. artikulua.- Partzelaren okupazioa eta eraikitako gehieneko azalera

331. artikulua.- Fatxaden konposaketa eta materiala

Artículo 291. Posibilidad de más de una edificación por parcela

Artículo 292. Edificabilidad de la parcela.

Artículo 293. Edificaciones consolidadas.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 294. Obras de reurbanización.

Artículo 295. Condiciones del Sistema Local de Espacios Libres

CAPÍTULO 9. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO R07, R08, R09 Y R10: NÚCLEOS HISTÓRICOS DE RIVAGUDA, QUINTANILLA, IGAY Y MELLEDES

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 296. Contenido de las ordenanzas

Artículo 297. Áreas para su aplicación

Artículo 298. Parámetros específicos de cada área

Artículo 299. Ficha Urbanística

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 300. Parcelas edificables

Artículo 301. Plazo para petición de licencia

Artículo 302. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 303. Uso residencial

Artículo 304. Usos compatibles

Artículo 305. Aparcamientos privados

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 306. Edificación tradicional

Artículo 307. Elección de tipologías.

Artículo 308. Tipologías en caso de obras de sustitución

Artículo 309. Condiciones especiales de edificabilidad según el tipo de obras

Artículo 310. Edificabilidad de la parcela.

Artículo 311. Edificaciones consolidadas

Artículo 312. Altura de la edificación.

Artículo 313. Tipo de urbanización.

CAPÍTULO 10. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO I01: POLÍGONO DE LA COBA

Artículo 313bis. Previsión de Plan Especial de Reforma Interio

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE GESTIÓN

Artículo 314. Parcela edificable y segregación de parcelas

Artículo 315. Plazo para petición de licencia

Artículo 316. Condiciones de unión y segregación

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO

Artículo 317. Usos previstos y permitidos

Artículo 318. Usos permitidos y tolerados

Artículo 319. Posibilidad de otros usos

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 320. Edificación Industrial

Artículo 321. Alineaciones y ocupación máxima de parcela

Artículo 322. Altura y superficie máxima construida

Artículo 323. Composición y material de fachadas

Artículo 324. Posibilidad de Estudios de Detalle

Artículo 325. Determinaciones estructurantes

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO I02/PERI: POZOSCURO, I03/PERI: CAMINO A MIRANDA E I04/PERI: CLH.

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 326. Parcelas y edificación consolidada

Artículo 327. Carácter de la posible edificación

Artículo 328. Usos previstos y permitidos

Artículo 329. Condiciones de forma

Artículo 330. Ocupación de parcela y superficie construida máxima

Artículo 331. Composición y material de fachadas

2. ATALA. BARNEKO ALDEKO ERREFORMAK EGITEKO PLAN BEREZIA ESKATZEA

332. artikulua.- Plan Bereziaren helburua
 333. artikulua.- Plan bereziaren baldintza orokorrak
 334. artikulua.- Plan Bereziaren baldintza partikularrak

12. KAPITULUA. IO5: NEKAZARITZA INDUSTRIA PLANEAMENDUAREN EREMUKO ORDENANTZAK**1. ATALA. KUDEAKETA BALDINTZAK**

335. artikulua.- Partzela eraikigarria eta partzelen banaketa
 336. artikulua.- Baimena eskatzeko epea
 337. artikulua.- Batzeko eta banatzeko baldintzak. 8
 338. artikulua.- Xehetasunezko Azterlana eta Hirigintza Proiektua

2. ATALA. ERABILPEN-BALDINTZAK

339. artikulua.- Erabilera aurrekusiak eta baimenduak
 340. artikulua.- Erabilera toleratuak
 341. artikulua.- Beste erabilera batzuk izateko aukera

3. ATALA. ERAIKINAREN FORMAREN BALDINTZAK

342. artikulua.- Eraikin industrialak
 343. artikulua.- Lerrokadurak eta partzelaren gehieneko okupazioa

344. artikulua.- Garaiera eta eraikitako gehieneko azalera
 345. artikulua.- Fatxaden konposaketa eta materiala
 346. artikulua.- Partzelaren itxurak eta aparkalekuak
 347. artikulua.- Zehaztapen egituratzaileak

13. KAPITULUA. IO6/PERI: IBIA PLANEMANEDUAREN EREMUKO ORDENANTZAK

348. artikulua.- Hirigintza erregimena
 349. artikulua.- Zehaztapen egituratzaileak

IV. TITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUDI PARTIKULARRA**1. KAPITULUA. PLANEAMENDU EREMUAK LURZORU URBANIZAGARRIAN**

350. artikulua.- Sektoreak
 351. artikulua.- Egoitza-erabilera lurzoru urbanizagarria
 352. artikulua.- Erabilera industrialeko lurzoru urbanizagarriaren sektoreak

2. KAPITULUA. MUGATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN GARAPENA**1. ATALA. GARATZEKO PROZEDURA**

353. artikulua.- Plan Partzialaren helburua eta eremua
 354. artikulua.- Plan Partzialaren zehaztapenak
 355. artikulua.- Plan Partzialaren dokumentazioa
 355. artikulua.- Ekimen partikularreko Plan Partziala
 356. artikulua.- Plan Partzialen tramitazioa
 357. artikulua.- Hirigintza-proiektuak
 358. artikulua.- Beharrekoak diren udal azpiegiturak eta instalazioak

2. ATALA. SEKTORE BAKOITZA GARATZEKO BALDINTZAK

359. artikulua.- Lurzoru Urbanizagarriaren Sektoreen Hirigintza-fitxak

360. artikulua.- Hirigintza-erregimen orokorra
 361. artikulua.- Baldintza partikularrak
 362. artikulua.- Ordenazio eskemak
 363. artikulua.- Eraikigarritasuna
 364. artikulua.- Eraikin mota eta bere garaiera
 365. artikulua.- Etxebizitzaren gehieneko kopurua
 366. artikulua.- Garapenaren epe-muga
 367. artikulua.- Elementu egituratzaileak
 368. artikulua.- Hornidurak eta ekipamendua
 369. artikulua.- Espazio librearen sistema
 370. artikulua.- Aparkalekuak

V. TITULUA. LURZORU EZ-ERAIKIGARRIAREN ARAUDI PARTIKULARRA**1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK****1. ATALA. ESPAZIO MUGAPENAK**

371. artikulua.- Lurzoru ez-eraikigarriaren mugapena
 372. artikulua.- Lurzoru ez-eraikigarriaren mailak
 373. artikulua.- Gainjarritako baldintzak
 374. artikulua.- Eragin-guneak

SECCIÓN 2. EXIGENCIA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

- Artículo 332. Objeto del Plan Especial
 Artículo 333. Condiciones generales del Plan Especial
 Artículo 334. Condiciones particulares del Plan Especial

CAPÍTULO 12. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO IO5: INDUSTRIA AGRARIA**SECCIÓN 1. CONDICIONES DE GESTIÓN**

- Artículo 335. Parcela edificable y segregación de parcelas
 Artículo 336. Plazo para petición de licencia
 Artículo 337. Condiciones de unión y segregación 8
 Artículo 338. Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO

- Artículo 339. Usos previstos y permitidos
 Artículo 340. Usos tolerados
 Artículo 341. Posibilidad de otros usos

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 342. Edificación Industrial
 Artículo 343. Alineaciones y ocupación máxima de parcela

- Artículo 344. Altura y superficie máxima construida
 Artículo 345. Composición y material de fachadas
 Artículo 346. Cierres de parcela y aparcamientos
 Artículo 347. Determinaciones estructurantes

CAPÍTULO 13. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO IO6/PERI: EL VADO

- Artículo 348. Régimen urbanístico
 Artículo 349. Determinaciones estructurantes

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**

- Artículo 350. Sectores
 Artículo 351. Sectores de suelo urbanizable de uso residencial
 Artículo 352. Sectores de suelo urbanizable de uso industrial

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTO PARA SU DESARROLLO**

- Artículo 352. Objeto y ámbito del Plan Parcial
 Artículo 353. Determinaciones de los Planes Parciales
 Artículo 354. Documentación del Plan Parcial
 Artículo 355. Plan Parcial de iniciativa particular
 Artículo 356. Tramitación de los Planes Parciales
 Artículo 357. Proyectos de Urbanización
 Artículo 358. Infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES

- Artículo 359. Fichas Urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable

- Artículo 360. Régimen urbanístico general
 Artículo 361. Condiciones particulares
 Artículo 362. Esquema de ordenación
 Artículo 363. Edificabilidad
 Artículo 364. Tipología y altura de la edificación
 Artículo 365. Número máximo de viviendas
 Artículo 366. Plazo de desarrollo
 Artículo 367. Elementos estructurantes
 Artículo 368. Dotaciones y equipamiento
 Artículo 369. Sistema de espacios libres
 Artículo 370. Aparcamientos

TÍTULO V. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****SECCIÓN 1. DELIMITACIONES ESPACIALES**

- Artículo 371. Delimitación del suelo no urbanizable
 Artículo 372. Categorías en el suelo no urbanizable
 Artículo 373. Condicionantes superpuestos
 Artículo 374. Zonas de afección

2. ATALA. JARDUEREN ETA ERABILEREN SAILKAPENA

375. artikulua.- Jarduketa eta erabilera motak
 376. artikulua.- Ingurumenaren babesak
 377. artikulua.- Aisialdia eta atsedenak
 378. artikulua.- Oinarriko Baliabideen Ustiapena
 379. artikulua.- Azpiegiturak
 380. artikulua.- Eraikin-erabilerak
 381. artikulua.- Zehazki ez adierazitako erabilerak bereganatzea

3. ATALA. BAIMEN-ERREGIMENA

382. artikulua.- Erabileren araudia
 383. artikulua.- Eraikuntza-erabilerak
 384. artikulua.- Udal baimena
 385. artikulua.- Sektoreko legeditiko eratorritako betebeharrak
 386. artikulua.- izaera orokorreko debekuak
 387. artikulua.- Hondakindegien kokapena
 388. artikulua.- Hirigintza-partzelazioen debekua
 389. artikulua.- Ordenamenduz Kanpoko Eraikinak
 390. artikulua.- Behin-behineko izaerako elementuak

4. ATALA.- JARDUEREN ETA ERAIKINEN FORMA ETA IZAERA TEKNIKOKO BALDINTZAK

391. artikulua.- Erabileren araberako baldintzak
 392. artikulua.- Nekazaritza jardueri lotutako eraikinak

393. artikulua.- Haztegiak eta negutegiak
 394. artikulua.- Abeltzaintzako ustiakuntzei lotutako eraikinak

395. artikulua.- Nekazaritza ingurunean jar daitezkeen beste eraikin mota batzuk

396. artikulua.- Nekazaritza edo abeltzaintza ustiakuntzaren bati funtsean lotutako etxebizitza eraikinak

397. artikulua.- Partzela ixteko baldintzak

398. artikulua.- Lurrak mugitzeak edo aldaketa topografikoren bat egiteak ekar ditzaketean jarduketak

399. artikulua.- Partzela beraren erabilera aniztasuna

400. artikulua.- Zenbait erabilera kokatzearekin lotura duten existentziak, eraikinekin zerikusia izan edo ez

401. artikulua.- Eraikin-erabilera guztietarako komunak diren existentziak

402. artikulua.- Erabileren eta jardueren ezarpena Plan Bereziaren bidez

2. KAPITULUA. BALDINTZA PARTIKULARRAK EREMU BAKOITZEAN**1. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN DAUDEN MAILAK**

403. artikulua.- Babes bereziko lurzorua (BB)
 404. artikulua.- Ingurumena hobetzeko lurzorua (IH)
 405. artikulua.- Baso-zorua (BZ)
 406. artikulua.- Gainazaleko urak Babesteko Lurzorua (GU)
 407. artikulua.- Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabal eremua

(A)

2. ATALA. GAINJARRITAKO ELEMENTU BALDINTZATZAILAK

408. artikulua.- Akuiferoen kutsadurarekiko zaurgarriak diren eremuak

409. artikulua.- Urpean gelditu daitezkeen eremuak

410. artikulua.- Higatu daitezkeen eremuak

3. ATALA. KALETAK JASAN DITZAKETEN BIDEEN ETA AZPIEGITUREN EREMUAK

411. artikulua.- Kalteen izaera

412. artikulua.- Errepideen babes-gunea

413. artikulua.- Finkak prekarioak ixtea

414. artikulua.- Aurreikusitako errepideen babes-gunea

415. artikulua.- Trenbideen babes-gunea

416. artikulua.- Gas-bideen, olio-bideen ur eta saneamendu hornikuntzen babes-gunea

417. artikulua.- Elektrizitate eroapenen babes-guneak

418. artikulua.- Done Jakue Bidearen babes-gunea

VI. TITULUA. ONDARE HISTORIKO ETA KULTURALA BABESTEKO ARAUDIA**1. KAPITULUA. BALDINTZA BEREZIAK**

419. artikulua.- babesaren helburua eta sistematika

420. artikulua.- Babes-mailak

421. artikulua.- I. Babes-maila: Osoa

422. artikulua.- II. Babes-maila: Egiturazkoa

423. artikulua.- II. Babes-maila: Ingurumenaren babesak

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

Artículo 375. Tipos de actividades y usos

Artículo 376. Protección ambiental

Artículo 377. Ocio y Esparcimiento

Artículo 378. Explotación de Recursos Primarios

Artículo 379. Infraestructuras

Artículo 380. Usos edificatorios

Artículo 381. Asimilación de usos no enunciados de forma expresa

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artículo 382. Regulación de usos

Artículo 383. Usos constructivos

Artículo 384. Licencia Municipal

Artículo 385. Obligaciones derivadas de la legislación sectorial

Artículo 386. Prohibiciones con carácter general

Artículo 387. Localización de escombreras

Artículo 388. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

Artículo 389. Edificaciones Fuera de Ordenación

Artículo 390. Elementos de carácter provisional

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artículo 391. Condiciones según usos

Artículo 392. Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas

Artículo 393. Viveros e invernaderos

Artículo 394. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

Artículo 395. Otras edificaciones implantables en el medio rural

Artículo 396. Edificios de vivienda, vinculados funcionalmente a una explotación agrícola o ganadera

Artículo 397. Condiciones para el cierre de parcela.

Artículo 398. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía 1

Artículo 399. Diversidad de usos en la misma parcela

Artículo 400. Exigencias relativas a la localización de determinados usos, constructivos o no.

Artículo 401. Exigencias comunes a todos los usos constructivos.

Artículo 402. Implantación de usos y actividades mediante Plan Especial

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN CADA ZONA**SECCIÓN 1. CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 403. Suelos de especial protección. (EP)

Artículo 404. Suelo de mejora ambiental (MA)

Artículo 405. Suelo Forestal (F)

Artículo 406. Suelo de Protección de aguas superficiales. (AS)

Artículo 407. Zona agroganadera y campiña (G)

SECCIÓN 2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 408. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Artículo 409. Áreas inundables

Artículo 410. Áreas erosionables

SECCIÓN 3. ZONAS DE AFECCIÓN DE VÍAS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 411. Carácter de las afecciones

Artículo 412. Zona de protección de las comunicaciones viarias existentes

Artículo 413. Cierre de fincas en precario

Artículo 414. Zona de protección de las comunicaciones viarias previstas

Artículo 415. Zona de protección de las líneas ferroviarias

Artículo 416. Zona de protección de gasoductos, oleoductos, abastecimiento de agua y saneamiento.

Artículo 417. Zona de protección de conducciones eléctricas

Artículo 418. Zona de protección del Camino de Santiago

TÍTULO VI. NORMATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 419. Objeto y sistemática de la Protección.

Artículo 420. Grados de Protección.

Artículo 421. Grado de Protección I: Integral.

Artículo 422. Grado de Protección II: Estructural.

Artículo 423. Grado de Protección III: Ambiental

424. artikulua.- IV. Babes-maila: Elementu bereziak
425. artikulua.- V. Babes-maila: Arkitektura presuntzioa duten eremuak

2. KAPITULUA. OBRA MOTAK 115

426. artikulua: Obra motak
427. artikulua: Errestaurazio teknikak

3. KAPITULUA. BABESAREN HELBURU DIREN ELEMENTU ETA EZAUGARRI FORMALAK

428. artikulua.- Obra motak
429. artikulua.- Obra mota bat edo bestea aplikatzean kontuan hartu beharreko alderdi zehatzak
430. artikulua.- Errestaurazio teknikak
431. artikulua.- Babesaren helburuak izan daitezkeen elementuak
432. artikulua.- Elementu guztien babesa
433. artikulua.- Interesa duten elementuak

4. KAPITULUA. BABES-ERREGIMEN OROKORRA

434. artikulua.- Babes-maila guztietan komunak diren arauak
435. artikulua.- I. Babes-maila Erregimena: Osoa 117
436. artikulua.- II. Babes-maila: Egiturazkoa
437. artikulua.- II. Babes-maila: Ingurumenaren babesa
438. artikulua.- IV. Babes-maila: Elementu bereziak

439. artikulua.- V. Babes-maila: Arkitektura presuntzioa duten eremuak

5. KAPITULUA. BABES-ERREGIMEN PARTIKULARRA

440. artikulua.- Babes-baldintza partikularrak
441. artikulua.- Katalogoko fitxen edukia

Atxikitako dokumentuan honako guztia dago barneratuta:

I. Eranskina: Udalerriko Lurzoruaren Planeamendu Eremuetako Hirigintza-fitxak

II. Eranskina: Lurzoru Urbanizagarriko Sektoreen Hirigintza-fitxak

III. Eranskina: Ondarea Babesteko katalogoa

IV. Eranskina: Arau-planoen zerrenda

I. TITULUA. ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA.- ARAU OROKORRAK

1. artikulua.- Arau Subsidiarioen izaera

Agiri honetan barneratutako araudiak Udal Planeamenduko Arau Subsidiario batzuen izaera du, baita indarrean den araudian aurreikusitako edukia, irismena eta eragina ere. Horren ondorioz, Arau horiek definitzen dituzte lurraldearen egitura orokorraren oinarritzko elementuak, lurzoru sailkatuz eta lurzoru maila eta mota bakoitzari dagozkion erregimen juridikoak ezarritik.

2. artikulua.- Aplikazio esparrua

Arau hauen lurralde eremua Erribera Beitiko udalerrri osoa da.

3. artikulua.- Indarraldia

Arau Subsidiarioak behin betiko onetsi ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, harik eta berrikusten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

4. artikulua.- Berrikuspena eta aldaketa

1. Arau Subsidiario hauek ikuskapenak igaro behar izango dituzte egungo idatzia arautzen duten irizpide orokorrei eta helburuei nahiz kualitatiboki, nahiz kuantitatiboki erantzun ezin dietenean. Gainerako beste edozein egoera planeamendu aldaketa gisa hartuko da.

2. Alabaina, TR 1.976aren 47 artikuluan xedatutakoari jarraitu beharko zaio planeamenduaren berrikusapenari dagokionez, eta TR 1.976ren 49. eta 50. artikuluari, berriz, planeamenduaren aldaketa puntualei eta gune berdeen aldaketari dagokienez.

3. Aldaketak eremu baten bolumen eraikigarria handitzeko joera duenean, beharrezkoa izango da hori onartzeko biztanleriaren dentsitatea handitzeak eskatuko lituzkeen espazio libre handiagoak aurreikuszea.

4. Ez dira Arau Subsidiarioen aldaketa gisa hartuko unitate exekuzioak mugatzerakoan planeamendua exekutatzeko era justifikatua eskatzen dituen doikuntza puntual soilak. Ez dira Arau

Artículo 424. Grado de Protección IV: Elementos Singulares
Artículo 425. Grado de Protección V: Zonas de presunción arqueológica

CAPÍTULO 2. TIPOS DE OBRAS 115

Artículo 426. Tipo de obras
Artículo 427. Técnicas de restauración.

CAPÍTULO 3. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS FORMALES OBJETO DE PROTECCIÓN

Artículo 428. Tipo de obras
Artículo 429. Aspectos concretos que han de considerarse en la aplicación de los distintos tipos de obras
Artículo 430. Técnicas de restauración.
Artículo 431. Elementos objeto de protección
Artículo 432. Protección de los distintos elementos.
Artículo 433. Elementos de interés

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE LA PROTECCIÓN

Artículo 434. Normas comunes a todos los grados de protección
Artículo 435. Régimen del Grado de protección I: Integral 117
Artículo 436. Régimen del Grado de protección II: Estructural
Artículo 437. Régimen del Grado de protección III: Ambiental
Artículo 438. Régimen del Grado de protección IV: Elementos singulares
Artículo 439. Régimen del Grado de protección V: Zonas de presunción arqueológica

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN PARTICULAR DE LA PROTECCIÓN

Artículo 440. Condiciones particulares de protección.
Artículo 441. Contenido de las fichas del catálogo

En el volumen de anexos se incluyen:

Anexo I: Fichas Urbanísticas de a los Ámbitos de Planeamiento en Suelo Urbano

Anexo II: Fichas Urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable

Anexo III. Catálogo de Protección del Patrimonio

Anexo IV. Relación de Planos Normativos

TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Naturaleza de las Normas Subsidiarias

La normativa contenida en el presente documento tiene la naturaleza de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con el contenido, alcance y efectos previstos en la legislación urbanística vigente. En consecuencia estas Normas definen los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasificando el suelo y estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación

El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Ribera Baja.

Artículo 3. Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 4. Revisión y Modificación

1. Las presentes Normas Subsidiarias serán objeto de revisión cuando no puedan responder, cualitativa o cuantitativamente a los criterios generales y objetivos que rigen la redacción actual. Cualquier otra circunstancia tendrá la consideración de modificación de planeamiento.

2. No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 47 del TR 1.976, en cuanto a la revisión del planeamiento y a los artículos 49 y 50 del TR de 1.976 en cuanto a la modificación puntual del planeamiento y modificación en zonas verdes.

3. Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

4. No se considerará modificación de las NN.SS., los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades

Subsidiarioen aldaketa gisa hartuko, halaber, baimendutako erabile-rekin edo eremuen hirigintza parametroekin loturarik ez duten hirigintza-araudiaren zenbait alde garatzeko edo argitzeko onartutako Udal Ordenantzak ere.

5. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak

Onartu eta behar bezala argitaratu ostean, Administrazioarentzat eta gizabanako partikularrentzat derrigorrez bete beharrekoak izango dira.

6. artikulua.- Dokumentazioa

1. Udal Planeamendu hau aplikatze aldera, Planeamendua osatzen duten agiri hauen edukia eta irismena definitu dira:

a) Memoriak Arau Subsidiarioen helburuak aurkeztuko ditu, baita bildutako informazioaren ondorio garrantzitsuenak, eta hirigintza ereduaren eta izaera orokorreko zehaztapenen justifikazioa ere.

b) Informazio planoek (INF kodearekin daude identifikatuta eta jarraian zenbaki bat izango dute) Planaren eragin-eremuan barneratutako espazioaren topografia eta katastro errealtatea islatzen dute, eta lurzoruaren egungo erabilerak adierazten dituzte.

c) Ordenamendu eta Araudi Planoek (NOR kodearekin daude identifikatuta eta jarraian zenbaki bat izango dute) era grafikoan dituzte bilduta eta adierazten dituzte aurreikusitako ordenamendu berriaren elementuen, lurzoruaren sailkapenaren eta lurzoruaren eta eraikinen erabileren arabera ezarritako zehaztapenak. Beraz, plano horiek osatzen dute Planaren Araudi Grafikoa, Araudi partikular izaera dute eta Planeamenduak berak xedatzen duen hirigintza-araudiaren beharrezko parte dira.

d) Hirigintza-araudi Orokor eta Partikularrak mugatu egiten du jabetza eskubidearen hirigintza edukia eta arautu egiten du Planaren eragin-eremu osoko hirigintza jarduketan baldintzak eta zehaztapenak, bai planeamenduari, bai kudeaketari edo exekuzioari, bai eraikuntzari edo jarduketak eta erabilerak ezartzei dagozkionak.

e) Ondarea Babesteko Araudiak ezartzen ditu Udalerrriaren ondare historiko eta kulturala mantentzea eta erabiltzea bermatuko duten hirigintza baldintzak eta zehaztapenak; horretarako, babestu behar diren eraikinen eta historia, arte edo ingurumen arloko elementuen katalogoa du barneratuta.

2. Planoetan islatzen diren eduki eta eremuak identifikatzeko zenbaki bidezko kodeak erabiltzen dira.

a) Lehen zenbakiak edukia adierazten du ondoren adierazitako zerrendaren arabera.

b) Bigarren zenbakiak plano horrek barneratzen duen eremua adierazten du; eremuaren hedadurak plano bat baino gehiago erabiltzea eskatzen duenean, zenbaki horrek elkarren segidako hizkiak izango ditu jarraian.

3. Araudi honen III. Eranskinak taula bat du barneratuta. Taula horretan daude Araudi hau osatzen duten planoak, edukia eta islatutako eremua.

4. n), 1), e) eta f) ataletan adierazten den Araudiek agiri bakarra osatzen dute. Araudi hori honako Tituluetan dago banatuta:

I. Titulua. Hirigintza-araudi Orokorra

II. Titulua. Udalerriko Lurzoruaren eta Lurzoru Urbanizagarriaren arau komunak

III. Titulua. Udalerriko Lurzoruaren Hirigintza-araudi Partikularra

IV. Titulua. Lurzoru Urbanizagarriaren Hirigintza-araudi Partikularra

V. Titulua. Lurzoru Urbanizaezinen Hirigintza-araudi Partikularra

VI. Titulua. Ondarea Babesteko Araudia

5. Araudiarekin batera, honako eranskinak daude:

I. Eranskina. Udalerriko Lurzoruaren planeamenduaren eremuetako Hirigintza-fitxak

II. Eranskina. Lurzoru Urbanizagarriaren Sektoreen Hirigintza-fitxak

III. Eranskina. Ondarea Babesteko Katalogoa

IV. Eranskina. Araudi Planoen Zerrenda

7. artikulua. Udal Planeamenduaren arauzko izaera

1. Planeamenduaren arauzko izaeraren ondorioz, lege ordenamenduan barneratzen dira Planeamendu horren zehaztapenak; hori dela eta, zehaztapen horiek arau indarra lortuko dute Planeamendua onartzean.

2. Ordenamendu Planoak, batik bat Ordenamendu eta Araudi Planoei dagozkienak, Araudi Grafiko gisa hartuko dira; aldiz,

de ejecución, así como la aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de la normativa urbanística y no relacionados con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de las zonas.

Artículo 5. Efectos de las Normas Subsidiarias

Una vez aprobadas y debidamente publicadas serán de obligado cumplimiento para la Administración y los particulares

Artículo 6. Documentación

1. A los efectos de aplicación del presente Planeamiento Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:

a) La Memoria, presenta los objetivos de las Normas Subsidiarias, las conclusiones relevantes de la información recogida, y la justificación del modelo urbanístico y de las determinaciones de carácter general.

b) Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.

c) Los Planos de Ordenación y Normativa (identificados por la clave NOR, seguida de un número), contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Planeamiento establece.

d) La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos.

e) La Normativa de Protección del Patrimonio, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.

2. Para la identificación del contenido y de las áreas que se reflejan en los distintos planos se utilizan unas claves numéricas.

a) El primer número indica el contenido según la siguiente relación

b) El segundo número indica el área que contiene ese plano; cuando la dimensión del área exige utilizar más de un plano se añaden letras sucesivas.

3. En el anexo III de esta Normativa se incluye una tabla en la que se incluyen los planos que componen esta Normativa, su contenido y área reflejada.

4. La Normativa que se indica en el n. 1.e) y f) componen un solo documento, distribuido en los siguientes Títulos:

Título I. Normativa urbanística General

Título II. Normas comunes al Suelo Urbano y Urbanizable

Título III. Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbano

Título IV. Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable

Título V. Normativa Urbanística Particular del Suelo No Urbanizable

Título VI. Normativa de Protección del Patrimonio

5. Como anexo a la Normativa se incluye

Anexo I. Fichas Urbanísticas de los ámbitos del planeamiento en el Suelo Urbano

Anexo II. Fichas Urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable

Anexo III. Catálogo de Protección del Patrimonio

Anexo IV. Relación de Planos Normativos

Artículo 7. Carácter normativo del Planeamiento Municipal

1. El carácter normativo del Planeamiento supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas determinaciones adquieren con la aprobación del Planeamiento fuerza reglamentaria.

2. En este sentido los Planos de Ordenación, especialmente los denominados de Ordenación y Normativa, han de tener la conside-

Ordenamendu Proposameneko Planoek gainerako Araudiaren orientabidezko eta azalpenezko izaera izango dute lehentasunez.

3. Bestalde, Hirigintza-araudi gisa izendatutako agiriak, Babes Araudiak barne, Planaren Idatzizko Araudia osatzen du.

8. artikulua.- Arauak interpretatzea

Oro har, eta Hirigintza-araudi Partikularrean agertutako argibideak salbu, irudikatutako zehaztapenak lotesleak izango dira ondorengo puntuei dagokienez:

a) Espazio zatiketa egite aldera ezarritako zehaztapenak (Planeamenduaren Eremuak, Exekuzio Unitateak, Tokian Tokiko Sistemak eta Sistema orokorrak).

b) Ezarritako lerroakadurak eta garaiera

c) Erabilerak zehaztea, dagokion Idatzizko Arauari jarraitu behar zaio.

d) Ekipamendu publikoetarako bideratutako partzelen eta espazioen zehaztapenak, uanean-uean dauden beharren arabera ezarritzen zaion helburu jakina zein den gorabehera.

2. Indarrean diren Lurralde Ordenamenduko tresnak zuzenean aplikagarriak ez direnean, ordezko araudi izaera izango dute. Beraz, Araudi horiek interpretatzerakoan zehaztugabetasunik badago, ordenamendu tresna horien zehaztapenak erabili beharko dira zehaztugabetasun horiek konpontzeko. Horretarako, berdin izango dio aipatu tresnak Arau Subsidiario hauen indarraldia hasi aurrekoak edo ondorengoak izateak.

9. artikulua. Agirien arteko kontraesanak eta desadostasunak; interpretaziozko zalantzak

1. Udal Planeamendua osatzen duten agiritako zehaztapenen kontraesan edo desadostasunak honako irizpideetan oinarrituta konponduko dira.

2. Zalantza agirien artean dagoen itxurazko kontraesanen baten sortzen bada, hau guztia hartuko da kontuan:

a) Izaera partikularreko zehaztapenak izaera orokorreko zehaztapenen gainetik egongo dira.

b) Gainera, Babes Araudiari dagozkion gaiak erabilerak eta aprobetxamenduak buruzko gaien gainetik egongo dira.

c) Memoriako edukiak Araudia interpretatzeko soilik erabili ahal izango dira, interpretazio horrek Araudiaren zehaztapen partikular edo orokor idatzi edo grafikoren batekin kontraesanik sortzen ez duen heinean.

3. Aurreko paragrafoetan zehaztutako irizpideak aplikatzerakoan, zalantza edo kontraesana argituz ez badago, honako irizpideak aplikatuko dira:

a) Ordenamenduaren edo urbanizazioaren aprobetxamenduen, lagapenei, onurei edo kargei dagokienez, interpretazioa hedagarriago izango da emakiden edo kargen gainean eta murriztailea, berriz, irabazizko aprobetxamenduetarako, harik eta, Plan horretatik eratorritako interes publikoko edo ordenamendu mailako intereseko arazoien ondorioz, Udalaren irizpidetik abiatuta, kontrakoa gomentatzen ez bada.

b) Beste edozein zehaztapenen gainean sor daitezkeen zalantzak edo kontraesan posibleak Udalak konponduko ditu gizarte mailako interesetan eta irizpideetan oinarrituta, baita maila historiko, kultural, estetiko eta funtzionalen, higiene eta osasun baldintzen, azpiegituren, eraikinen eta zerbitzuen hobekuntzaren mailako interesetan eta irizpideetan oinarrituta ere.

10. artikulua. Legeetarako igorpena

1. Arau Subsidiario hauek indarrean den hirigintza-araudia garatzen eta aplikatzen dute; horren ondorioz, arau horien interpretazioak legedi horren edukira mugatu behar du, Arauek legeetarako igorpen zehatzik egiten ez badute ere.

2. Lotura hori zehatz edo baztertzaila gisa hartu gabe, honako testuak kontuan hartu beharko dira; kasu bakoitzean Arau Subsidiario hauetan agertzen diren siglak edo laburdurak zehaztu dira:

a) 1976. urteko TB: Lurzoruaren erregimenaren eta udal ordenamenduaren Legearen Testu Bategina (apirilaren 9ko 1346/1976 Erret Dekretua).

ración de Normativa Gráfica, excepto en aquellos aspectos en que expresamente se indique lo contrario, mientras que los de Propuesta de Ordenación tienen un carácter prevalentemente orientativo y explicativo del resto de la Normativa.

3. Por otra parte, el documento denominado Normativa Urbanística, incluida la denominada Normativa de Protección, supone la Normativa Escrita del Plan.

Artículo 8. Interpretación de las Normas

Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en las Normativa Urbanística Particular, las determinaciones grafadas son vinculantes por lo que respecta a los siguientes aspectos:

a) Las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (Ámbitos de Planeamiento, Unidades de Ejecución, Sistemas locales y generales).

b) Las alineaciones y alturas fijadas.

c) La asignación de usos, remite a la correspondiente Normativa Escrita

d) Las determinaciones de las parcelas y espacios destinados a equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

2. Los Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes, en aquellos aspectos que no sean directamente aplicables, tendrán el carácter de reglamentación supletoria. Por tanto cuando en la interpretación de estas Normas se encuentren indeterminaciones, deberán intentar resolverse con las determinaciones de esos instrumentos de ordenación, y ello independientemente de que los citados instrumentos sean anteriores o posteriores al inicio de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 9. Contradicciones y discrepancias entre documentos; dudas de interpretación

1. Las contradicciones o discrepancias entre las determinaciones de los documentos que constituyen el Planeamiento Municipal se resolverán con los siguientes criterios.

2. Si la duda se produce por aparente contradicción entre los distintos documentos, se ha de tener en cuenta que:

a) Las determinaciones de carácter particular prevalecen frente a las determinaciones de carácter general.

b) En este mismo sentido, los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a cuestiones de uso y aprovechamiento.

c) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando esta interpretación no entre en contradicción con ninguna determinación general o particular de la Normativa, escrita o gráfica.

3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguientes criterios:

a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.

b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórico-cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

Artículo 10. Remisiones legales

1. Las presentes Normas Subsidiarias desarrollan y aplican la legislación urbanística vigente, en consecuencia su interpretación deberá atenderse al contenido de esa legislación, aún en el supuesto de que las Normas no hagan una remisión explícita a ellas.

2. Sin que esta relación deba considerarse exhaustiva o excluyente, deben considerarse los siguientes textos; en cada caso se indica la sigla o el nombre abreviado con que se citan en estas Normas Subsidiarias:

a) TR de 1976: Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

b) 6/98 Legea: Lurzoruaren erregimenaren eta balorazioen gaineko apirilaren 13ko 6/1998 Legea (estatu mailakoa eta 16,1 eta 38. artikuluko baliogabetu dituen 20001. urteko uztailaren 11ko Auzitegi Konstituzionalaren Epaia.

c) Ekainaren 23ko 159/1978 Erret Dekretu bidez onartutako Hirigintza Planeamenduaren Erregelamendua.

d) Abuztuaren 25eko 3.288/1978 Erret Dekretu bidez onartutako Hirigintza Kudeamenduaren Erregelamendua.

e) 17/94 Legea: Etxebizitza arloko eta hirigintza planeamendu eta kudeaketarako tresnen tramitazioen gaineko Presako Neurrien ekainaren 30eko 17/1994 Legea (Euskadikoa).

f) 3/97 Legea: Hirigintza ekintzek sortutako gainbalioan komunitateak duen parte-hartzea ezarri zuen apirilaren 25eko 3/1997 Legea (Euskadikoa).

g) 5/98 Legea: Lurzoruaren erregimenaren eta hirigintza ordenamenduaren arloetako presako neurrien gaineko martxoaren 6ko 5/1998 Legea (Euskadikoa).

h) Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko Lege Orokorra (Euskadikoa).

i) Martxoaren 9ko 3/1998 Legean aurreikusitako Jarduketa-Baimena Lortzetik Salbuesitako Jardueren zerrenda ezarri zuen 165/1999 Dekretua.

3. Araudi honetan aipaturiko zenbait lege-xedapenen derogazioa edo lege-aldaketa gertatuz gero, honako irizpideak hartu beharko dira kontuan:

a) Araudia dagokion kasuetarako derrigorrezko xedapenak gogoratzea mugatzen bada, derogatutako xedapena ordezkatuko duten lege-zehaztapenak hartuko dira kontuan.

b) Araudiak berak zenbait xedapen edo betebeharraren eduki zehatza zein den adierazteko edo parametro batzuk neurtzeko modua zehazteko soilik aipatzen duenean, lege-xedapenen derogazioak ez du Araudia aldatuko. Horren guztiaren ondorioz, legezko testuak, indarrean ez badaude ere, Araudi hori ulertzeko erabiliko dira.

2. KAPITULUA. ZEHAZTAPENEN SISTEMATIKA

11. Artikulua. Izaera orokorreko eta izaera partikularreko zehaztapenak

1. Arau Subsidiarioek honela ordenatzen dituzte haien zehaztapenak sistematikoki:

a) Izaera orokorreko zehaztapenak. Hirigintza-araudi Orokorretan eta Ordenamenduaren Planoetan zehaztuta daudenak dira. Lurraldearen egitura nagusi eta organikoa eta bere ordenamendua definitzen dute, baita honako guztia ere: erabilera oso eta xehatuak eta haien bateragarritasun erregimena; komunikazio sistema nagusiak, espazio libreak eta ekipamendu komunitarioa. Gainera, ordenamenduaren eta exekuzioaren espazio-mugapena definitzen dute.

b) Izaera partikularreko zehaztapenak. Hirigintza Arau Partikularretan, Babes Araudian eta Ordenamendu Planoetan zehaztutakoak dira. Arau Subsidiarioen arloan lurzoru urbanizaezinek erregimena zehazten dute; eta hirigintza inbentario bat definitzen dute planeamenduaren arloko hirigintza-eraikuntza osoaren zehaztapen individualizatuekin.

2. Edonola ere, izaera orokorreko edo izaera partikularreko zehaztapenen izaera erlatiboa da, eta zehaztapen orokorretatik partikularretarako mailaketa identifikatu daiteke. Hori horrela izanik, zehaztapen orokorrenak udalerriko osoari aplikagarria zaion Hirigintza-araudi Orokorrekoak dira; ondoren, lurzoru-mota bakoitzaren (udalerrikoa, urbanizagarria eta urbanizaezina) izaera orokorreko zehaztapenak, Udalerriko Lurzoruari eta Lurzoru Urbanizagarriari aplikagarriak zaizkien Arau Komunak (eraikuntza edo udalerriko espazio mota bakoitzaren zehaztapenak daude bertan barneratuta), lurzoru urbanizaezinen maila bakoitzaren zehaztapenak, lurzoru publikoko partzela edo mugapen bakoitzari dagozkion zehaztapenak, Babes Araudia eta, horren barruan, partikularitasun maila handiena Babes Katalogoaren fitxei dagozkie.

12. artikulua. Espazio mugapenak udalerriko lurzoruari

1. Udalerriko lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari espazio-eremuak antolatzea eta arautzea aldera, espazio-eremu motak zehaztu dira, eta, horren ondorioz, Araudi Grafikoak eta Idatzizko Araudiak zenbait baldintza zehaztu ditu eremu bakoitzerako.

b) Ley 6/98: Ley (estatal) 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio y S.T.C. de 11 de julio de 2.001, que anula los artículos 16.1 y 38.

c) Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

d) Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto

e) Ley 17/94: Ley (del País Vasco) 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

f) Ley 3/97: Ley (del País Vasco) 3/1997, de 25 de abril, por la que se establece la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

g) Ley 5/98: Ley (del País Vasco) 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

h) Ley 3/98, Ley (del País Vasco) 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco

i) Decreto 165/1999, por el que se establece la relación de Actividades Exentas de la Obtención de la Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/1998, de 9 de marzo

3. En el caso de derogación o modificación legal de algunas de las disposiciones legales a las que esta Normativa remite, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si la Normativa se limita a recordar una disposición obligatoria para el caso de que se trate, se estará a las determinaciones legales que sustituyan a la disposición derogada.

b) Cuando la Normativa establece por sí misma unas condiciones u obligaciones, y sólo cita la ley para indicar el contenido preciso de esa condición u obligación, o bien para señalar el modo en que se miden unos parámetros, la derogación de la disposición legal, no modifica la Normativa. En consecuencia los textos legales, aun cuando no sean vigentes, deben ser utilizados para la comprensión de aquella normativa.

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 11. Determinaciones de carácter general y particular

1. Las NN.SS. ordenan sistemáticamente sus determinaciones como:

a) Determinaciones de carácter general. Son las que se especifican en las Normativas Urbanísticas Generales y en los Planos de Ordenación. Definen la estructura general y orgánica del territorio y su ordenación; los usos globales y pormenorizados, y su régimen de compatibilidad; los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario. Así mismo, definen la delimitación espacial en relación con la ordenación y la ejecución.

b) Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en las Normas Urbanísticas Particulares, en la Normativa de Protección y en los Planos de Ordenación. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo no urbanizable incluidos en el ámbito de las NN.SS.; determinan el régimen del suelo de las edificaciones de nueva ordenación; y definen un inventario urbanístico con las determinaciones individualizadas para la totalidad de la edificación urbana del ámbito del planeamiento.

2. En cualquier caso el carácter de determinación general y particular es relativo, pudiéndose identificar una gradación de las determinaciones más generales a las más particulares. En este sentido, las determinaciones más generales son las de la Normativa Urbanística General aplicable a todo el término municipal, después las determinaciones de carácter general de cada clase de suelo (urbano, no urbanizable y urbanizable), las Normas Comunes aplicables al Suelo Urbano y Urbanizable (en que se incluyen determinaciones para cada tipo de edificio o espacio urbano), las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, las disposiciones correspondientes a cada parcela o delimitación de suelo público, la Normativa de Protección, y dentro de ella el mayor grado de particularidad le corresponde a las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 12. Delimitaciones espaciales en el suelo urbano

1. A efectos de su ordenación y regulación en el suelo urbano y urbanizable se establecen distintos ámbitos espaciales, de modo que la Normativa gráfica y escrita establece determinadas condiciones para cada uno de esos ámbitos.

2. Lurzorua udalerriko lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea da lehen espazio-mugapena. Beraz, III., IV. Eta V. Tituluetan barneratutako Araudi Partikularrean bilduta daude, hurrenez hurren, udalerriko lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezinean eska daitezkeen baldintzak.

3. Udalerriko lurra eta lurzoru urbanizagarria zenbait Planeamendu Eremutan dago banatuta, Araudi honetako III. Eta IV. Tituluetan jasota dagoen moduan.

4. Lurzoru urbanizaezinen zonifikazioa V. Tituluan dago bilduta.

5. Espazio-mugapen horiekin batera, Hirigintza-araudiak zenbait kasutan, partzela jakin batzuetarako, araudi zehatz batzuk ditu aurreikusita. Helburu horrekin, dagozkion ordenamendu-planoak udalerriko lurra eta lurzoru urbanizagarri dauden partzelen gainekoak dira.

13. artikulua. Partzela

1. Geometrikoki mugatutako unitate fisikoa osatzen duen lur zatia da eta Planeamenduak lur zati horretarako hirigintza erregimen jakin bat du aurreikusita.

2. Mugapen horiek, gehienetan, jabetza-erregistroan izena emandako edo katastroan erregistratutako partzelak izaten dira, baina horien isla grafikoaren eta partzelak planoetan identifikatzeak ez du adierazten mugapen horrek bat egin behar duenik erregistro batean edo bestean agertzen denarekin.

14. artikulua. Sistema Orokorra eta Tokian Tokiko Sistema

1. Partzelatutako lurzorutik kanpo, Hirigintza-araudian Sistema Orokor eta Tokian Tokiko Sistema gisa izendatutako espazio-eremuak ere barneratuta daude.

2. Sistema Orokorak lurraldearen egitura orokorra eta organikoa definitzen duten elementu guztiak dira, bai egun daudenak, bai planeamendu honetan aurreikusita daudenak. Horren ondorioz, sistema orokorrek bai udalerriko lurzoru edo lurzoru urbanizagarri, bai lurzoru urbanizaezinean kokatuta egon daitezke.

3. Tokian Tokiko Sistemak, Sistema Orokorren osagarriak izanik, eremu mugatu bateko biztanleriaren zerbitzura daude eta udalerriko lurzoru edo lurzoru urbanizagarri kokatuta egoten dira beti.

4. Sistema horietan barneratuta daude, halaber, biztanleriaren zerbitzura dauden azpiegiturak eta zerbitzuak; sistema horiek orokorrek edo tokian tokikoak izan daitezke, biztanleria osoaren edo eremu mugatu bateko biztanleen zerbitzura dauden arabera.

3. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

15. artikulua. Lurzoruaren sailkapena

Erribera Beiti udalerriko lurzoru Udalerriko Lurzoru, Lurzoru Urbanizaezin eta Lurzoru Urbanizagarri gisa dago sailkatuta.

16. artikulua. Udalerriko Lurzoru

Udalerriko Lurzoruak sailkapen hori izan behar du espresuki ordenamendu-planoetan; izan ere, 6/98 Legearen 8. artikuluan xedatutakoari jarraiki, eraldatutako lurzoru da, ibilgailu-sarbidea, ur-hustuketa eta energia elektrikoko hornidura baititu gutxienez.

17. artikulua. Udalerriko lurzoruaren mailak

1. Indarrean den legediak ezarritako irizpideei jarraiki, batik bat 6/98 Legearen 14. artikulua arabera, udalerriko lurzoru bi mailatan banatzen du.

2. Urbanizazioaren bidez Udalerriko Lurzoru finkatua, Arau haue-tan udalerriko lurzoru finkatu gisa izendatutakoa, Araudi honetako 45. artikuluan zehazitutako sistemak aplikatu gabe zuzenean eraikitzeko aukera ematen duen lurzoru da. Horrek ez du esan nahi zenbait kasutan jabedunek urbanizazioa osatu behar ez dutenik partzelak orube izaera izan dezan.

3. Finkatutako urbanizaziorik gabeko Udalerriko Lurzoru, berri-z, aurreikusitako jarduketaren sistemetako bat aplikatu behar da eraikitzen hasi aurretik.

18. artikulua. Lurzoru Urbanizaezina

Lurzoru urbanizaezina ordenamendu-planoetan horrela espresuki sailkatuta dago eta, 6/98 Legearen 9. artikuluan xedatutakoari jarraiki, lurzoru mota horretan barneratuta dauden lurzoruak erregimen bereziren baten pean egon behar dute, lurralde ordenamendu-planei edo sektoreko legediari jarraiki, lurzoru horren paisaia, historia, arkeologia, zientzia, ingurumen edo kultura mailako balioa duelako; sektoreko planeamenduan bermatutako arrisku naturalak daudelako;

2. La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable; supone a estos efectos la primera delimitación espacial. De modo que la Normativa Particular incluida en los Títulos III, IV y V, contiene, respectivamente, las condiciones exigibles al suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

3. El suelo urbano y urbanizable se distribuye en distintos Ámbitos de Planeamiento tal como se recoge en los Títulos III y IV de esta Normativa.

4. La zonificación del suelo no urbanizable se recoge en el Título V.

5. Junto con estas delimitaciones espaciales, la Normativa Urbanística establece en algunos casos una regulación específica para determinadas parcelas. Con este fin, los planos de ordenación correspondientes reflejan las parcelas existentes en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 13. Parcela

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física delimitada geoméricamente y para la que el Planeamiento establece un régimen urbanístico determinado.

2. Estas delimitaciones corresponden habitualmente a parcelas inscritas en el registro de la propiedad o registradas catastralmente, pero su reflejo gráfico y su identificación en los planos no presupone que esa delimitación coincida con la que figura en uno u otro registro.

Artículo 14. Sistema General y Local

1. Fuera del suelo parcelado, la Normativa Urbanística se refiere también a ámbitos espaciales denominados Sistemas generales y Sistemas Locales

2. Sistemas generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, sean existentes actualmente o se encuentren previstos, en el presente planeamiento. En consecuencia, los sistemas generales pueden estar situados tanto en suelo urbano o urbanizable como en suelo no urbanizable.

3. Sistemas Locales son los elementos que, teniendo carácter complementario a los Sistemas Generales, están al servicio de la población de un área limitada y se sitúan siempre en suelo urbano o urbanizable.

4. Quedan también incluidos en los sistemas las infraestructuras y servicios al servicio de la población, considerándose generales o locales, según sirvan al conjunto de la población o a un área limitada.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 15. Clasificación del suelo

El suelo del municipio de Ribera Baja se clasifica en Urbano, No Urbanizable y Urbanizable.

Artículo 16. Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano el expresamente clasificado así en los planos de ordenación, al ser un suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 6/98.

Artículo 17. Categorías de Suelo Urbano

1. Atendiendo a los criterios establecidos por la legislación vigente, especialmente al artículo 14 de la Ley 6/98, se distinguen en el suelo urbano dos categorías.

2. Suelo Urbano consolidado por la urbanización; denominado en estas Normas simplemente suelo urbano consolidado, es aquel suelo en el que su edificación puede ser realizada directamente, sin necesidad de aplicar ninguno de los sistemas de actuación a que se refiere el artículo 45 de esta Normativa. Esta circunstancia no supone que, en algunos casos los propietarios deban completar la urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar.

3. Suelo Urbano sin urbanización consolidada, denominado suelo urbano no consolidado, es aquel suelo que exige para su edificación la previa aplicación de uno de los sistemas de actuación previstos.

Artículo 18. Suelo No Urbanizable

Suelo no urbanizable es aquel expresamente clasificado así en los planos de ordenación y que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 6/98, debe incluirse en esta clase de suelo por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de ries-

jabetza publikoa babesteko mugak edo zortasunak dituelako; edo nekazaritza, oihan edo abeltzaintza mailako balioa edo aberastasun naturalen bat duelako.

19. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren mailak

1. Euskadiko 5/98 Legearen 1. artikuluan zehaztutakoari jarraiki, Lurzoru Urbanizaezina hiru mailatan banatuta egon liteke: Lurzoru Urbanizaezin babestua, Landa-eremuko Lurzoru Urbanizaezina eta Lurzoru Urbanizaezin komuna

2. Erribera Beitiko udalerriko ezaugarriek jarraiki, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoru orok babestutako maila izango du; sailkapen mota hori nekazaritza, oihan eta abeltzaintza mailan duen balioaren, bere baliabide naturalak ustiatzeko aukeren, paisaia, historia edo kultura mailan duen balioaren edo fauna, landaredia edo oreka ekologikoa babesteko duen balioaren arabera eman zaio.

20. artikulua. Lurzoru urbanizagarria

Lurzoru urbanizagarria ordenamendu-planoetan horrela espresuki sailkatuta dago, eta udalerriko lurzoru edo lurzoru urbanizaezin baldintzak betetzen ez dituen da; gainera, hirigintza legediak eta aplikagarria den planeamenduak zehaztutako baldintzen pean, aldaketak izan ditzake.

21. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren mailak

1. 6/98 Legearen 16. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, lurzoru urbanizagarrian bereizi egin behar dira Sektoreka banatutako lurzoru eta Sektoretan banatuta ez dagoen lurzoruak.

2. Arau hauek Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatzen duten lurzoruak epe labur edo ertainera hainbat gunetan barneratzeko egokitzat jotzen diren, eta udalerraren gizarte eta ekonomia mailako garapeneren ondorioz sor daitekeen eskaria asetzea ahalbidetzen duten lurzoruak osatuta dago.

3. Horren ondorioz, Arau hauek lurzoru Sektoreka banatzen dute. Beraz, Erribera Beitiko lurzoru urbanizagarriak mugatutako lurzoru urbanizagarriaren ezaugarriak ditu.

4. KAPITULUA. LURZORUAREN JABEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

1. ATALA. BALDINTZA NAGUSIAK

22. artikulua. Hirigintza mailako aprobetxamendua

1. Udal Planeamenduan ezarritako ordenamenduak finkatuta dauka udalerriko lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko partzela bakoitzerako hirigintza mailako aprobetxamendua.

2. Aprobetxamendua Planeamenduak berak ezarritako erakitzeko aukerei eta erabilera aukerei dagokie.

3. Aprobetxamendu horren esleipena Planaren exekuzioaren bidez egiten zaie partzelen jabeek edo Udalari, hirigintza-araudiak ezarritako arauak eta Hirigintza-araudi honi jarraiki.

23. artikulua. Irabazizko partzelak eta lagapenak

1. Hirigintza aprobetxamendua irabazizko partzeletan gauzatzen da.

2. Erabilera publikora zuzendutako lurzoruak eta zerbitzu publiko baten eragina izaten duten partzelek ez dute inolako hirigintza aprobetxamendurik eta, 6/08 Legean ezarritakoari jarraiki, Udalari doan lagatzen zaizkio.

24. artikulua. Udalerriri aprobetxamendua esleitzea

44. ean aipatzen den lurzoru publikoaren emakida gorabehera, Udalak lurzoru urbanizagarriko edo finkatu gabeko udalerriko lurzoruko exekuzio-unitate bakoitzean erakitako aprobetxamendua erakigarriaren ehuneko hamar (%10) izateko eskubidea du.

Exekuzio-unitatearen ezaugarrien eraginez irabazizko partzelen portzentaje hori Udalari esleitzea ezinezkoa denean, dagokion aprobetxamendua bere balioespen ekonomikoaren bidez esleitu zaio udalari.

25. artikulua. Egoera anitzak

Lurzoruaren erregimenaren eta balioespenen 6/98 Legean aurreikusitakoari jarraiki, lurzoruaren jabeak, eskubideak eta betebeharrak, partzelek duten hirigintza sailkapen eta egoeraren arabera ezarrita daude, Titulu honetako 2. kapituluak ezarritakoaren arabera eta kudeaketa-planoetan islatzen den moduan (NOR. 3).

gos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales.

Artículo 19. Categorías de Suelo No Urbanizable

1. De acuerdo con lo señalado en el artículo 1 de la Ley 5/98 del País Vasco, el Suelo No Urbanizable puede pertenecer a una de estas tres categorías: Suelo No Urbanizable protegido, Suelo No Urbanizable de núcleo rural; y Suelo No Urbanizable común

2. Atendiendo a las características del término municipal de Ribera Baja, todo el suelo clasificado como No Urbanizable pertenece a la categoría de protegido; otorgándosele esta calificación en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 20. Suelo Urbanizable

Es aquel suelo expresamente clasificado así en los planos de ordenación y que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable, es decir, el resto del término municipal, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Artículo 21. Categorías de Suelo Urbanizable

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 6/98 en el suelo urbanizable se debe distinguir aquel suelo que el planeamiento municipal delimita en Sectores de aquel otro que no queda delimitado en Sectores.

2. El suelo que estas Normas clasifican como Suelo Urbanizable está formado por terrenos que se consideran idóneos para ser incorporados a los distintos núcleos a corto o medio plazo, y que permiten satisfacer la demanda que pueda surgir como consecuencia del desarrollo social y económico del municipio.

3. En consecuencia las propias Normas delimitan este suelo en Sectores, de modo que todo el suelo urbanizable de Ribera Baja tiene las características el suelo urbanizable delimitado.

CAPÍTULO 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico

1. La ordenación establecida por el Planeamiento Municipal fija para cada parcela en suelo urbano y urbanizable un aprovechamiento urbanístico.

2. El aprovechamiento corresponde a las posibilidades edificatorias y de uso establecidas por el propio Planeamiento.

3. La adjudicación de este aprovechamiento a los propietarios de las parcelas o al Ayuntamiento se realiza a través de la ejecución del Plan, de acuerdo con las normas establecidas por la legislación urbanística y por esta misma Normativa Urbanística.

Artículo 23. Parcelas lucrativas y cesiones

1. Las parcelas en las que se materializa el aprovechamiento urbanístico se denominan parcelas lucrativas.

2. El suelo destinado a uso público y las parcelas afectas a un servicio público no reciben ningún aprovechamiento urbanístico y, de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/98 son cedidas gratuitamente al Ayuntamiento.

Artículo 24. Adjudicación de aprovechamiento al Municipio

Con independencia de la cesión de suelo público a que se refiere el 44, el Ayuntamiento tiene derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificable construido en cada unidad de ejecución en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado.

Cuando las características de la unidad de ejecución no permitan la adjudicación de ese porcentaje al Ayuntamiento mediante la transmisión de parcelas lucrativas, el aprovechamiento correspondiente será adjudicado al Ayuntamiento mediante su valoración económica.

Artículo 25. Diversidad de situaciones

De acuerdo con lo previsto en la Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones, los deberes y derechos de los propietarios del suelo se establecen según la clasificación y situación urbanística en que se encuentran las distintas parcelas de acuerdo con lo establecido en el capítulo 2 de este Título y tal como se refleja en los planos de gestión (NOR.3).

2. ATALA. ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK UDALERRIKO LURZORUAN

26. artikulua. Eskubideak eta betebeharrak udalerriko lurzoru finkatuan

1. Udalerriko lurzoru finkatu gisa sailkatutako lurren jabeek lurren urbanizazio osatzeko eskubide eta betebeharra ditu, lur horiek orube izaera izan dezaten.

2. Lurzoru mota honetan barneratutako partzela baten jabeak partzela horren hirigintza aprobetxamendu osoa izateko eskubidea izango du, partzelari dagokion planeamenduan aurreikusitako ordenamenduak zehaztutakoaren arabera.

27. artikulua. Eskubideak eta betebeharrak udalerriko finkatu gabeko lurzorian

1. Udalerriko finkatu gabeko lurzoruaren jabeek urbanizatzeko eskubidea izango dute, planeamenduak berak ezarritako baldintzen arabera.

2. Urbanizatzeko eskubidea egikaritzeko, espazio publikoaren lagapenaren eta urbanizazioaren betebeharrak bete beharko dira; Udalari esleituko zaio dagokion hirigintza aprobetxamenduen %10 eta gainerako hirigintza aprobetxamendua exekuzio-unitatean barneratutako jabeen artean berdinduz banatuko da.

3. Eskubide hori Arau Subsidiarioak indarrean sartzen diren unetik aurrera egikaritu ahal izango da.

4. Araudi partikularrak eskubide hori egikaritzeko gehieneko epea du zehaztuta. Epe hori urbanizatzeko eskubidea abiatzen den unean hasiko da.

5. Urbanizatzeko eskubide hori gauzatzea eta dagokion hirigintza aprobetxamenduko eskubidea izatea Lurzoruaren Erregimenaren eta Balorazioen Legearen 14. artikulua arautzen ditu eta 5. KAPITULUAREN 2. Atalaren 45. artikuluan aurreikusitako exekuzio-sistemen bidez gauzatzen dira.

28. artikulua. Hirigintza aprobetxamendurako eskubidea gauzatzea

1. Hirigintza aprobetxamenduko eskubidea eraikitze behar den baimena eskatzearen bidez gauzatuko da.

2. Eskubide hori gauzatzeko, honako baldintzak betetzen direnean jarriko da abian:

a) Udalerriko lurzoru finkatuan, Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnetik.

b) Udalerriko finkatu gabeko lurzorian, urbanizatzeko eskubidea gauzatzen den unetik hasita eta espazio publikoaren lagapen eta urbanizazio betebeharrak beteta; eta Udalari esleitzea hirigintza aprobetxamenduen %10.

3. Araudi Partikularrean zehaztuta dago eraikitze baimen egozia eskatzeko eskubidea gauzatzeko gehieneko epea:

a) Udalerriko lurzoru finkatuan, epe hori Arau Subsidiarioak indarrean sartzen direnean hasiko da, une honetan dauden orubeen kasuan. Bestela denean, hau da, agur egun ez dagoen oruberentzako bada, aurre deklarazioa egiten denean edo eraispent-baimena ematen denean hasiko da epe hori.

b) Udalerriko finkatu gabeko lurzorian, birpartzelazio proiektua behin betiko izaeraz onartzen den unean hasiko da epe hori.

29. artikulua. Eraikitze Eskubidea gauzatzea

Baimena eman dela jakinarazteko agirian finkatuko da eraikitze eta lehenengoz okupatzeko baimena eskatzeko eskubideak gauzatzeko gehieneko epea.

30. artikulua. Eraikitze eskubidea eta lehenengoz okupatzeko baimena

1. Eraikitze eskubidea lehen okupaziozko baimenaren bidez lorzen da. Lehen okupaziozko baimen horrek eraikuntza-proiektua erabat gauzatzeko eskatzen du, espazio publikoarekin harremana duen barneko partzelaren urbanizazioa eta itxura eta fatxada guztiak amaitzea barne.

2. Planeamenduen 26. artikuluan zehaztuta dagoen moduan, planeamenduan aurreikusita dago zenbait partzelatan urbanizazioa osatzeko betebeharra dagoela, erabilera publikoko lurzoru zabalduz. Kasu horietan, betebehar hori derrigor bete beharko da lehen okupaziozko baimena lortzeko.

3. Barnean partzela libreak dituzten partzelako eraikinen kasuan, gainera, baimen hori lortzeko bete beharreko baldintza izango da

SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO URBANO

Artículo 26. Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado tienen derecho, y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solar.

2. El propietario de una parcela incluida en este suelo tiene derecho al aprovechamiento urbanístico íntegro que determina la ordenación prevista por el planeamiento para la correspondiente parcela.

Artículo 27. Derechos y deberes del suelo urbano no consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho a urbanizar en las condiciones establecidas por el propio planeamiento

2. El ejercicio del derecho a urbanizar se llevará a cabo mediante el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización del espacio público; adjudicación al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente, y equidistribución del resto del aprovechamiento urbanístico entre los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

3. El ejercicio de este derecho podrá ejercerse desde el momento de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

4. La Normativa particular establece el plazo máximo en que se ha ejercer este derecho. El plazo se contará a partir de la fecha en que se inicia el derecho a urbanizar.

5. El ejercicio de este derecho a urbanizar y la adquisición del correspondiente derecho al aprovechamiento urbanístico viene regulado por lo establecido en el artículo 14 de la LRSV y se realiza a través de los sistemas de ejecución a que se refiere el CAPÍTULO 5. Sección 2. artículo 45.

Artículo 28. Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico

1. El ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico se llevará a cabo mediante la solicitud de la correspondiente licencia para edificar.

2. El ejercicio de este derecho podrá iniciarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbano consolidado desde la entrada en vigor de estas NN.SS.

b) En el suelo urbano no consolidado desde el momento en que se ha ejercido el derecho a urbanizar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización del espacio público; y adjudicación del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.

3. La Normativa Particular señala el plazo máximo para ejercer el derecho mediante la solicitud de la correspondiente licencia para edificar.:

a) en suelo urbano consolidado ese plazo se cuenta a partir de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, en el caso de los solares existentes en ese momento. En otro caso, a partir de la declaración de ruina o de la licencia de derribo.

b) En suelo urbano no consolidado, el plazo se cuenta a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 29. Ejercicio del Derecho a edificar

El documento a través del cual se comunica la concesión de licencia fijará el plazo máximo en que se debe ejercer el derecho a edificar y solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

Artículo 30. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación

1. El derecho a la edificación se obtiene mediante la licencia de primera ocupación, que exige la realización completa del proyecto de edificación, incluida en su caso la urbanización interior a la parcela que quede en contacto con el espacio público, y el acabado completo de los cerramientos y fachadas.

2. Tal como se establece en el artículo 26 el planeamiento prevé en algunas parcelas de suelo urbano el deber de completar la urbanización, ampliando el suelo de uso público. En estos casos, el cumplimiento de este deber será exigencia ineludible para la concesión de licencia de primera ocupación.

3. En el caso de edificaciones en parcelas que incluyan parcelas libres, será así mismo condición exigida para la concesión de esa

partzela libre horretan aurreikusitako lorategiko eta barneko urbanizazio obrak amaitzea.

4. Salbuespenez, lanak amaitu aurretik baimena jaso ahal izateko, amaituko direla ziurtatuko duen berme nahikoa izan behar da, 51. artikuluan zehaztutako baldintzen arabera.

31. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak

1. Eraikitzeo eskubidearekin batera, eta Lurzoruaren Erregimenaren eta Balorazioen Legearen 19. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, lurzoruaren jabeak partzelako eraikinak eta partzelaren barneko urbanizazioa beharrezko segurtasun, osasungarritasun eta egokitasun baldintzetan mantendu behar du.

2. Betebehar hori partzelaren barruan dagoen eraikin orori dagokio; ezin da, ordea, behin-behineko eraikuntzen gainean hitz egin, horiek eraikitzeo ere udal baimena behar baita eta, oro har, behin-behineko eraikin horiek eraisteko unea iritsi arte egoera onean mantentzeko beharra baitago.

3. Jabeak betebehar hori beteko ez balu, Udalak, ofizioz edo interesdunaren eskariz, baldintza horiek behar bezala mantentzeko behar diren obrak exekutatzeko aginduko du eta epe bat zehaztuko du obra horiek gauzatzeko.

4. Artikulu honetan aipatzen den betebeharrak Erribera Beitiko hiriguneetan kokatutako eraikin guztietako jabeek dagokie, eraikin horien eraikuntza edo lehen okupazioaren data dena dela ere.

32. artikulua. Putzuak edo ura biltzeko beste edozein bide pribatu zabaltzea

Hirigintza Diziplinako Araudiaren 2. artikulua xedatutakoari jarraiki, uraren erabilpen pribatua egikaritzeko behar diren obrak egiteko, baimena eskatu beharra dago aurretik, edozein izanda ere baimena lortzeko Titulua. Baimen-eskaerari Administrazio eskudunaren baimen edo emakida atxiki behar zaio baimen hori lortzeko baldintza gisa.

3. ATALA. ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

33. artikulua. Eskubideak mugatutako lurzoru urbanizagarrian

1. Arau Subsidiarioek Mugatutako Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatzen duten lurzoruaren jabe direnek, 6/98 Legearen 15. artikulua aurreikusitakoari jarraiki, eskubidea dute lurzoru horren urbanizazioa garatzeko dagokion Plan Partziala idatzita, Araudi Partikularrean zehaztutakoari jarraiki.

2. Lurzoru horren hirigintza mailako garapena hasi arte, lurzoru hori erabili ahal izango da nekazaritza- abeltzaintza gune eta landa-zabal gisa sailkatutako lurzoru urbanizaezinerako ezarritako baldintzei jarraiki.

3. Aipatu Legearen 17. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Udalak, salbuespenez, behin-behineko izaerako eraikinak baimendu ahal izango ditu, harik eta nekazaritza-abeltzaintza guneei eta landa-zabalei aplikagarria zaien Araudi Partikularrek aurreikusitakoa betetzen badu.

4. Edonola ere, eraikuntza horiek kalte-ordainik gabe eraitsiko dira Udalak hala erabakitzen duenean eta, edonola ere, dagokion Plan Partziala behin betiko onartu aurretik. Jabeak onartutako baldintzetan obrak egiteko baimena eman dela jabetza-erregistroan jasota geldituko da.

34. artikulua. Betebeharrak lurzoru urbanizagarrian

1. Lurzoru urbanizagarriaren garapena gauzatu ostean, jabeek, dagokion Plan Partziala idatzita ostean, Planaren exekuzioan parte hartu beharko dute lurzoru hori urbanizatuta; horren ondikoz, honako betebeharrak zehatzak izango ditu 6/98 Legearen 18. artikulua xedatutakoari jarraiki:

a) Espazio publikoaren lagapena eta urbanizazioa Planak aurreikusten dituen tokian tokiko sistemarako.

b) Udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduen %10 esleitzea.

c) Gainerako hirigintza aprobetxamendua exekuzio-unitatean baneraturatuko jabe guztien artean berdin banatzea.

2. Gainera, jarduketaren kanpoko sistema orokorrekin lotura duten azpiegiturak ordaindu eta, kasuan-kasuan, exekutatu beharko dituzte eta, kasuan-kasuan, baita sistema horiek zabaltzeko edo indartzeko behar diren obrak ere, Arau Subsidiario hauetan zehaztutako baldintzei jarraiki.

licencia la conclusión de las obras de jardinería y urbanización interior previstas en esa parcela libre

4. Excepcionalmente podrá concederse esa licencia sin que se hayan concluido esas obras siempre que exista aval suficiente que asegure su conclusión, en las condiciones establecidas en el artículo 51.

Artículo 31. Deberes de conservación

1. El derecho a la edificación lleva consigo por parte del propietario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la LRSV, el deber del conservar los edificios y la urbanización interior a la parcela en las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y ornato.

2. Este deber abarca toda la edificación existente en la parcela; sin que pueda hablarse propiamente de construcciones provisionales, ya que están necesitan también licencia municipal para su construcción, y en general la obligación de su conservación hasta el momento de su demolición.

3. Ante el incumplimiento de este deber por parte del propietario, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, fijando además un plazo para su realización.

4. El deber a que se refiere este artículo incumbe a los propietarios de todos los edificios emplazados en los núcleos urbanos de Ribera Baja, sea cual se la fecha de su construcción o primera ocupación.

Artículo 32. Apertura de pozos u otra captación privada de agua

Conforme establece el artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, están sujetas a previa licencia las obras requeridas para el ejercicio del uso privativo de las aguas, cualquiera que sea el Título de su adquisición. En consecuencia la apertura de pozos requiere la concesión de la oportuna licencia. A la solicitud de Licencia habrá de adjuntarse la autorización o concesión de la Administración competente como requisito para su otorgamiento

SECCIÓN 3. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 33. Derechos en el suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado así clasificado por estas Normas Subsidiarias tiene derecho, en conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la Ley 6/98, a su desarrollo a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Normativa Particular.

2. Hasta tanto no se inicie el desarrollo urbanístico de ese suelo, podrán utilizarlo en las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable calificado como zona agroganadera y campiña.

3. De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la citada Ley el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones de carácter provisional que se ajusten a lo previsto en la Normativa Particular aplicable a la zona agroganadera y campiña.

4. En todo caso, esas construcciones deberán ser demolidas sin indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, y en todo caso antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial. La autorización de obras bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario se hará constar en el registro de la propiedad.

Artículo 34. Deberes en el suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo urbanizable una vez desarrollado, mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, deberán participar en su ejecución mediante su urbanización, lo que supone, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 6/98 los siguientes deberes específicos:

a) Cesión y urbanización del espacio público para los sistemas locales previstos por el Plan.

b) Adjudicación al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente

c) Equidistribución del resto del aprovechamiento urbanístico entre los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

2. Además deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas de conformidad con los requisitos y condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias.

5. KAPITULUA. ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA ETA EXEKUZIOA

1. ATALA. ARAU SUBSIDIARIOEN OPERATIBITATEA

35. artikulua. Udalerriko Lurzoruaren Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

1. Arau Subsidiarioak udal-mugapeko udalerriko lurzoru eta lurzoru urbanizaezin osoan zuzenean eraginkorrak dira eta ez da inolako planeamendu tresnarik behar Arau Subsidiario horiek garatzeko; dena den, hori guztia indarrean den legedian ezarritako xedeekin eta Araudi honi jarraiki idatzitako Plan Bereziaren eragozpenik gabe, eta Plan Berezi horiek beharrezkoak izan gabe idatzi ahal izanda.

2. Horren guztiaren ondorioz, Arau horiek xehetasunez udalerriko lurzoru osoaren ordenamendua egiten dute eta lurzoru urbanizaezinean jarduketeta-baldintzak ezartzen dituzte.

36. artikulua. Lurzoru Urbanizagarriaren Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

1. Lurzoru urbanizagarriaren Arau Subsidiarioek ordenamenduari oinarritzeko baldintzak, soilik, zehazten dituzte. Ordenamendu hori legedian aurreikusitako Plan Partzialen bidez garatu behar da, Arau hauetako IV. Tituluan zehaztuta dagoen bezala.

2. Udalerriko lurzoruaren xehetasunezko ordenamendua Barnerreformako Plan Bereziaren bidez osatu edo aldatuko da.

37. artikulua. Xehetasunezko azterlanak

1. Xehetasunezko Azterlanak 1976. urteko Testu Bateginaren 14. artikuluan eta Planeamendu Araudiaren 65. artikuluan zehaztutako xedeekin idatzi behar dira, eta Hirigintza-araudi Nagusi honetan eta arlo bakoitzean aplikagarria den Araudi Partikularrean zehazturiko baldintzetan.

2. Aurreikuspen horien arabera, xehetasunezko bi azterlan mota bereiztu behar dira:

- a) Lerrokaduren gaineko azterlanak
- b) Bolumenen gaineko azterlanak

3. Azterlan horien eremua partzela pribatu batek edo hainbat partzela pribatuk osatuko dute eta, behar izanez gero, inguruan duten lurzoru pribatura zabalduko da.

4. Azterlan horiek egin ostean, horien zehaztapenak udal planeamenduan barneratuta geldituko dira, eta derrigorrezkotasun osoa hartuko dute hirugarrenen aurrean eta Administrazioaren aurrean.

38. artikulua. Tramitazioa eta onespina

1. Urbanizazio-proiektuei hasierako onespina emango die Udalak aurkezten diren egunetik hiru hilabeteko epean. Hasierako onespina jaso ostean, hogeit eguneko informazio publiko gisa jarriko dira, jendeak horiek aztertzeke eta horien gaineko bidezko alegazioak aurkezteko aukera izan dezan. Horretarako, Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean eta Araban gehien irakurtzen diren egunkarietakoren batean argitaratuko dira proiektuak (17/94 Legearen 7. artikulua).

2. Informazio publikoaren emaitza ikusirik, Udalak behin betiko onespina emango die urbanizazio-proiektuei hasierako onespina jaso zutenetik hiru hilabeteko epean. Behin betiko onespentzat hartuko da isiltasun positiboa epe hori amaitu ostean ebazpen egokiarren berri eman ez bada, baldin eta informazio publikoko izapidea amaituta badago (17/94 Legearen 7.3 artikulua).

39. artikulua. Lerrokaduren gaineko Xehetasunezko Azterketen helburua eta mugak

Lerrokadurak eta sestrak egokitzeko eta doitzeko helburua duten Xehetasunezko Azterlanak erabiltzeko, araudi aplikagarrietan definitutako azterketetan topografiaren ezaugarrien eta alboko inguruetan eraikitako urbanizazioaren zailtasun praktikokoak ikusi behar dira. Azterlan horiek erabiltzeko, beraz, ez da behar Arau Subsidiarioen edo Arau Subsidiario horiek garatzen dituzten ordenamendu-tresnen inolako aurreikuspenik.

40. artikulua. Bolumenen gaineko Xehetasunezko Azterketen helburua eta mugak

1. Bolumenen ordenazioa helburu duten Xehetasunezko Azterlanak Planeamendu Eremu bakoitzeko Araudi aplikagarriaren espresuki aurreikusitako kasuetan soilik erabili ahal izango dira, eta bertan ezarritako baldintza eta mugekin. Edonola ere, horrek ezingo du ekarri eraikigarritasunaren hazkunderik, eta honako gehieneko parametroak izango ditu: partzelaren okupazioa, eraikitako azalera, eta eraikitako garaiera eta bolumena.

CAPÍTULO 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECCIÓN 1. OPERATIVIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 35. Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano

1. Las NN.SS. son directamente operativas en todo el suelo urbano y no urbanizable del término municipal, y no se precisa ni exige para su desarrollo ningún instrumento de planeamiento; todo ello sin perjuicio de los Planes Especiales que, con las finalidades establecidas en la legislación vigente, deban redactarse de acuerdo con esta Normativa o que no siendo necesarios puedan redactarse.

2. En consecuencia estas Normas ordenan pormenorizadamente todo el suelo urbano y establecen las condiciones de actuación en el suelo no urbanizable.

Artículo 36. Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable

1. En el suelo urbanizable, las Normas Subsidiarias sólo determinan las condiciones básicas de la ordenación, que debe ser desarrollada mediante los Planes Parciales previstos en la legislación, tal como se establece en el Título IV de estas Normas.

2. La ordenación pormenorizada del suelo urbano podrá ser completada o modificada mediante los Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 37. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con las finalidades establecidas en el artículo 14 del TR de 1976 y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y en las condiciones que se establecen en esta Normativa Urbanística General y en la Normativa Particular aplicable a cada ámbito.

2. De acuerdo con esas previsiones se consideran dos tipos de estudios de detalle:

- a) estudios de alineaciones
- b) estudios de volúmenes

3. El ámbito de estos estudios estará formado por una o más parcelas privadas y, en caso necesario, el suelo público que les rodea.

4. Una vez aprobados estos estudios sus determinaciones quedarán integradas en el planeamiento municipal, adquiriendo plena obligatoriedad frente a tercero a la propia Administración.

Artículo 38. Tramitación y aprobación

1. Los Proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinadas y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el B.O.T.H.A. y publicación en uno de los diarios de mayor circulación en Álava (artículo 7 de la ley 17/94).

2. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los proyectos de urbanización en el plazo de tres meses desde su aprobación inicial, entendiéndose aprobado definitivamente por silencio positivo si transcurrido ese plazo no se ha comunicado la pertinente resolución, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública (artículo 7.3 de la ley 17/94).

Artículo 39. Objetivo y límites de los Estudios de Detalle de Alineaciones.

Los Estudios de Detalle que tienen como finalidad adaptar o ajustar alineaciones y rasantes se podrán utilizar siempre que se considere que los definidos por la normativa aplicable presentan dificultades prácticas por las características de la topografía y de la urbanización ya realizada en zonas contiguas. No requieren, por tanto para su utilización ninguna previsión por parte de las Normas Subsidiarias o instrumentos de ordenación que las desarrollen.

Artículo 40. Objetivo y límites de los Estudios de Detalle de Volúmenes

1. Los Estudio de Detalle que tienen como finalidad la ordenación de volúmenes, sólo podrán utilizarse en los casos expresamente previstos en la Normativa aplicable a cada Ámbito de Planeamiento, y con las condiciones y límites que allí se establezcan. En todo caso, no podrán suponer un incremento de la edificabilidad, manteniendo como parámetros máximos los siguientes: ocupación de parcela, superficie construida, altura y volumen edificado.

2. Orokorrean, barneko bideak zabaldu edo handitzea barneratzen duten xehetasunezko azterlanak onartu ahal izango dira, espazio publiko batetik Arau hauek behin betiko onartzeko unean existitzen zen katastro-partzela baterako irisgarritasuna konpondu behar denean, partzela horrek egungo espazio publikoarekin loturarik ez duenean.

3. Aurreko puntuan ezarritako kasu orokorretik kanpo, Xehetasunezko Azterlanak ordenamendu-eremuaren baitan barneko bide berriak zabaltzeko aplikagarria den Araudi Partikularrak hori aurreikusten duenean soilik idatzi ahal izango dira eta, ezingo dituzte sekula gutxitu edo aldatu dagoen espazio publikoaren lerrokadura ofizialak.

4. Xehetasunezko Azterlan horien helburuei lerrokaduren eta srestren egokitzapen eta doikuntza gehitu ahal izango zaizkie.

2. ATALA. PLANEAMENDUAREN EXEKUZIOA

41. artikulua. Planeamendua exekutatzeako moduak

1. Planeamenduaren exekuzioa lurzoru publikoa urbanizatzean eta partzelak eraikigarriak izateko moduan prestatzean datza.

2. Exekuzio hori, zenbait kasutan, dauden partzeletan jarduketa zuzenak eginda edo jarduketa-sistemen bidez gauzatzen da.

42. artikulua. Planeamendua exekutatzerakoan sor daitezkeen egoera anitzak

1. Planeamenduaren exekuzioan, hainbat lurzoru mota eta maila egongo dira: udalerriko lurzoru finkatua, udalerriko finkatu gabeko lurzoria eta lurzoru urbanizagarria.

2. Kudeaketa-planoetan (NOR.3), urbanizazio finkatua duen udalerriko lurzoria edozein exekuzio-eremutik kanpo geldituko da, eta lurzoru horretan zuzenean esku hartu ahal izango da, hurrengo artikuluan zehaztuta dagoen moduan.

3. Urbanizazio finkaturik gabeko udalerriko lurzoria Exekuzio Unitateen kudeaketa-planen arabera geldituko da banatuta; jarduketa-sistemaren bidez esku hartuko da, 45. artikuluan zehaztuta dagoen moduan.

4. Lurzoru urbanizagarria Plan Partzial baten bidez garatu behar da, urbanizazio exekutatu eta eraiki aurretik. Exekuzioa amaitzean, urbanizazio finkaturik gabeko udalerriko lurzorian aurreikusitako modu berean jokatu behar izango da.

43. artikulua. Jarduketa zuzena udalerriko lurzorian

1. Exekuzio-unitateetan barneratuta ez dauden udalerriko lurzoru partzeletako eraikitze-lanak jarduketa zuzenaren bidez egingo da, hau da, eraikitze baimen egokia eskatuta; ez da beharrezkoa izango aurretik birpartzelazio-proiekturik egitea.

2. Urbanizazioaren edo partzelako azpiegituren egoera aurreikusitako erabilerrako nahikoa ez denean, eraiki nahi duen jabeak bere gain hartu behar du urbanizazioa edo azpiegiturak zabaltzearen kostua, 49. artikuluan Exekuzio Unitateetarako era orokorrean ezarrita dauden baldintzetan.

44. artikulua. Exekuzio Unitatea ezartzea

1. Exekuzio-unitateen mugapenak unitateen arteko kargen eta onuren proportzioa ahal den neurrian orekatzeko joera du; gainera, unitatearen zerbitzura dauden tokian tokiko sistemen urbanizazio barneratuko du beti, eta, horretarako, exekuzio-unitateak lurzoru finkatuari lotuta uzten dituen espazio publikoetan eraiki nahi den urbanizazioa ez eraikitzea edikingo duen irizpide zabala hartuko da.

2. Behar izanez gero, Udalak Planeamendu honetan barneratutako Exekuzio-unitateen mugapena aldatu ahal izateko. Horretarako, 1976. urteko Testu Bateginaren 118. artikuluan arautzen den prozeduraren arabera jokatu da.

45. artikulua. Jarduketa-sistema

1976. urteko Testu Bateginaren 119. artikuluan xedatutako aukerei jarraiki, Exekuzio-unitateak konpentsazio-sistemaren bidez gauzatu dira; exekuzio-unitateetan finkatutako epea igaro ostean, sistema horren arabera jokatu ez bada, sistema hori lankidetzeta-sistemarekin ordezkatuko da.

46. artikulua. Kudeaketa-agiriak

1. Konpentsazio-sistemaren bidezko exekuzioa gauzatzeko, beharrezkoa da dagozkion birpartzelazio-proiektuak eta urbanizazio-proiektuak onartzea.

2. Con carácter general podrán aprobarse estudios de detalle que incluyan la apertura o ampliación de vías interiores, cuando deba resolverse la accesibilidad desde el espacio público a una parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, cuando actualmente no tenga contacto con el espacio público.

3. Fuera del caso general establecido en el número anterior, sólo podrán redactarse estos Estudios de Detalle cuando así lo prevé la Normativa Particular aplicable para abrir nuevas vías interiores al ámbito que ordenan, y en ningún caso podrán disminuir o modificar las alineaciones oficiales del espacio público existente.

4. Siempre será posible añadir a los objetivos de estos Estudios de Detalle, la adaptación y ajuste de alineaciones y rasantes.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 41. Modos de ejecución del Planeamiento

1. La ejecución del planeamiento supone la urbanización del suelo público y la preparación de las parcelas de modo que puedan ser edificadas.

2. Esta ejecución se realiza, según los casos, mediante actuaciones directas sobre las parcelas existentes, o mediante sistemas de actuación.

Artículo 42. Diversidad de situaciones para la ejecución del planeamiento

1. En la ejecución del planeamiento debe distinguirse las distintas clases y categorías del suelo: suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable.

2. En los planos de gestión (NOR.3) el suelo urbano con urbanización consolidada queda excluido de cualquier unidad de ejecución, pudiéndose actuar sobre él de modo directo tal como se establece en el siguiente Artículo.

3. El suelo urbano sin urbanización consolidada queda distribuido a través de los planos de gestión en Unidades de Ejecución; se actúa en él a través de un sistema de actuación, tal como se establece en el artículo 45.

4. El suelo urbanizable ha de ser desarrollado a través de un Plan Parcial antes de su ejecución y edificación. Una vez desarrollado su ejecución se realiza de un modo análogo al previsto para el suelo urbano sin urbanización consolidada.

Artículo 43. Actuación directa en suelo urbano

1. La edificación de las parcelas de suelo urbano no incluidas en ninguna unidad de ejecución se realizará mediante la llamada actuación directa, es decir, a través de la solicitud de la correspondiente licencia para edificar, sin necesidad de previo proyecto de reparcelación.

2. Cuando el estado de la urbanización o de las infraestructuras que ha de servir a la parcela sean insuficientes para el uso que se prevé, el propietario que desea edificar deberá hacerse cargo del costo de su ampliación, en las condiciones que con carácter general se establecen en el artículo 49 para las Unidades de ejecución.

Artículo 44. Establecimiento de la Unidad de Ejecución

1. La delimitación de las unidades de ejecución tiende a equilibrar dentro de lo posible la proporción de cargas y beneficios entre las distintas unidades; incluyendo además en todo caso la urbanización de los sistemas locales que sirven a la unidad, asumiendo para ello un criterio amplio que evite dejar sin la urbanización deseable espacios públicos que la ejecución de la unidad deja unidos al suelo consolidado.

2. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de Unidades de Ejecución incluidas en este Planeamiento, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el artículo 118 del T.R. 1976. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

Artículo 45. Sistema de actuación

De acuerdo con las posibilidades que establece el artículo 119 del TR 1976 las Unidades de Ejecución se llevarán a cabo mediante el sistema de compensación; transcurrido el plazo fijado en las unidades de ejecución, sin que se haya actuado según este sistema será sustituido por el de cooperación.

Artículo 46. Documentos de gestión

1. La ejecución mediante el sistema de compensación exige la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización.

2. Indarrean den hirigintza-araudian aurreikusitako guztiari jarraiki, Udalari dagokio Planeamendua exekutatzeko beharrezkoak diren kudeaketa-agiriak onartzea, 16/81 Erret Dekretuaren 5.2 artikuluari jarraiki.

47. artikulua. Berdin banaketa eta lurzoru publikoaren lagapena

1. Aprobetxamenduen berdin banaketa eta lurzoru publikoaren lagapena birpartzelazio-proiektu baten bidez gauzatuko da.

2. Proiektu horrek ordenamenduak finkaturiko eta dagokion unitatean barneraturiko lurzoru publikoaren lagapena Udalari egitea xedatuko du. Lagapen hori doakoa izango da, 6/98 Legearen 14.2 a) eta 18.1 artikuluetan ezarritakoari jarraiki.

3. Horren guztiaren ondorioz, eratuko diren partzelek Planeamenduak dagokion exekuzio-unitaterako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

4. Partzelen banaketa egiterakoan, partzela horietan gauzatu daitekeen hirigintza mailako aprobetxamenduak indarrean den lege-diaren arabera banatuta gelditu beharko dira.

5. Udalari dagokio unitate osoaren aprobetxamenduaren % 10 gauzatzeko aukera ematen duten partzelak.

6. Hirigintza mailako gainerako aprobetxamendua jatorrizko partzelen jabeen artean banatuko da, zituzten partzelen azaleraren arabera.

7. Hirigintza-kargak jabeen artean banatuko dira oso-osorik, bakoitzari esleitutako aprobetxamenduaren proportzioan.

48. artikulua. Partzela orientagarriak

1. Kudeaketa-planoetan grafiatutako partzelek izaera orientagarria baino ez dute izango; Exekuzio-unitateetako birpartzelazio-proiektuak era librean mugatuko ditu proiektu horren ondorioz sortuko diren partzelak, dagokion fitxan ezarritako birpartzelazio-baldintzak mantenduta.

2. Aldi berean, dagokion eremurako ezarritako partzelazio-baldintzak beteta, udalerriko lurzoru finkatuan kokaturiko partzelak banatzeari edo batzeari ekin ahal izango zaio.

49. artikulua. Hirigintza-kargak

1. Lurzoruaren Erregimenaren eta Balorazioen Legearen 14. artikuluari jarraiki, Exekuzio-unitatearen urbanizazioaren kostua unitateko partzelen jabeek dagokie. Udalak kargarik gabeko aprobetxamenduaren % 10 jasoko du.

2. Urbanizazioaren kostuan barneratuta dago dagokion urbanizazio-proiektuaren idazketa eta exekuzioa Araudi honetan barneratutako edukiekin. Exekuzio-unitate bakoitzerako izaera orokor eta partikularrekin ezarritako baldintzen arabera, proiektu horren barnean hau guztia aurkituko dugu:

- a) Bide-sarea
- b) Ur-hornidurako sarea
- c) saneamendu-sarea
- d) Energia elektrikoko sarea
- e) Argiteria publikoaren sarea
- f) Ureztatzeko sarea
- g) Telefonoaren eta beste zerbitzu batzuen sarea

3. Exekuzio-unitatearen baitan ordenamenduz kanpoko erai-kuntza baldin badaude, horren kalte-ordainak jabe-taldeak bere gain hartutako karga ekonomikoaren artean sartu behar dira.

50. artikulua. Urbanizatzeko betebeharra betetzeak dituen faseak

1. Urbanizatzeko betebeharra exekuzio-unitate baten arabera betetzeko, hainbat fasetan exekutatu den urbanizazio-proiektu bat prestatu ahal izango da.

2. Kasu honetan, proiektuak xehetasunez zehaztuko ditu fase bakoitzeko obrak eta urbanizazioa amaitu ostean eraikigarriak izango diren partzelak. Edonola ere, partzela bat eraikigarria izateko, aurreko faseetan bermatuta geldituko da dagokion partzelak orube izatera izatea.

3. Birpartzelazio proiektuaren bidez banandutako partzela bakoitzaren titularrak hirigintza-aprobetxamenduko eskubidea fase hori urbanizatuta dagoen ulean lortuko da, jabeak bere gain hartu badi unitatearen hirigintza-kargen zati proportzionala eta Udalari dagokion hirigintza-aprobetxamenduaren lagapena egin bada.

2. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los correspondientes documentos de gestión necesarios para la ejecución del Planeamiento, según el artículo 5.2 del Real Decreto 16/81.

Artículo 47. Equidistribución y cesión de suelo público

1. La equidistribución de aprovechamientos y la cesión de suelo público se realizará mediante un proyecto de reparcelación.

2. Este proyecto determinará la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.a) y 18.1 de la Ley 6/98.

3. Las parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por el planeamiento para la unidad de ejecución de que se trate.

4. La distribución de parcelas se hará de modo que el aprovechamiento urbanístico que puede materializarse en ellas quede distribuido de acuerdo con la legislación vigente.

5. Al Ayuntamiento le corresponderán parcelas en la que se pueda materializar el 10% del aprovechamiento total de la unidad.

6. El resto del aprovechamiento urbanístico se distribuirá entre los propietarios de las parcelas originales en proporción a la superficie de estas parcelas.

7. Las cargas urbanizadoras se repartirán íntegramente entre los propietarios, en proporción al aprovechamiento que se adjudique a cada uno.

Artículo 48. Parcelas orientativas

1. Las parcelas grafiadas en los Planos de Gestión tienen un carácter meramente orientativo; el proyecto de reparcelación en las Unidades de Ejecución, manteniendo en todo caso las condiciones de reparcelación establecidas en las correspondiente ficha delimitará libremente cada una de las parcelas resultantes.

2. De igual modo, cumpliendo las condiciones de parcelación establecidas para el correspondiente ámbito podrá procederse a la segregación o unión de parcelas situadas en el suelo urbano consolidado.

Artículo 49. Cargas urbanizadoras

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LRSV el costo de urbanización de la Unidad de ejecución, corresponde a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad. El Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas.

2. El costo de la urbanización incluye el costo de la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización con contenidos que se indican en esta Normativa. Según las condiciones establecidas con carácter general y particular para cada Unidad de Ejecución, este proyecto incluye:

- a) Red viaria
- b) Red de abastecimiento de agua
- c) Red de saneamiento
- d) Red de energía eléctrica
- e) Red de alumbrado público
- f) Red de riego
- g) Red de teléfono y otros servicios

3. Si en el ámbito de la unidad de ejecución existen edificios fuera de ordenación, su indemnización se ha de incluir en las cargas económicas que asume el conjunto de propietarios.

Artículo 50. Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar

1. Para el cumplimiento del deber de urbanización a través de una unidad de ejecución podrá prepararse un proyecto de urbanización que establezca su ejecución en distintas fases.

2. En este caso el proyecto determinará con precisión las obras que comprende cada fase y las parcelas que podrán ser edificadas una vez completada la urbanización de cada una de ellas. En todo caso, sólo podrá determinarse como edificable una parcela, cuando la realización de las fases anteriores asegure a la correspondiente parcela la consideración de solar.

3. La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico por el titular de cada una de las parcelas distribuidas a través del proyecto de reparcelación se producirá en el momento en que ha quedado urbanizada la fase en que se incluya, siempre que el propietario haya asumido la parte proporcional de las cargas urbanizadoras del conjunto de la unidad y se haya realizado la cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda al Ayuntamiento.

4. Udalari hirigintza-aprobetxamenduaren esleipena egitearen ordezkari ekonomikoa eman zaionean, baldintza hori betetzea atzeratu ahal izango da jabe bakoitzari, birpartzelazio egin ostean berari egokitu zaion partzelak orube baldintza lortzen duen arte.

51. artikulua. Urbanizatzeko betebeharraren zati bat abal nahikoarekin ordezkatzeko

1. Edonola ere, Udalak urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko baimena eman ahal izango du, harik eta Hirigintza Erregimen Orokorraren 40. eta 41. artikuluetan zehazturiko baldintzak betetzen badira.

2. Gainera, aurreko artikuluan aurreikusitako fasekako urbanizazioen kasuetan, jabeak, unitatearen hirigintza-karga guztien zati proportzionala ordaindu beharrean, berme bat izan ahaliko du, Araudiko 40. artikuluan b) hizkian ezarritako baldintzei jarraiki.

3. ATALA. LURZORU PUBLIKOA ESKURATZEKO ERREGIMENA

52. artikulua. Lurzoru publikoaren aurreikuspena

Planak, Araudi Partikularren eta ordenamendu-planoen bidez, erabilera publikora edo zerbitzu publiko bat ematera zuzendutako jabetza publikoko lurzorua zehazten du.

53. artikulua. Lurzoru publikoa eskuratzeko

1. Planeamenduak finkatu gabeko lurzoru urbanizagarrian edo udalerriko lurzoruaren aurrekusten duen jabetza publikoko lurzorua exekuzio-unitateetan aurreikusitako sistemen bidez lortuko da.

2. Udalerriko lurzoru finkatua, aurreko atalean aipatu ordenazio kanpoko erregimenak partzela pribatuetan egun barneratutako lurzoru publikoaren lagatzea ekarriko du.

54. artikulua. Desjabetzeko aukera

1. Aurreko artikuluan ezarritako prozeduratik kanpo, planeamenduak publiko gisa aurrekusten duen lurzoruaren jabetza publikoa desjabetze bidez lortu ahal izango da, indarrean den legediak jarritako baldintzei jarraiki.

2. Desjabetzea aplikagarria izango da, halaber, egun domeinu publikokoak diren lurzoruaren, horien gaineko jabetza pribatuko Titulua badela erakutsi beharko da era judizialean.

6. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIOA

1. ATALA. ERABILEREN SAILKAPENA HAIEN HELBURUEN ARABERA

55. artikulua. Lurzoruaren erabilerak

1. Hirigintza-garapenaren ondorioz sorturiko partzela, exekuzio-unitate, eraikuntza edo espazio-mugapen orotan egindako jarduerak da erabilera. Arau Subsidiarioek, erabilera-motak finkatzerakoan, jarduerak era orekatuan antolatzea dute helburu, kidetasun eta bateraezintasun harremanak zehaztuta; gainera, kontuan hartu behar dira udalerraren ezaugarri zehatzak, hau da, gizarte eta familia mailako ohiturak eta ekoizpen-jarduketak garatzeko moduak.

2. Planeamendu honek espresuki kalifikatzen du udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarria erabilera globalak eta erabilera xehatuak esleitzearren bidez; horrela, kokapena eta leku bakoitzean egin daitezkeen jarduketak arautuko dira.

3. Kapitulu honetan udalerriko lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak daude barneratuta. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, planeamenduak hainbat maila, baldintza gainjarriak eta azpiegituren afektazioak ditu zehaztuta. Azken horiei lotuta dago V. Tituluan ezarritako erabileren erregimen zehatza.

56. artikulua. Globalak

Erabilera globala esango da udalerriko lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren guneetan edo Planeamendu-eremuetan aurreikusitako jarduketa nagusiari, bideko-egituraren eta maila txikiko hirigintza-ekipamenduaren gaineko erabilera kontuan hartu gabe.

57. artikulua. Xehatuak

1. Erabilera xehatu esango da, erabilera globalak gauzatze aldera, lurzoruaren helburu gisa zehaztutako jarduketa zehatzari. Lurzoruaren erabilera xehatuak dokumentazio grafikoa eta partzela bakoitzaren Araudi Partikularrean daude zehaztuta.

2. Beharrezkoa denean, erabilera xehatuaren ezarpenak lurzoru libre eta eraikuntza bereizten ditu, eta horien barnean, baita eraikuntza-gorputzen eta oinplanoen artean ere.

4. Cuando la adjudicación del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento se haya sustituido por su compensación económica, el cumplimiento de este requisito podrá posponerse para cada propietario al momento en que la parcela resultante que le corresponda haya adquirido la condición de solar.

Artículo 51. Sustitución de parte del deber de urbanizar por aval suficiente

1. En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la urbanización y edificación simultánea, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 40 y 41 del R.G.U.

2. Así mismo, en los casos de urbanización por fases, previstos en el artículo anterior, el pago por parte del propietario de una parcela de la parte proporcional del conjunto de las cargas urbanizadoras de la unidad podrá ser sustituido por un aval en las condiciones establecidas en la letra b) del reglamentario artículo 40.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO PÚBLICO

Artículo 52. Previsión de suelo público

El Plan a través de la Normativa Particular y de los planos de ordenación determina el suelo de dominio público, destinado a uso público o afecto a un servicio público.

Artículo 53. Obtención del suelo público

1. El suelo de dominio público previsto por el planeamiento en suelo urbanizable o urbano no consolidado se obtendrá a través de los sistemas de actuación previstos para las unidades de ejecución.

2. En suelo urbano consolidado, los regímenes de fuera de ordenación a que se refiere la anterior sección supone la cesión del suelo público actualmente incluido en las parcelas privadas.

Artículo 54. Posibilidad de expropiación

1. Con independencia del procedimiento establecido en el anterior artículo, la propiedad pública del suelo que el planeamiento prevé como público podrá obtenerse mediante expropiación, en las condiciones previstas por la legislación vigente.

2. La expropiación será también aplicable a los suelos considerados actualmente de dominio público, si se demostrase judicialmente la existencia sobre ellos de un Título de propiedad privada

CAPÍTULO 6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU ASIGNACIÓN

Artículo 55. Usos del suelo

1. Uso es la actividad desarrollada en una parcela, unidad de ejecución, edificación o cualquier delimitación espacial resultante del desarrollo urbanístico. Las NN.SS., al fijar los distintos usos, persiguen una organización equilibrada de las actividades, especificando las relaciones de afinidad e incompatibilidad; al mismo tiempo toma en consideración las características específicas del Municipio: es decir, los hábitos sociales y familiares, y el modo en que se desarrollan las actividades productivas.

2. El presente planeamiento califica expresamente el suelo urbano y urbanizable mediante la asignación de usos globales y usos pormenorizados, regulando así su localización y las actividades que se pueden desarrollar en cada lugar.

3. En este capítulo se atiende exclusivamente a los usos en el suelo urbano y urbanizable Respecto al suelo no urbanizable el planeamiento establece sus distintas categorías, condicionantes superpuestos y afectaciones infraestructuras, a las que vincula un determinado régimen de usos tal como se establece en el Título V.

Artículo 56. Globales

Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en las distintas zonas o Ámbitos de Planeamiento del suelo urbano y urbanizable, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

Artículo 57. Pormenorizados

1. Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales. Los usos pormenorizados del suelo quedan determinados en la documentación gráfica y en las Normativa Particular de cada parcela.

2. Cuando es necesario la determinación de uso pormenorizado distingue entre el suelo libre y la edificación, y dentro de esta entre los distintos cuerpos de edificación y plantas.

2. ATALA. ERABILEREN SAILKAPENA HAIEN BAIMEN-ERRE-GIMENAREN ARABERA

58. artikulua. Aurreikusitakoa eta baimendutakoa

1. Aurreikusitako erabilera esango zaio hasieran, Arau Subsidiario hauetan ezarritako ordenamenduak partzela jakin baterako edo partzela horren zati jakin baterako ezarritako erabilerrari.

2. Baimendutakoa esango zaio espazio-mugapen bakoitzerako onargarria den erabilerrari, ordenamenduak erabilera hori lehen lekuan jartzen ez badu ere.

3. Partzela bati aurreikusitako erabilera edo baimendutako erabilera emateko, bere araudi zehatza betetzea besterik ez da eskatzen.

59. artikulua. Toleratua

Erabilera toleratua esango zaio, ezohiko gisa hartzen den arren, erabilera global edo baimenduekin batera gauzatu daitekeenari. Alabaina, erabilera bakoitzak ez du bere izaera edo eragina galduko. Erabilera hau baimentzeko, Araudiak kasu bakoitzerako ezarritako bateragarritasun baldintzak bete beharko dira.

60. artikulua. Egoitza-erabilerarekin dauden erabilera bateragarritasunak

1. Oro har, egoitza-erabilerarekin bateragarriak izango dira artikuluhonon amaierako taulan bateragarritzat jotzen diren erabilerak, harik eta bakoitzak dituen baldintzak betetzen badira.

2. Edonola ere, eremu bakoitzean aplikagarria den Araudi Partikularrak bateragarritasun-erregimen ezberdina jarri ahal izango dio erabilera bakoitzari, edo hemen zehazten diren baldintzak baino zehatzagoak ezarri ahal izango ditu erabilera batzuen bateragarritasuna onartzeko.

3. Baldintza horiek ondorengo taulan finkatze aldera, honako kodeak erabiliko ditugu:

A: etxebizitzarako desegokia den atxikitako elementu moduan, erabilera desegoki hori izango duen eraikitako azalerak 71. artikuluan zehazturiko %50 gaintzen ez badu.

B: espazio publiko batetik edo partzela pribatu batetik sarbide zuzenarekin eta komunikazio zuzenik gabe eraikuntzaren erabilera komuneko espazioekin.

U: eraikin bakarra, helburu horrekin soilik erabilita; dena dela, etxebizitza bakar bat sartzea ahalbidetuko da, 67. artikuluan hornidura kasuetarako zehazturiko baldintzetan.

4. Ezarritako baldintzak betetzeari dagokionez, honako guztia hartu behar da kontuan:

a) A baldintza eskatzen duten erabilerak bateragarriak izango dira B eta U jarrerak.

b) Gainera, B baldintza eskatzen bada, U baldintzarekin bateragarritzat joko da.

5. Hornidura-erabilerak ezartze aldera, bi kasu banatu behar dira:

a) bateragarritzat jotako hirugarren mailako erabileretako batekiko parekagarria den zerbitzua ematen duten hornidurak; erabilera horretarako ezartzen diren baldintzak bete behar dira.

b) Hirugarren mailako erabilera horiekiko parekagarriak ez diren zerbitzuak ematen dituzten hornidurak (U) posizioan kokatu behar dira.

EKOIZPEN ERABILERAK

INDUSTRIA	BATERAEZINA
ARTISAUTZA ETA LANBIDE ARTISAUAK EDO ARTISTIKOAK, OKINTZA LANTEGIAK ETA ANTZEKOAK BARNE	B
ETXEKO ELEKTROTRESNEN KONPONKETA, GARBITEGIA, ZAPATAK, ETA ABAR	B
IBILGAILUEN KONPONKETA	B
ETXEKO ABELTZAINZA.	BATERAEZINA

HIRUGARREN MAILAKO ERABILERAK

(LEHEN MAILAKO BALIABIDEEN NEKAZARITZA BILTEGIETAN BARNERATUTAKOAK) EDO BALIABIDE INDUSTRIALEN EKOIZPEN-USTIAKUNTZAREKIN LOTURA DUTEN BILTEGIAK	BATERAEZINA
HAURTZAINDEGIAK ETA IRAKASKUNTZA	B
BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK	B
PUBLIKOARI ZABALIK DAUDEN BULEGOAK (BANKETXEAK, ASEGURU-ETXEAK, HIGIEZINEN AGENTZIAK, BIDAIA-AGENTZIAK, AHOLKULARITZA-BULEGOAK ETA ANTZEKOAK)	B
PROFESIONAL LIBERALEN BULEGOAK:	
MEDIKU KONTSULTAK, ABOKATUAK, ARKITEKTUAK, ETA ABAR	A
BOTIKA ETA OSASUN MAILAKO ARRETARAKO ZERBITZUAK	B
ILEPAINDEGIAK, EDERTASUN-ZENTROAK ETA ANTZEKOAK	A
TXIKIZKAKO DENDAK 300 M KOADRO BAINO GUTXIAGOKO AZALERETAN	B

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Artículo 58. Previsto y permitido

1. Se denomina uso previsto aquél que, en primer lugar es considerado por la ordenación establecida por estas Normas Subsidiarias para una parcela determinada, o para parte de ella.

2. Se denomina permitido a aquél uso que se considera permisible para cada delimitación espacial, aunque no sea el considerado en primer lugar por la ordenación.

3. Para la implantación en una parcela de un uso, tanto previsto como permitido, se requiere solo el cumplimiento de su regulación específica.

Artículo 59. Tolerado

Se denomina uso tolerado aquél que siendo considerado excepcional puede estar en coexistencia con los usos globales o permitidos, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. Para su autorización se requiere que se cumplan las condiciones de compatibilidad que define en cada caso la Normativa.

Artículo 60. Compatibilidad de usos con el uso residencial

1. Con carácter general se consideran compatibles con los usos residenciales, siempre que se cumplan las condiciones que para cada uno de ellos se indica, los usos que se indican como tales en la tabla que se incluye al final de este artículo.

2. En todo caso, la Normativa Particular aplicable a cada ámbito podrá establecer un régimen de compatibilidad distinto para uno o varios de esos usos, o establecer unas condiciones más rigurosas que las que aquí se determinan para aceptar para aceptar la compatibilidad de alguno de ellos.

3. A fin de fijar esas condiciones en la tabla que sigue se utilizan las siguientes claves.

A: como anexo impropio de vivienda, siempre que la superficie construida afectada a ese uso no supere el 50% al que se refiere el artículo 71.

B: con acceso directo desde el espacio público o desde la parcela privada, y sin comunicación directa con espacios de uso común de la edificación

U: en edificio único, utilizado exclusivamente para ese fin; no obstante se permitirá la inclusión de una única vivienda en las condiciones señaladas en el artículo 67 en el caso de dotaciones.

4. En cuanto al cumplimiento de las condiciones impuestas hay que tener en cuenta lo que sigue:

a) Los usos que exigen la condición A, se considerarán también compatibles en las posiciones B y U.

b) Análogamente, si se exige la condición B, se considera también compatible la U.

5. A fin de establecer la compatibilidad de los usos dotacionales se distinguen dos casos:

a) las dotaciones que dan un servicio asimilable a uno de los usos terciarios que se declaran compatibles; deberán cumplir las condiciones que se establecen para ese uso al que pueden asimilar.

b) Las dotaciones que dan servicios no asimilables a ninguno de esos usos terciarios, deberán situarse en la posición identificada como (U).

USOS PRODUCTIVOS

INDUSTRIA	INCOMPATIBLE
ARTESANÍA Y OFICIOS ARTESANOS O ARTÍSTICOS, INCLUIDOS LOS OBRADORES DE PANADERÍA Y SIMILARES	B
REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS, LAVANDERÍA, ZAPATOS, ETC.	B
REPARACIONES DE VEHÍCULOS	B
GANADERÍA DOMÉSTICA.	INCOMPATIBLE

USOS TERCIARIOS

ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES PRODUCTIVAS DE RECURSOS PRIMARIOS (INCLUIDOS LOS ALMACENES AGRÍCOLAS) O INDUSTRIALES	INCOMPATIBLE
GUARDERÍAS INFANTILES Y ENSEÑANZA	B
ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA	B
OFICINAS ABIERTAS AL PÚBLICO (BANCARIAS, SEGUROS, INMOBILIARIAS, AGENCIA DE VIAJES, ASESORÍAS Y SIMILARES)	B
DESPACHOS DE PROFESIONES LIBERALES: CONSULTAS MÉDICAS, ABOGADOS, ARQUITECTOS, ETC.	A
SERVICIOS DE ATENCIÓN FARMACÉUTICA Y SANITARIA	B
PELUQUERÍAS, SALONES DE BELLEZA Y SIMILARES	A
COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERFICIES DE HASTA 300 M ² .	B

TXIKIZKAKO DENDAK 300 M ² BAINO GEHIAGOKO AZALERETAN	U
OSTATUA: HOTELAK	U
OSTALARITZA: TABERNAK ETA JATETXEAK	B
DIBERTIMENTUZKO ZERBITZUAK	B
ERABILERA PUBLIKOKO APARKALEGUAK (IBILGAILU ZAINDEGIAK)	B
OSTATU-ETXEAK	A
EGOITZA KOMUNITARIOAK, ZAHARREN EGOITZAK ETA ANTZEKO ESTABLEZIMENDUAK	U
KIROL-ZENTROAK, GIMNASIOAK ETA KIROL ERABILERAKO IGERILEKUAK	U
HORNIDURA-ERABILERAK	U
HIRUGARREN MAILAKO ERABILERA BATEKIN PAREKAGARRIAK	DAGOKIONA
ETA, ALDI BEREAN, BATERAGARRIA DIRENAK	
HIRUGARREN MAILAKO ERABILERA BATERAGARRIEI PAREKAGARRIA EZ DENA	U

61. artikulua. Debe katuta

Erabilera debe katuta izango da lurzorua eremu bakoitzerako aurreikusitako erabilerekin bateragarria ez den jarduketa oro. Partzela edo eraikuntza-gorputz baterako debe katuta egongo dira espresuki aurreikusita edo baimenduta ez dituen erabilera guztiak, baita Araudi honek ezarritako bateragarritasun-baldintzei jarraiki onargarriak ez diren erabilera guztiak ere.

62. artikulua. Erabileren zehaztapena

1. Baimenduta dauden erabilera globalen, berezkoen eta xehe-tasuneko zehaztapena Araudi Partikularren eta erabilera-planoen arabera ezarriko da, bere izaera literalaren arabera.

2. Baimendutako erabilerekin batera, erabilera-planoak partzela bakoitzerako ezarritako eraikuntza-tipologia ere finkatu dezake.

3. Planoen bidez erabilera zehatuak banatzeak erabilera bakoitzari dagozkion kokapenak finkatzen ditu; haien mugapen zehatza forma-planoek ezarriko dute.

63. artikulua. Sailkatutako jarduketak

Planeamenduak ezarritako erabileren baimen-erregimena gorabehera, ezarriko den erabilera orotarako baimenak indarrean den legediak zehaztutako baldintzak errespetatu behar ditu, eta, zehazki, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrak eta 3/1998 Legean aurreikusitako Jarduketa-baimena Lortzetik Salbuetsitako Jarduketan zerranda zehaztu zuen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak edo bera garatu, ordezkatu edo zabalduko duen beste edozein legedik xedatutako guztia.

3. ATALA. ERABILEREN SAILKAPENA HAIEN HELBURUAREN ARABERA

64. artikulua. Espazio libreen sistema

1. Erabilera eta gozamen publikoak helburu duten udalerriko espazioen eta elementuen multzoa. Kalifikazio honetan honako espazioak daude bilduta gutxienez (kasu bakoitzean planoetan zein kode erabili den adieraziko da).

V/1 Parke publikoak, lorategiz hornituriko inguruak eta haurren jolaserako guneak.

V/2 Plazak, pasealekuak eta egoteko inguruneak.

V/3 Bidetik edo beste espazio libre batzuetatik kanpo dauden eta landaredian amaitzen diren gunek txikiak.

2. Espazio horiek sistema orokor gisa hartzen direnean, GV/1 eta GV/2 kodeen bidez adierazten dira.

65. artikulua. Bideak eta aparkalekuak

1. Bakoitzaren Araudiari jarraiki, honela sailkatzen dira espazio horiek:

a) Gurgil-bidea: Gurgildun ibilgailuetara soilik zuzendutako komunikazio bidea da.

b) Oinezkoen bidea: ibilgailuen, motordunak izan edo ez, joan-etorria debe katuta duen bide edo pasealekua. Motor bidezko elbarrien ibilgailuak dira salbuespena, horiek baimenduta baitute bide mota honetan ibiltzea. Espaloia ere badu.

c) Ibilgailuen eta oinezkoen joan-etorria izaten duen bidea: Ibilgailuen eta oinezkoen joan-etorria zuzendutako komunikazio bidea da.

d) Aparkalekuak: ibilgailuen aparkaldira zuzendutako guneak dira; ibilgailuei eta oinezkoek aparkalekura sartzeko bidean ibiltzea eragotziko ez dien moduan ezarrita daude. Bide-sisteman barneratuta egon liteke edo, bestela, bidetik bananduta baina alboan dauden gunee-tan antola daitezke, eta joan-etorri-rako eta dauden plazetarako sarbiderako espazio nahikoa utzi behar da.

COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERFICIES SUPERIORES A 300 M ² .	U
HOSPEDAJE: HOTELES	U
HOSTELERÍA: BARES Y RESTAURANTES	B
SERVICIOS RECREATIVOS	B
GARAJES (GUARDEERÍAS DE VEHÍCULOS) DE USO PÚBLICO	B
CASAS DE HUÉSPEDES	A
RESIDENCIAS COMUNITARIAS, DE ANCIANOS, O ESTABLECIMIENTOS SIMILARES	U
CENTROS DEPORTIVOS, GIMNASIOS Y PISCINAS DE USO DEPORTIVO	U
USOS DOTACIONALES	U
	EL QUE CORRESPONDA
ASIMILABLES A UN USO TERCIARIO COMPATIBLE	A ESE USO
NO ASIMILABLE NINGÚN USO TERCIARIO COMPATIBLES.	U

Artículo 61. Prohibido

Se denomina uso prohibido a la actividad incompatible con el uso previsto para cada área del suelo. Se consideran prohibidos para una parcela o cuerpo de edificación todos los usos que no sean expresamente previstos o permitidos para ella, y también aquellos otros que no resulten tolerables de acuerdo con las condiciones de compatibilidad que establece esta Normativa.

Artículo 62. Determinación de usos

1. La determinación de usos globales, característicos y pormenorizados que se permiten, o en su caso se toleran, en cada área se establece a través de la Normativa Particular y de los planos de uso, según su propio tenor literal.

2. Junto con los usos permitidos el plano de usos puede fijar la tipología edificatoria que se establece para cada parcela.

3. La distribución de usos pormenorizados a través de los planos fija las posiciones relativas de los distintos usos; su delimitación precisa queda determinada por los planos de forma.

Artículo 63. Actividades clasificadas

Con independencia del régimen de autorización de usos establecido por el planeamiento, la autorización de cualquier uso que vaya a implantarse deberá respetar las condiciones establecidas por la legislación vigente, y en concreto por la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y 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 3/1998,) o cualquier otra legislación que la desarrolle, sustituya o amplie.

SECCIÓN 3. CLASIFICACIÓN DE USOS POR SU DESTINO.

Artículo 64. Sistema de espacios libres

1. Conjunto de espacios y elementos urbanos destinados a uso y disfrute públicos. En esta calificación se incluyen al menos los siguientes espacios (en cada caso se indica la clave utilizada en los planos).

V/1 Parques públicos, Áreas ajardinadas y Zona de juego de niños.

V/2 Plazas, paseos y áreas de estancia.

V/3 Pequeñas zonas de acabado vegetal, situadas al margen del viario o de otros espacios libres.

2. Cuando esos espacios tienen la consideración de sistemas generales, se indican con las claves GV/1 y GV/2.

Artículo 65. Viarios y aparcamientos

1. Atendiendo a su Normativa clasifica estos espacios del siguiente modo:

a) Vía rodada: Es la vía de comunicación destinada exclusivamente a vehículos rodados.

b) Vía peatonal: Camino o paseo de uso prohibido a la circulación de vehículos, motorizados o no, con la excepción de vehículos minusválidos a motor, cuyo uso está permitido. Incluye también el acerado.

c) Vía de coexistencia de tránsito rodado y peatonal: Vía de comunicación destinada indistintamente al tránsito de vehículos o personas.

d) Aparcamientos: son las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos en superficie, dispuestos de tal modo que no entorpezca el tránsito rodado o peatonal de la vía a través de la cual se accede a ellos. Pueden quedar incluido en el viario, o plantearse como áreas contiguas pero separadas del viario, incluyendo el espacio necesario para la circulación y acceso a las distintas plazas).

2. Araudi Komunari buruzko II. Tituluan, n.1 atalean aipatutako bide motetarako hirigintza-baldintza bereziak daude ezarrita.

3. Bide-egituran betetzen duten rolari dagokionez, honelaxe daude sailkatuta:

a) Autopistak, Autobideak, Errepideak (Estatu mailakoak eta foralak) eta bideak (eskualde mailakoak edo auzokoak). Herriguneeen arteko komunikazioa gauzatzeko helburua duten eremu orokorreko bideak dira eta motordun ibilgailuei zuzenduta daude; behar izanez gero, babes-eremu bat barneratuko du.

b) Bide nagusia (betiere, ibilgailuen eta oinezkoen joan-etorria bereiztuta).

c) Bigarren mailako bidea (ibilgailuen eta oinezkoen joan-etorria bereiztuta edo bereiztu gabe).

66. artikulua. Hornidura eta ekipamendua

1. Hornidura eta ekipamendu erabilerak, beste askoren artean, honako erabilerak biltzen ditu eta, edonola ere, planeamenduak erabilera horietakoren bat finkatzeak ez du zehazten erabilera horiek ezarriko diren partzelaren izaera publiko edo pribatua. Kasu bakoitzean, erabilera-planoetan ezarri zaien kodea dago idatzita:

E/1 Heziketa mailakoa: heziketarekin lotura duten jarduketarako hornidura.

E/2 Kultura mailakoa: kultura-hedapena helburu duten jarduera eta ekintzetara zuzendutako hornidurak: liburutegia, erakusketa-aretoa, hitzaldi-aretoa, eta abar.

E/3 Gizarte eta dibertimendu mailakoa: aisialdiko ekintzetara, bilkura-jardueretara eta dibertimendura zuzendutako hornidura.

E/4 Osasun mailakoa

E/5 Laguntza mailakoa

E/6 Kirol mailakoa: kirol jarduerak egitea helburu duten hornidurak.

E/7 Erljio mailakoa: gurtzak egitea eta antzeko jarduerak burutzea helburu duten hornidurak.

E/8 Administrazio eta Instituzio mailakoa: tokian tokiko komunitateko Gobernuaren egikaritzara eta Administrazioak komunitateari eskaintzen dizkion zerbitzuak ematera zuzendutako hornidura.

E/10 Udal zerbitzuak: biztanleriaren zerbitzu publikoen hornidura-beharak asetzea helburu duten jarduerak (kotxetegiak, udal biltegiak, eta abar).

2. Honakoak dira herrigune oso baten zerbitzura dauden ekipamenduak eta, beraz, sistema orokor gisa hartu behar direnak:

GE/1 Udallerriaren Udaletxea

GE/6 Kirol mailakoa

GE/8.0 Kontzejuaren eta Koadrilaren Administrazio-batzordearen Egoitza

GE/8.1 Udallerriaren Udaletxea

GE/8.2 Kontzejuaren Administrazio-batzordearen Egoitza

GE/10 Hilerriak

67. artikulua. Hornidura-erabilerarekin lotura duten erabilerak

Egoitza-erabilera hornidura-erabilerari lotuta egongo da, zerbitzu horren kudeaketa-arduradunaren familiako etxebizitza edo bertan lan egiten duen langile edo funtzionarioaren etxebizitza denean.

68. artikulua. Hornidura-erabileraren aldaketa

1. 1. Planeamendutik hornidura-erabilera publikoa jaso duten partzelak egoitza-erabilera izatera pasatu ahal izango dira, jarraian aipaturiko baldintzak betetzen badira.

2. 2. Hornidura-partzela horretan koka zatekeen hornidura planeamenduak egoitza-erabilerarako aurreikusitako antzeko eraikigarritasun maila edo handiagoa duen partzela batean ezarriko da.

3. 3. Aldi berean, bi partzelen jabetzaren trukea egingo da; beraz, lehengo egoitza-partzela jabetza publikokoa izatea pasatuko da eta, alderantziz, hornidura-erabilera zuen partzela jabetza pribatukoa izatera pasatuko da; hori guztia, dagokion konpentsazio ekonomikoari eragotzi gabe.

69. artikulua. Instalazio publikoak

1. Udallerriaren zerbitzura dauden azpiegituren funtzionamendurako behar diren ekipa eta biltegiei dagokie. Honakoei, zehazki:

2. En el Título II, Normativa común, se establecen condiciones de urbanización específicas para cada uno de los tipos de vías indicadas en el n. 1.

3. De acuerdo con el papel que desempeñan en la estructura viaria se clasifican como:

a) Autopistas, Autovías, Carreteras (estatales y forales) y caminos (comarcales o vecinales). Son los viales de ámbito general para comunicación entre núcleos de población, destinado al tránsito de vehículos a motor, incluye en caso necesario su zona de protección.

b) Viario principal (siempre con segregación del uso rodado y peatonal)

c) Viario secundario (con o sin segregación del uso rodado y peatonal)

Artículo 66. Dotacional y equipamiento

1. El uso dotacional y de equipamiento incluye entre otros los siguientes usos, que en todo caso, la fijación por el planeamiento de uno de esos usos no determina el carácter público o privado de las parcelas en que se implante. Se indica en cada caso la clave utilizada en los planos de uso.:

E/1 Educativo: dotación destinada a albergar actividades relacionadas con la enseñanza.

E/2 Cultural: dotación destinada a albergar actividades de difusión cultural: biblioteca, exposición, sala de conferencias, etc.

E/3 Social y recreativo: dotación destinada a actividades de ocio, reunión y entretenimiento.

E/4 Sanitario

E/5 Asistencial

E/6 Deportivo: dotación destinada a la realización de actividades deportivas.

E/7 Religioso: dotación destinada a reunión para el culto y actividades vinculadas.

E/8 Administrativo e Institucional: dotación destinada al ejercicio del Gobierno de la comunidad local y a la prestación de los servicios que la Administración ofrece a la comunidad.

E/10 Servicios urbanos: Actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación de servicios públicos de la población (cocheras, almacenes municipales, etc.)

2. Los equipamientos al servicio de todo un núcleo de población, y por tanto, con la consideración de sistemas generales son los siguientes:

GE/1 Sede del Ayuntamiento del Municipio

GE/6 Deportivo

GE/8.0 Sede de la Junta Administrativa del Concejo y de la Cuadrilla

GE/8.1 Sede del Ayuntamiento del Municipio

GE/8.2 Sede de la Junta Administrativa del Concejo

GE/10 Cementerios

Artículo 67. Usos vinculados al uso dotacional

Queda vinculado al uso dotacional el residencial, cuando se trate de la vivienda de la familia del responsable de la gestión de ese servicio, o del empleado o funcionario que desempeña allí su trabajo.

Artículo 68. Cambio de uso dotacional.

1. 1. Las parcelas a las que el planeamiento asigna un uso dotacional público, podrán pasar a ser residenciales siempre que se cumplan las siguientes condiciones.

2. 2. La dotación que podría haberse situado en esa parcela dotacional se implantará en una parcela con una edificabilidad equivalente o superior a la que el planeamiento asigne el uso residencial con una edificabilidad similar a la prevista en la parcela dotacional.

3. 3. Simultáneamente se realizará una permuta de la propiedad de ambas parcelas, de modo que la antigua parcela residencial pasará a ser de propiedad pública y de modo inverso, la antigua parcela dotacional pasará a ser de propiedad privada; todo ello, sin inconveniente, de la compensación económica que corresponda.

Artículo 69. Instalaciones públicas

1. Corresponde a los equipos y dependencias necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras de servicio del Municipio. En concreto:

IU/1 Ur-hornidurarako biltegia
IU/2 Hondakin-uren tratamendua
IU/3 Energia elektrikoaren transformadorea

2. Erabilera horiek guztiak bateragarriak dira beste edozein udal-erabilerekin, harik eta aplikagarria den legedi zehatza betetzea ziurtatzen bada.

70. artikulua. Egoitza-erabilera

Egoitza-erabilera, zentzu generikoan, erabilera global eta xehatua da. Zehazki, berriz, familia-etxebizitzari dagokio, baina beste edozein egoitza-erabilera motarekin aplikagarriak dira, egoitza-kolektiboa barne. Dena dela, erabilera honetatik kanpo daude hotel-erabilera eta ostatu-erabilera, hirugarren mailako erabilera gisa hartuko baitira beti.

71. artikulua. Egoitza-erabilerekin lotura duten erabilerak

1. Honakoak hartuko dira egoitza-erabilerekin lotura duten erabilerak:

a) Egoitza-partzela libre: etxe-uharte bereko zenbait etxebizitzaren erabilera jabetza eta erabilera pribatuko lur-azalera da, betiere, etxebizitza isolatu, parekatu edo adosatua izanik.

b) Eranskin propioa: egoitza-partzelan barneratuta dagoen eraikina edo eraikin zatia da eta etxebizitza-erabilerei lotuta dago. Trastelekuak eta aparkalekuak biltzen dira honen barnean.

c) Eranskin inpropioa: etxebizitzan bizi diren pertsonen gauzatzen duten ekoizpen-jardueren edo hirugarren zerbitzuen laguntzarako erabilerak dira.

2. Oro har, planeamenduan egoitza-erabilera aurreikusten denean, egoitza-partzela libre eta eranskin propioaren erabilerak ere ahalbidetzen ditu.

3. Eranskin ezegokiari dagozkion erabilerak baimentzeko, jarduera horrek betetzen duen eraikitako azalera ez du gainditu behar dagokion etxebizitzaren eraikitako azalera osoaren % 50, jarduera horrek behar duen espazioa barne. Erabat debekatuta daude dagokion Planeamendu-eremuarekin bateragarriak ez diren erabilerak.

72. artikulua. Ekoizpen mailako erabilerak

1. Eraikuntza batek edo bere zatiren batek ekoizpen-erabilera duela esango da objektuak saltzeko eta banatzeko ekoiztea helburu duten jarduerak biltzen dituzenean, produktu horien biltegiatzea eta ekoizpenerako behar diren makinak eta tresnak barne.

2. Erabilerak zehazterakoan beharrezkoa denean, ekoizpen-erabilerak honela sailka ditzakegu:

- a) Industria (I)
- b) Artisautza eta artisau edo arte lanbideak, okintza-lantegiak eta antzekoak barne.
- c) Etxeko elektrotresnen konponketa, garbitegiak, zapatak, eta abar.
- d) Ibilgailuen konponketa
- e) Etxeko abeltzaintza.

3. Etxeko abeltzaintza gisa hartuko dira funtsean autokontsumora zuzendutako ustiategiak, etxebizitza bati atxikita dagoenean eta behi-buru baten parekagarritasuna adierazten duen azpiko taulan zehazturiko behi-buru edo parekoen kopurua gainditzen ez duenean:

Umetarako txerrama 1
Gizentzeko 4 txerri
10 ardi edo ahuntz buru
10 untxi-ama
40 hegazti.

4. Bi behi-bururi dagokion animalia kopurua gainditzen duten ustiategiak ez dira udal-erabilerakotzat hartuko eta lurzoru urbanizazinean kokatu beharko dira.

73. artikulua. Hirugarren mailako erabilerak

1. Lehenik eta behin, merkataritza mailako erabilera dute, hau da, produktuak saltzea eta jendeari zerbitzuren bat ematea helburu dute eraikin hauek.

2. Erabilerak zehazterakoan beharrezkoa denean, hirugarren mailako erabilerak honela sailka ditzakegu:

- a) Lehen mailako eta industria aldeko baliabideen ustiategiak lotura duten biltegiak; Arau hauetan duten eragina dela eta, nekazaritza-biltegiak nabarmendu behar dira.
- b) Haurtzaindegi eta heziketa mailako erabilerak.
- c) Biltegiak eta handizkako saltokia

IU/1 Depósitos para el abastecimiento del agua
IU/2 Tratamiento de aguas residuales
IU/3 Transformador de energía eléctrica

2. Todos estos usos son compatibles con cualquier otro uso urbano, siempre que se asegure el cumplimiento de la legislación específica aplicable

Artículo 70. Residencial

Residencial (R), en sentido genérico, supone el uso global y por menorizado. En sentido propio se refiere a la vivienda familiar, pero es aplicable a cualquier tipo de uso residencial, incluidas la residencia colectiva. Queda, sin embargo, excluido el uso hotelero y de hospedaje que se considerará siempre un uso terciario.

Artículo 71. Usos vinculados al uso residencial.

1. Como usos vinculados al uso residencial se consideran los siguientes.

a) Parcela libre residencial: Superficie de terreno de propiedad privada y uso privado para disfrute de determinadas viviendas en manzana cerrada y siempre en la vivienda aislada, pareada o adosada.

b) Anexo propio: se refiere a la edificación, o parte de ella, incluida en la parcela residencial y con usos vinculados al propio de la vivienda, incluye trasteros y garaje.

c) Anexo impropio: suponen los usos de apoyo a la actividad productiva o de servicios terciarios realizada por las personas que habitan la vivienda.

2. Con carácter general, cuando el planeamiento prevé el uso residencial, permite también el de parcela libre residencial y el anexo propio.

3. Los usos relativos a anexo impropio solo podrán autorizarse cuando la superficie construida ocupada por esa actividad no supera el 50% de la superficie total construida de la vivienda correspondiente, incluido el espacio ocupado por esta actividad. En todo caso quedan prohibidos los usos no se consideran compatibles en el Ámbito de Planeamiento de que se trate.

Artículo 72. Usos productivos

1. Una edificación o parte de ella se dedica a usos productivos cuando se utiliza para albergar actividades que tienen como objetivo producir objetos para su venta y distribución, incluido también el almacenaje de esos productos o máquinas y herramientas para su producción.

2. Cuando es necesario en la determinación de usos se distingue dentro de los productivos los siguientes tipos:

- a) Industria (I)
- b) artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares
- c) reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.
- d) reparaciones de vehículos
- e) ganadería doméstica.

3. Se considera ganadería doméstica la explotaciones destinada básicamente al autoconsumo, aneja a una vivienda y que no supera las cabezas de ganado vacuno o su equivalente en otros animales según la siguiente tabla en que se muestra la equivalencia de una cabeza de vacuno:

1 cerda reproductora
4 cerdos de engorde
10 cabezas de ganado ovino o caprino
10 conejas madres
40 aves.

4. Las explotaciones que superen el equivalente a dos cabezas de vacuno, no se considera un uso urbano, y deberá situarse en suelo no urbanizable.

Artículo 73. Usos terciarios

1. Supone en primer lugar el uso comercial, es decir las edificaciones o parte de edificación que tiene por finalidad la venta de productos y servicios al público.

2. Cuando es necesario en la determinación de usos se distingue dentro de los terciarios los siguientes tipos:

- a) almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales, entre los que destaca por su repercusión en estas Normas los almacenes agrícolas
- b) guarderías infantiles y enseñanza
- c) almacenes y comercio mayorista

- d) Jendearentzat zabalik dauden bulegoak (banketxeak, asaguru-etxeak, higiezin agentziak, bidai-agentziak, aholkularitza-bulegoak, eta antzekoak).
- e) Profesional liberalen bulegoak: medikuen kontsultak, abokatuak, arkitektoak, eta abar.
- f) Botika eta osasun arretarako zerbitzuak.
- g) Ile-apaindegiak, edertasun-zentroak eta antzekoak.
- h) Txikizkako dendak 300 m koadro baino gutxiagoko azalereetan.
- i) Txikizkako dendak 300 m koadro baino gehiagoko azalereetan.
- j) Ostata: hotelak.
- k) Ostalaritza: tabernak eta jatetxeak.
- l) Dibertimenduzko zerbitzuak.
- m) Erabilera publikoko aparkalekuak (ibilgailu zaindegiak).
- n) Ostatu-etxeak.
- o) Egoitza komunitarioak, zaharren egoitzak edo antzeko establezimenduak.
- p) Kirol zentroak, gimnasioak eta kirol erabilera igerilekuak.

74. artikulua. Erabilera kaltegarriak eta arriskutsuak

Araudi honen arabera, erabilera kaltegarri edo arriskutsuak izango dira udalerriko lurzoru industrialean ezartzeko jarduketa-baimena behar dutenak, 3/1998 Legean aurreikusitako Jarduketa-baimena Lortzetik Salbuetsitako Jarduketan zerranda zehaztu zuen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren edo bera garatu, ordezkatu edo zabalduko duen beste edozein legediren arabera jarduketa horiek salbuetsita gelditu ez direlako.

75. artikulua. Beste erabilera batzuk

1. Aurreko bi artikuluetan bildutako zerrendetan espresuki barneratuta ez dauden erabilerak direnean, horietako artikuluko batean bildutako erabilerari parekagarria izango da udalerriko giroan duen eraginagatik antzekoena dena, eta, bereziki, kontuan hartuko dira sor ditzakeen eragozpenak, arriskua eta izaera osasungaitza.

2. Horren ondorioz, bere baimen-erregimena parekatu zaion erabileraren erregimen bera izango da.

3. Edonola ere, ez da parekotasun hori gauzatuko lurzoru urbanizazioneko berezko erabilera denean, IV. Tituluan barneratutako zerrendan jasota dagoen gorabehera.

7. KAPITULUA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

76. Artikulua. Eraikuntza proiektua

1. Definizioa: eraikuntza obrak egikaritzeko baldintzak eta xehetasunak zehaztea helburu duten proiektu arkitektonikoak dira. Bere ezaugarri fisikoak, zein materialez osatuta dagoen, erabiltzen diren instalazioak eta eraikiko deneko lursailaren egokitzapena, puntu guzti hauen kostuak barne, zehaztuko du. Beraz, kontzeptu honen barne daude tokian tokiko lizentzia baten beharra duten eta aurreko artikuluetan sartu ez diren obra proiektu guztiak.

2. Bere edukia eta izapidetzea bat etorriko dira indarrean dagoen legearekin eta planean agertzen diren zehaztapenekin.

3. Izapidetzeko eta antolamenduaz eta Babes Araudiaz kanpoko erregimenetan zuzen aplikatzeko, eraikuntza proiektuak horrela sailkatzen dira: kontserbazio lanak, atontze lanak, berregituratze lanak, handitze lanak, ordezte lanak eta obra berria.

4. Jarraian datozen artikuluetan obra mota horiek definitzen dira. Obra mota bakoitza norainokoa den ulertzeko kapitulu honetako 3. ataleko definizioak hartu beharko dira kontuan.

5. Horrela gertatzen bada, eraikuntza proiektuak obra mota ezberdina aplikatuko zaio eraikuntza gorputz bakoitzari.

77. artikulua. Kontserbazio lanak.

1. Horrela deitzen zaie eraikin bati edo eraikin baten zati bati irmotasuna, sendotasuna eta erabilera egokia ematea helburu duten jarduerai. Kaltetuak gelditu diren edo hasieran zuten egitekoa ongi betetzen ez duten elementuak edo akaberak aldatzea, dauden instalazioak berritzea edo instalazio berriak jartzea dakar, betiere, eraikinaren barne eta kanpo itxurari eta egitura iraunkorrari eragiten ez badiote.

d) oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes, asesorías y similares)

e) despachos de profesiones liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.

f) servicios de atención farmacéutica y sanitaria

g) peluquerías, salones de belleza y similares

h) comercio al por menor en superficies de hasta 300 m².

i) comercio al por menor en superficies superiores a 300 m².

j) hospedaje: hoteles

k) hostelería: bares y restaurantes

l) servicios recreativos

m) garajes (guarderías de vehículos) de uso público

n) casas de huéspedes

o) residencias comunitarias, de ancianos, o establecimientos similares

p) centros deportivos, gimnasios y piscinas de uso deportivo

Artículo 74. Usos nocivos y peligrosos

En esta Normativa se denominan usos nocivos y peligrosos los incluidos en aquellas actividades clasificadas cuya instalación en suelo urbano industrial exige licencia de actividad, al no haber sido exentas por en el 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 3/1998, o cualquier otra legislación que la desarrolle, sustituya o amplíe

Artículo 75. Otros usos

1. Cuando se trate de uso no incluido explícitamente en los listados contenidos en los dos anteriores artículos se considerará asimilados al uso recogido en uno de esos artículos al que resulte más análogo por su incidencia en el ambiente urbano, atendiendo especialmente a su posible molestia, peligrosidad o carácter insalubre.

2. En consecuencia su régimen de autorización será el mismo que el uso al que se ha asimilado.

3. En todo caso, no procederá a realizar esa asimilación cuando se trate de un uso propio del suelo no urbanizable, esté recogido o no en la relación incluida en el Título IV.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76. Proyecto de edificación

1. Definición: son aquellos proyectos arquitectónicos que tienen por objeto definir las condiciones y detalles para la ejecución de obras de edificación, determinando sus características físicas, los materiales que las conforman, las instalaciones que las sirven y el acondicionamiento del entorno dentro de la parcela en que se construya, así como los costes de todos estos extremos. Se incluyen, por tanto, bajo este concepto todos aquellos proyectos de obras que requieren la concesión de la oportuna licencia y no han sido contemplados en los artículos precedentes.

2. Su contenido y tramitación se ajustarán a la legislación vigente y a las determinaciones contenidas en el presente Plan.

3. A efectos de su tramitación y para la correcta aplicación de los regímenes de fuera de ordenación y de la Normativa de Protección, los proyectos de edificación se clasifican del siguiente modo: obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación, sustitución y obra nueva.

4. En los artículos que siguen quedan definidos cada uno de esos tipos de obra. Para un correcto entendimiento del alcance de cada tipo de obras se deberán considerar las definiciones incluidas en la Sección 3 de este capítulo.

5. Cuando sea el caso el proyecto de edificación aplicará distinto tipo de obras para los diversos cuerpos de edificación en que se actúa.

Artículo 77. Obras de conservación.

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.

2. Kasu guztietan araudiak ezartzen dituen segurtasun, osasun eta apainketa baldintzak mantendu edo berreskuratu behar dituzte. Behar izanez gero egitura iraunkorrari eragingo diote, baina bere formazko baldintzak aldatu gabe.

3. Barne daude, beraz, beharrezkoa denean, kaltetutako egitura iraunkorra finkatzeko, sendotzeko eta ordezkatzeko esku-hartzeak. Egitura horien artean forjatuen, habeen, euskarrien, sostengu-hormen elementuak, estalkietako egiturazko elementuak, eta abar ditugu. Ordezkapenak elementu oso baten aldaketa ekar dezake, baina ez egitura sistemaren edo erabilitako materialen aldaketa.

4. Material aldaketa baimendu ahalko da ikuspuntu teknikitik konponbide gomendagarria denean. Kontuan hartuko dira ordezkatu behar diren elementuen zenbatekoa eta materialaren mantenu kostua.

78. Artikulua. Atontze lanak.

1. Lanek eraikin osoa edo eraikinaren zati bat izango dituen erabilera ezberdinetara egokitzea dute helburu; bere bizigarritasun baldintzak hobetuz eta edozein kasutan, arautegi honetan dagokion eraikinarentzako ezartzen diren gutxienekoak lortuz.

2. Kasu guztietan, lanek eraikinaren hasierako baldintzak mantenduko dituzte bere kanpo bolumenari, tipologiai eta garai edo tipologia zehatz batekoak bezala bereizten edo egiten dituen beste osagai materialei dagozkienean.

3. Beraz, barne banaketa osatzen duten elementuetan aldaketa eta instalazioen eguneratzea, hobekuntza edo instalazio berriak jarzea ahalbidetzen da. Betiere, egitura iraunkorra mantenduko eta errespetatuko da.

4. Lanak araudiak ezartzen dituen segurtasun, osasun eta apainketa baldintzak lortzeko sendotze lanak izango dira. Beraz, beharrezkoa denean aurreikusitako karga berriak edo handiagoak jasateko egitura sendotuko da.

79. Artikulua. Berregituratze lanak.

1. Eraikin osoa edo eraikinaren zati bat izango dituen erabilera ezberdinetara egokitzea helburu izanik, egitura iraunkorraren aldaketa dakarten lanak dira.

2. Barnean daude, beraz, banaketa elementuen aldaketa —egitura iraunkorraren elementuez osatuta egon ala ez—, forjatuen zati bat kentzea, bere kotan aldaketak, tarteko solairuak eraikitzea, eskailek lekuz aldatzea edo kentzea eta berriak eraikitzea. Hori guztia baimendua dago bere hasierako tipologia aldatzen badu ere.

3. Kasu guztietan, lanek eraikinaren hasierako baldintzak mantenduko dituzte kanpo bolumenari dagokionean; era berean, funtsean eta gehienetan sostengu-egitura osatzen duten elementuak mantendu beharko dira.

4. Lanen helburuari dagokionez, lanek beharrezkoak diren atontze eta sendotze obrak barneratu beharko dituzte.

80. Artikulua. Handitze lanak.

Handitze obrak eraikinaren kanpo bolumena edo eraikitako azalera handitzea dakarten ekintzak dira. Oinplanoan eraikitako azalera handitu daiteke, solairu kopurua handituko daiteke, jadanik dauden solairuen altuera handitu daiteke edo estalkia bere egungo kokapenarekiko igo daiteke.

81. Artikulua. Ordezte lanak.

Egun dagoen eraikuntzaren lekuan beste eraikuntza berri bat eraikitzea bideratutakoak dira; ordezte lanak izango dira eraikuntzaren gorpuz zehatzei soilik eragiten dieten obrak izanik, berregituratze lanak izenekoak gairatzen dituztenak ere.

82. Artikulua. Oin berriko obra proiektuak.

Inoiz eraikuntzarik izan ez den edo plan hau idatzi aurretik eraitsiak izan diren eta ondorioz dokumentazio grafikoan orube libreak bezala agertzen diren lurzoruetan eraikuntza berria dakartenak dira.

83. Artikulua. Eraispin proiektuak.

1. Eraikin bat edo eraikuntzaren zati bat bota eta gelditzen diren materialak kentzeko baldintzak eta xehetasunak zehaztea helburu duten proiektuak dira.

2. En todo caso han de mantener o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Afectarán en caso necesario a la estructura resistente, pero sin alterar sus condiciones formales.

3. Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc. La sustitución puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado.

4. Podrá autorizarse el cambio del tipo de material cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

Artículo 78. Obras de acondicionamiento.

1. Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los usos a que se destine; mejorando sus condiciones de habitabilidad y alcanzando, en todo caso, aquellas que se establezcan en esta Normativa como mínimas para el edificio de que se trate.

2. Estas obras mantendrán en todo caso las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior, tipología y demás componentes materiales que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada.

3. Se permiten por tanto los cambios en los elementos que componen la distribución interior y la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que, en uno y en otro caso, se mantenga y respete la estructura resistente.

4. Estas obras supondrán siempre la realización de las obras de consolidación que sean necesarias para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que establecen esta Normativa. Por tanto, deberán incluir, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

Artículo 79. Obras de reestructuración.

1. Se denominan así las obras que teniendo como objeto la adecuación de un edificio, o de parte de él, a los usos a que se destine, suponen una modificación de su estructura resistente.

2. Se incluyen por tanto la modificación de los elementos de distribución —estén formados o no por elementos de la estructura resistente—, eliminación parcial de forjados, modificaciones de su cota, construcción de entreplantas, cambio en la posición de las escaleras o su eliminación, así como la construcción de nuevas escaleras. Todo ello, aun cuando suponga una modificación de su tipología original.

3. En todo caso, estas obras habrán de mantener las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen exterior; así mismo deberá mantener, substancial y mayoritariamente los elementos que componen su estructura portante.

4. Atendiendo a la finalidad de este tipo de obras, habrán de incluir siempre las obras de acondicionamiento y consolidación que sean precisas.

Artículo 80. Obras de ampliación.

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida. Ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

Artículo 81. Obras de sustitución.

Son las obras destinadas a la construcción de una nueva edificación en el lugar de la existente; tendrán también la consideración de obras de sustitución aquellas que —aun cuando se limiten a determinados cuerpos de la edificación— suponga en ellos unas obras que superan las definidas como obras de reestructuración.

Artículo 82. Proyectos de obras de nueva planta.

Son aquéllos que dan lugar a nueva edificación en suelo donde nunca hubo otra o han sido demolidas antes de la redacción de este plan, y por tanto figuran como solares libres en la documentación gráfica.

Artículo 83. Proyectos de derribo.

1. Son aquellos proyectos que tienen como objeto definir las condiciones y detalles con los que se ha de proceder a la eliminación de un edificio, o de un cuerpo de edificación, y la retirada de los materiales resultantes.

2. Zehazpen teknikoek eta legeak edo erregelamenduak eskatzen dituen segurtasun baldintzez gain, eraispen proiektuak ondorengoak barneratu beharko ditu:

a) Eraikuntzak hartzen duen lursailaren azalerari dagozkion zenbakizko datuak, eraikitako azalera osoa, solairu bakoitzaren altuera, erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera eta estalkiaren gailurraren altuera azaltzen dituen memoria.

b) Lursailaren barruan erakinen kokapenaren planoak.

c) Solairu guztien planoak -gutxienez eskematikoki- dagokion kasuan ganbararen eta estalkiaren planoak barne.

d) Aurrealde guztien aurretiko bistak -gutxienez eskematikoki-. Horietan solairu ezberdinen altuerak, erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera eta goihabearen gailurraren altuera azalduko dira.

84. Artikulua. Izaera orokorreko eraikitze baldintzak

1. Eraikuntza, eraispen, inausketa eta betetze lanak Lanean Segurtasunari eta Osasunari buruzko erregelamenduzko arauak eta Zuzendaritza Fakultatiboaren argibideak zehatz-mehatz betez burutuko dira.

2. Proiektu teknikoan ez ezik, lanak egikaritzean ere eraikin mugakideen egonkortasuna, oinezkoen segurtasun eta zirkulazioaren segurtasuna bermatuko dira.

3. Debekatua dago lurrak edo obra-hondakinak bide publikoan edo udaletxeak izaera orokorrekin baimendutako beste lekuetatik kanpo uztea. Beraz, obra-hondakinak, lurrak edo obretatik soberan gelditu den beste edozein material udaletxeak baimendutako zabor-tegira eramane beharko da.

85. Artikulua. Bizigarritasun baldintzak

Etxebizitzetara bideratutako eraikuntzek edo eraikuntzen zatiek Babes Ofizialeko Etxebizitzetara aplikagarri zaizkien legedian eta erregelamenduan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dituzte, ahal den heinean, kokatzen diren eremuari dagokion eraikuntzari buruzko aplikagarrietara egokituz.

2. ATALA. FORMAZKO BALDINTZA OROKORRAK. DEFINIZIOAK

86. Artikulua. Lerrokadurak

1. Antolakuntza Planoetan eta hiri-lurren eta lur urbanizagarrien Araudi Berezian definitutako lerrokadurak arau izaera izango dute eragin guztietan.

a) Lerrokadura ofiziala lursail pribatua erabilera publikoko eremutik banatzen duen lerroa da. Lerrokadura honek, beste lursail pribatuetatik banatzen duen mugekin batera, lursail pribatuaren muga zehazten duen forma geometriko itxia osatzen du.

b) Gehieneko lerrokadura eraikigarria: eraikuntzak gaindi ezin dezakeen perimetroa ezartzen duen lerro gisa ulertzen da.

c) Derrigorrezko lerrokadura eraikigarria: eraikuntzaren perimetroa finkatzen duena da, eremu publikoaren diseinuak horrela gomendatuta. Mehelin eraikuntzek beraien aurrealdea derrigorrezko lerrokadura guztian zehar kokatu beharko dute. Eraikuntza isolatuek, beraien tipologia edozein delarik ere, derrigorrezko lerrokaduraren segmentu bakoitzaren gainean ezarritako eraikuntzaren perimetroaren neurriak derrigorrezko lerrokadura horren segmentuaren gaineko eraikuntzaren perimetroaren proiektzio normalaren % 80k gainditzen dituenean, derrigorrezko lerrokadura betetzen dutela ulertuko da.

2. Formazko planoek derrigorrezko mehelinak ere zehazten dituzte, hau da, lursailak bata bestearengandik banatzen dituzten mugak eta horien gainean eusten diren eraikuntzak.

3. Lerrokadurak formazko planoetan ondorengo moduan finkatzen dira eta kasu bakoitzean zehazten den irismenaz:

a) Lerrokadura ofizialek izaera orokorra dute eta solairu guztietan errespetatu behar dira.

b) Gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak solairu bakoitzarentzat ezartzen dira.

c) Araudiak ez dituenean solairuak beraien artean bereizten, ulertuko da gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak solairu guztiei aplikatzen zaizkiela.

87. Artikulua. Atzeraemanguneak

1. Eraikitako bolumena mugatzen duen paramentu bertikalaren zati bat aurrealdearen plano orokorrerikiko atzeratzen denean, atzeraemangune bat gertatzen dela esaten da.

2. Además de las determinaciones técnicas y del establecimiento de las condiciones de seguridad exigidas legal o reglamentariamente, el proyecto de derribo deberá incluir:

a) Memoria que contenga los datos numéricos correspondientes a superficie de la parcela ocupada por la edificación, superficie total construida, altura correspondiente a cada una de las plantas, a la cornisa o alero, y a la coronación de la cubierta.

b) Plano de situación del edificio dentro de la parcela.

c) Planos –al menos esquemáticos- de cada una de las plantas, incluyendo en su caso la del desván y la de la cubierta.

d) Alzados –al menos esquemáticos- de todas las fachadas, en que se identifiquen la altura de los distintos forjados y la altura de la cornisa o alero de la cubierta y la de coronación de la cumbrera.

Artículo 84. Condiciones constructivas de carácter general

1. Las obras de edificación, derribos, desmontes y rellenos se realizarán cumpliendo estrictamente las normas reglamentarias de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las indicaciones de la Dirección Facultativa.

2. Además de en el proyecto técnico, en la ejecución de las obras se asegurará la estabilidad de los edificios colindantes, la seguridad de los transeúntes y del tráfico.

3. Se prohíbe depositar tierras o escombros en la vía pública o en lugar distinto al autorizado con carácter general por el Ayuntamiento. Por tanto, los escombros, tierras o cualquier otro material sobrante de las obras, deberá transportarse a vertedero autorizado por la Administración.

Artículo 85. Condiciones de habitabilidad

Las edificaciones, o parte de ellas, dedicadas a viviendas deberán cumplir las condiciones generales establecidas en la legislación y reglamentación aplicable a las Viviendas de Protección Oficial, adaptándolas en lo que sea preciso a las ordenanzas aplicables a la edificación según el ámbito en que se sitúen.

SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE FORMA. DEFINICIONES

Artículo 86. Alineaciones

1. Las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Particular de suelo urbano y urbanizable, deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

a) Alineación oficial es la línea que separa la parcela privada del espacio de uso público. Esta alineación en unión con los lindes que –en su caso- separe la parcela de que se trate de otras parcelas privadas conforman una forma geométrica cerrada que determina el límite de la parcela privada.

b) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece una perimetro que no puede ser superado por la edificación.

c) Alineación constructiva obligatoria: es aquella que fija la posición del perimetro de la edificación, por así aconsejarlo el diseño del espacio público. Las edificaciones entre medianeras deberán situar su fachada sobre toda la longitud de la alineación obligatoria. Las edificaciones aisladas, sea cual se su tipología, se considera que cumplen la alineación obligatoria cuando la medida del perimetro de la edificación situado sobre cada segmento de la alineación obligatoria supera el 80% de la proyección normal del perimetro de la edificación sobre ese mismo segmento de la alineación obligatoria.

2. Los planos de forma identifican también las medianeras obligatorias, es decir los linderos que separan unas parcelas de otras y sobre los que han de apoyarse la edificación.

3. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y han de respetarse en todas las plantas.

b) Las alineaciones máximas y obligatorias se establecen para cada una de las plantas.

c) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas.

Artículo 87. Retranqueos

1. Cuando parte del paramento vertical que delimita el volumen edificado se retrasa respecto al plano general de la fachada se dice que se produce un retranqueo.

2. Atzeraemangunek sakonera baino handiagoa den aurrealdean izan beharko dute; oster, patioentzat ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Baldintza horiek bete beharko ditu eraikinaren mehelinaren alboan kokatutako edozein atzeraemangunek.

88. Artikulua. Hegalak

120. artikuluan definitutako hegal gorputzetan, hegal deitzen zaio hegal gorputz horren perimetroaren eta kokatzen deneko aurrealdearen plano orokorraren arteko distantzia handiagoari.

89. Artikulua. Eraikuntzaren altuera

1. Araudi bereziak eraikuntzaren gehienezko altuera gehiengo solairu kopurua finkatuz ezartzen du eta kasuen arabera, erlaitzaren (edo teilatu-hegalaren) edo estalkiaren gailurraren gehienezko altuera finkatuz.

2. Erlaitzaren (edo teilatu-hegalaren) edo estalkiaren gailurraren gehienezko altuera lerrokadura ofizialaren sestrarekiko neurtzen da.

3. Lerrokadura ofizialaren sestra zehazteko ondorengo arauak erabiltzen dira:

a) Eraikin batek bere aurrealdeetako bat lerrokadura ofizialaren gainean duenean, sestra deritzaio aurrealdeak erabilera publikoko lurzoruarekin duen ebakiduraren erdiko puntutik pasatzen den lerro horizontalari.

b) Eraikinaren aurrealdeak ez daudenean lerrokadura ofizialaren gainean, lerrokadura ofizialaren sestra determinatzeko, lursailera sartzen deneko eta lursailak eremu publiko aldera parez pare azaltzen duen erdiko puntutik pasatzen den lerro horizontal bat hartzen da kontuan. Lursailak eremu publiko bat baino gehiagora ematen duenean araudi grafikoak dioen lerrokadura hartuko da eta zehaztapenik ez bage, indar eta garrantzia handieneko eremu publikoaren lerrokadura.

4. Eraikinaren aurrealde nagusia lursailaren barruan dagoenean eta lursailaren eremu lerrokadura ofizialaz gaindiko kota batean badago, araudiak finkatutako altuera aurrealdearen lerroan lursailaren sestrarekiko neurtu ahal izango da ondorengo baldintzekin:

a) Aurrealdearen lerroaren sestra aurrealdearen eta lursailaren zoruaren arteko ebakiduraren erdiko puntuan neurtzen da.

b) Aukera hori aplikatu ahal izateko, eraikinaren aurrealdea bere perimetro guztian lerrokadura ofizialek lerrokadura ofizialaren sestraren eta aurrealdearen lerroaren sestraren arteko kota diferentziaren distantziaren bikoitza edo gehiago alden du beharko da.

90. Artikulua. Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren eta estalkiaren gailurraren lerroa

1. Erlaitza edo teilatu-hegala identifikatzeko estalkiaren forjatuaren barrualdearen eta aurrealdearen kanpoaldearen arteko ebakidura ideala hartuko da kontuan. Estalkiaren forjaturik ez dagoenean, estalkia osatzen duten teilak edo piezak eusteko taula hartuko da kontuan.

2. Eraikinaren gailurra zehazteko estalkiaren puntu altuenetik pasatzen den plano horizontala hartzen da kontuan, estalki inklinatu kasuan goihabea barne eta estalki laueta egon daitekeen petrila barne. Hala ere, horretarako ez dira aintzat hartuko 105. artikuluko estalkiaren gainetik jartzea ahalbidetzen dituen elementuak.

91. Artikulua. Solairu bakoitzaren altuera

Solairu bateko eta goragoko solairuko azalera zapalgarrien artean bertikalki neurtuko da. Azkeneko solairuan, azalera zapalgarriaren eta estalki-forjatuaren gainaldea aurrealdeko hormekin ebakitzen den puntuaren artean neurtuko da.

92. Artikulua. Solairu kopurua

1. Eraikin baten solairu kopurua adierazten du zenbat azalera zapalgarri dauden beheko solairuko zoru estalkiarekin batzen duen lerro bertikal batean; beheko solairua zein den 28. artikuluko baldintzak adierazten ditu.

2. Irizpide horren arabera, solairu bat bezala zenbatuko da justu estalkiaren azpian dagoena, solairuaren forjatuaren eta estalkiaren forjatuaren artean beste forjaturik ez badago ere.

3. Hala ere, solairu kopurua zenbatzerako orduan eskailerak hartzen duen tokia ez da kontuan hartuko.

93. Artikulua. Eraikitako gehienezko azalera

1. Araudi bereziak lursail batean eraikitako gehienezko azalera modu ezberdinetan ezar dezake. Balio absolutu bat ezarri, lursailaren azaleraren araberrako koefiziente bat ezarri edo, besterik gabe, beste for-

2. Los retranqueos deberán tener un frente superior a su fondo; en otro caso deberán someterse a las condiciones establecidas para los patios. Esas mismas condiciones deberán cumplir cualquier retranqueo situado junto a una medianera del edificio.

Artículo 88. Vuelos

En los cuerpos volados definidos en el artículo 120 se denominan vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano general de una fachada en que se sitúa.

Artículo 89. Altura de la edificación

1. La Normativa Particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la cornisa (o alero) o de la coronación de la cubierta.

2. La altura máxima de cornisa (o alero) o de coronación de la cubierta se mide con respecto a la rasante de la alineación oficial.

3. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando un edificio tiene una de sus fachadas sobre la alineación oficial, se considera como rasante una línea horizontal que pasa por el punto medio de la intersección que forma la fachada con el suelo de uso público.

b) Cuando las fachadas del edificio no se encuentran sobre la alineación oficial, para la determinación de la rasante de la alineación oficial se considera una línea horizontal que pasa por el punto medio del frente que la parcela presenta al espacio público por el que se accede a la parcela. Cuando la parcela da a más de un espacio público se atenderá a la alineación que se indique en la normativa gráfica, y en ausencia de esta determinación a la alineación al espacio público de más entidad e importancia.

4. Cuando la fachada principal del edificio se sitúa en el interior de la parcela, y el terreno de la parcela se encuentra a una cota superior a la rasante de la alineación oficial, la altura fijada por la normativa podrá medirse sobre la rasante de la parcela en la línea de la fachada, con las siguientes condiciones:

a) La rasante de la línea de fachada se mide en el punto medio de la intersección de la fachada con el suelo de la parcela.

b) La aplicación de esta posibilidad exige que la fachada del edificio se aleje, en todo su perímetro, de la alineación oficial una distancia igual o superior al doble de la diferencia de cota entre la rasante de la alineación oficial y la rasante de la línea de fachada.

Artículo 90. Línea de cornisa o alero y coronación de un edificio

1. Para la identificación de la línea de cornisa o alero se considerará la intersección ideal que se produce entre la cara inferior del forjado de la cubierta y la cara externa de la fachada. Cuando no existe forjado de cubierta se considerará el tablero de apoyo de las tejas o piezas que forman la cubierta.

2. Para la determinar la coronación del edificio se considera el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cubierta, incluyendo la cumbrera en el caso de cubierta inclinada y el pretil que pueda existir en las cubiertas planas. Sin embargo, no se ha de considerar a estos efectos los elementos que el artículo 105 permite situar por encima de la cubierta.

Artículo 91. Altura de cada una de las plantas

Se mide verticalmente entre la superficie pisable de una planta y la de la planta superior. En la última planta se medirá entre la superficie pisable y la cara superior del forjado de cubierta en su intersección con los muros de fachada.

Artículo 92. Número de plantas

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta; la planta baja queda identificada por la condición que se indica en el artículo 28.

2. De acuerdo con este criterio se contabilizará como una planta más la situada directamente bajo cubierta, aunque no medie entre el forjado del piso y la propia cubierta ningún forjado.

3. Sin embargo, al contabilizar el número de plantas no se tomará en consideración el área ocupada por las escaleras.

Artículo 93. Superficie construida máxima

1. La Normativa Particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un valor absoluto, o un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o simplemente

mazko baldintza batzuetarako finkatutako parametroen bidez; esaterako: lursailak okupatutako azalera, solairu kopurua, erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera, ganbara edo erdisotoa izateko aukera, eta abar.

2. Edonola ere, lursail batean eraiki daitekeen gehieneko azalera aplikaziozkoak zaizkion Araudi Orokorreko eta Bereziko formazko zehaztapen multzoak finkatuko du. Horietako formazko baldintzak ezingo dira inoiz gainditu, horrek ezarrita dagoen beste parametroren batek ahalbidetutako gehieneko balioak ez lortzea dakarren arren.

94. Artikulua. Eraikitako azalera zenbatzeko irizpideak

1. Eraikinaren itxituren kanpoaldeak mugatutako azalerari dagokio. Eraikinaren solairu bakoitza neurtzen da, ataripeak, terrazak eta galeria atzeraemanduak barne. Kanpo gelditzen dira patioen azalera osoa eta terraza eta hegalkin-galerien azalaren % 50k.

2. Estalita dagoen solairuak eremu bizigarriak edo bizigarriak izan daitezkeen eremuak baditu, azalera eraikia dela hartuko da. Horretarako 160 cm-ko edo gehiagoko garaiera libre duen edozein azalera zenbatuko da. Lizentziapeko proiektuan estalki azpiko pieza horiek leihorik ez badute ere, edo bertara iristeko eskailerak egitea pentsatuta ez dagoen arren, zenbaketa hori burutuko da.

3. Erdisotanoa eraikitako azalera gisa zenbatuko da beti. Sotao aldiz, ez da eraikitako azalera bezala zenbatzen.

95. Artikulua. Eraikinak okupatutako azalera.

1. Eraikin multzoak plano horizontal batean duen proiektioari dagokio. Kanpo gelditzen dira, patioek, balkoiek edo hegalkin-galeriek hartzen duten lekua, baina beti barne egongo dira atariak edo hegalki txikiak hartzen dutena.

2. Araudi Bereziaz lursail batean okupatuta dagoen gehieneko azalera, lursailaren azalaren ehuneko bat bezala hartzen du edo eraikuntzak lursailaren zenbateko azalera m²-tan hartzen duen determinatuz.

3. Araudi bereziak gehieneko okupazioa aldi berean ehuneko bat eta balio absolutu bat finkatuz ezartzen duenean, gehieneko okupazioaren muga bi neurrietatik baxuena finkatzen duenak adierazten duena izango da.

96. Artikulua. Bolumen baldintzak

1. Araudiak bolumen baldintzak eraikuntzaren altueraren eta estalkiarentzako baimendutako maldaren bidez determinatzen ditu.

2. Gehieneko bolumena metro kubikotan neurtuko da eta aurreko zenbakian azaltzen den inguratzaleari dagokio.

3. ATALA. ELEMENTU EZBERDINAK ERAIKITZEKO BALDINTZAK

97. Artikulua. Egitura iraunkorra.

1. Horrela deritzaio eraikin beraren eta bere erabileraren ondorioz sortutako kargak eustera eta lurrera transmititzera bideratutako elementu multzoari. Egitura eramailean eta sostengu-egituran banatzen da. Egitura eramaileak lurrera eraikinaren masaren karga eta esfortzu metatuak transmititzen ditu; sostengu-egiturak egitura eramaile bere pisua gehi erabileragatik jasaten duen gainkarga transmititzen ditu.

2. Eskaileraren gorputzak beti egitura eramailetzat hartuko dira.

98. Artikulua. Barne banaketa

Barne banaketa eraikinaren pieza bizigarri ezberdinak mugatzen dituzten elementuek osatzen dute.

99. Artikulua. Eraikin baten beheko solairua

Lerrokadura ofizialaren edo luraren sestratik hurbilen dagoena da, Araudi Partikularak eraikuntzaren altuerak neurtzeko ezartzen duenaren arabera. Baieztapen hau beheko solairua sestra honen azpitik edo goitik egon, independenteki aplikatuko da.

100. Artikulua. Sotanoak

1. Sotanoa hartuko da edozein solairu zapalgarri, beheko solairuaren kotaren azpitik kokatua, estaltzen duen forjatuaren behekaldeak ez duenean inongo puntutan 60 cm edo gehiagotan lursail pribatuaren edo inguratzen duen eremu publikoaren sestra gainditzen. Kasu guztietan baimenduak daude; hala ere, ezingo dira bertan egon

de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura de cornisa o alero, la posibilidad de desván o semisótano, etc.;

2. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con Normativa General y Particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superior a esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

Artículo 94. Criterios para computar la superficie construida

1. Corresponde a la superficie delimitada por la cara exterior de los cerramientos de la edificación, medida en cada una de las plantas del edificio incluidos los porches, y terrazas y galerías retranqueadas; y descontando el total de superficies ocupadas por patios y el 50% de la superficie de las terrazas y galerías voladas.

2. La planta bajo cubierta con espacios habitables o potencialmente habitables se considerará superficie construida, computándose a esos efectos toda la superficie que disponga de una altura libre igual o superior a 160 cm. Este cómputo se realizará aunque en el proyecto sometido a licencia esas piezas bajo cubierta no dispongan de ventanas, o no prevea la construcción de una escalera para su acceso.

3. El semisótano se computará a todos los efectos como superficie construida. El sótano, sin embargo, no computa como superficie construida.

Artículo 95. Superficie ocupada por la edificación

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que pueda ocupar los patios, balcones o galerías voladas, pero no se descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches o vuelos cerrados.

2. La Normativa Particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o bien determinando la superficie en m² ocupada por la edificación.

3. Cuando la Normativa Particular establece la ocupación máxima fijando al mismo tiempo un porcentaje y un valor absoluto, se entiende que el límite de ocupación máxima queda determinado por la medida que resulte menor de las dos que se fijan.

Artículo 96. Condiciones de volumen

1. La normativa determina las condiciones de volumen mediante de la altura de la edificación y la pendiente permitida para la cubierta.

2. El volumen máximo se medirá en metros cúbicos, y corresponde a la envolvente definida tal como se indica en el número anterior.

SECCIÓN 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

Artículo 97. Estructura resistente.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

Artículo 98. Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artículo 99. Planta baja de un edificio

Es la que se sitúa más próxima a la rasante de la alineación oficial o del terreno, según establezca la Normativa Particular para medir las alturas de la edificación. Esta consideración se aplica con independencia de que esta planta se sitúe por debajo o por encima de esta rasante.

Artículo 100. Sótanos

1. Se considera sótano toda planta pisable, situada a cota inferior de la planta baja, cuando además la cara inferior del forjado que lo cubre no supera en ningún punto en más de 60 cm a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Quedan permitidos en todos los casos; aunque no podrán alojar piezas habita-

pieza bizigarriak (logelak edo etxebizitzak). Bere azalera ez da zenbatuko Araudi Partikularrak baimentzen duen gehienezko azalera eraikia zenbatzerako orduan.

2. Sotanoek, inguratzen dituen luraren sestratik ateratzen badira, beheko solairuarentzako finkatutako lerrokadurak bete behako dituzte.

3. Sotanoa estaltzen duen forjatua berau inguratzen duen luraren kotaren azpitik kokatzen bada, lerrokadura ofiziala soilik errespetatu beharko du.

101. Artikulua. Erdisotanoak.

1. Erdisotanoetat hartuko da beheko solairuaren kotaren azpitik kokatutako edozein solairu, estaltzen duen forjatuaren behekaldea 60 cm eta 150 cm artean kokatzen denean, lursail pribatuaren edo inguratzen duen eremu publikoaren sestrarekiko.

2. Gainera solairu honen zorua, estaltzen duen solairuaren luraren sestratik urrutia egon beharko da, bestela —99. artikuluan ezartzen denaren arabera— beheko solairutzat hartuko da.

3. Izaera orokorraz erdisotanoen eraikuntza baimentzen da, eraikitako gehienezko azalera barne, kasu bakoitzarentzat ezarritako formazko baldintzak betetzen badira.

4. Erdisotanoaren oinak dagokion lursailarentzat finkatutako lerrokadura guztiak bete beharko ditu.

5. Erdisotanoan pieza bizigarriak jarri daitezke, beti ere lege eta erreglamendu bidez ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzen badituzte.

6. Solairuaren batek eremuren batean erdisotano baldintza betetzen badu, eta beste eremu batek sotano baldintza, guztiak sotano izara izango du.

102. Artikulua. Estalkipea

1. Estalkipea deritzaio estalkiaren eta eraikuntzaren azkeneko forjatu horizontalaren arteko espazioari. Bertan pieza bizigarriak jarri daitezke, beti ere lege eta erreglamendu bidez ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzen badituzte.

2. Eraikinaren beste solairu bat bezala hartzeko edo bere azalera eraikitako gehienezko azalaren barruan sartzeko, 92. artikuluan eta 95. artikuluan ezartzen dena kontutan hartu beharko da hurrenez hurren.

103. Artikulua. Atikoa eta atiko-gaina

Atiko deritzaio eraikinaren estalki orokorraren gainean eta eraikinaren itxiturekiko atzeraemana dagoen estalitako eraikuntzari. Atiko-gaina deritzaio atikoaren gainean dagoen eta atikoaren itxiturekiko antzeko atzeraemana dituen eraikuntzari.

104. Artikulua. Estalkiak.

1. Estalkitzat hartzen da eraikinaren kanpo bolumena horizontalki estaltzen duen gainazala.

2. Estalkiak lauak (horizontalak) edo inklinatuak izan daitezke.

3. Araudi honetarako estalki horizontalak % 10etako malda gainditzen ez dutenak izango dira eta inklinatuak izango dira malda handiagoa dutenean. Gehienezko malda % 50ekoa izango da. Araudi partikularrak estalkiek eraikuntza ezberdinetan bete behar dituzten baldintzak ezartzen ditu.

105. Artikulua. Teilatupeak

1. Teilatupe deritzaio estalkipeko oinari argia ematen dioten leihoak, bere posizio bertikalak edo estalki orokorrarena baino malda txikiagoak, bere estalki inklinatu propioarekin jartzea behartzen dituenean, estalki orokorretik ateratzen delarik.

2. Eraikuntzan teilatupeak soilik jarri ahal izango dira Araudi Partikularrak espresuki baimentzen duenean.

106. Artikulua. Estalkiaren gaineko eraikuntzak

1. Araudi Partikularrak kasuren batean espresuki baimendu ezean, estalkiaren gainean soilik ondorengo eraikuntzak jarri ahal izango dira:

- Tximiniak
- Aireztapeneko hodiak
- Instalazio bereziak (adibidez, antenak eta energia garbiaren sorgailuak).
- Eskailerei eusteko armazoia hurrengo artikuluan ezartzen diren kasuetan eta baldintzetan.

bles (dormitorios o estancias de viviendas). Su superficie no se computará a efectos de superficie máxima construida que permite la Normativa Particular.

2. Los sótanos, si sobresalen de la rasante del terreno que le rodea, deberán cumplir las alineaciones fijadas para la planta baja.

3. Si el forjado que cubre el sótano se sitúa por debajo de la cota del terreno que le rodea, sólo deberá respetar la alineación oficial.

Artículo 101. Semisótanos

1. Se considera semisótano toda planta situada a cota inferior de la planta baja, cuando la cara inferior del forjado que lo cubre se sitúa en una cota situada entre 60 cm y 150 cm. a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea.

2. Además el suelo de esta planta deberá quedar más alejado de la rasante del terreno que la planta que lo cubre, pues en otro caso —de acuerdo con lo establecido en el artículo 99— tendrá la consideración de planta baja.

3. Con carácter general se permite la construcción de semisótanos, siempre que se cumplan las demás condiciones de forma establecidas en cada caso, incluida la superficie máxima construida.

4. La planta del semisótano deberá cumplir todas las alineaciones fijadas para la parcela correspondiente.

5. Se permite situar piezas habitables en el semisótano, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

6. Cuando una planta cumple en alguna zona la condición de semisótano, y otra las propias del sótano, tendrá toda ella la consideración de semisótano.

Artículo 102. Bajo cubierta

1. Se denomina bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación. Se permite situar en él piezas habitables, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

2. Para su consideración como una planta más del edificio, o para el cómputo de su superficie dentro de la superficie máxima construida deberá tenerse en cuenta lo establecido, respectivamente, en el artículo 92 y en el artículo 95.

Artículo 103. Ático y sobre-ático

Se denomina ático la construcción cubierta situada sobre la cubierta general del edificio y retranqueada respecto a los cerramientos del edificio. Recibe el nombre de sobre-ático, la construcción situada sobre el ático y con un retranqueo similar respecto a los cerramientos del ático.

Artículo 104. Cubiertas.

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.

2. Las cubiertas pueden ser planas (horizontales) o inclinadas.

3. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La pendiente máxima será del 50%. La Normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

Artículo 105. Buhardillas

1. Se denominan buhardillas las ventanas que dan luz a la planta bajo cubierta, cuando su posición vertical, o en cualquier caso con una pendiente menor que la de la cubierta general, exige que se dispongan con su propia cubierta inclinada, que sobresale de esa cubierta general.

2. En la edificación sólo podrán disponerse buhardillas, cuando lo permita expresamente la Normativa Particular.

Artículo 106. Construcciones sobre la cubierta.

1. Salvo que la Normativa Particular en algún caso lo autorice expresamente, por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:

- Las chimeneas
- Conductos para ventilación
- Instalaciones especiales (p. ej., antenas y dispositivos generadores de energía limpia).
- El castillete de escaleras en los casos y con las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. Instalazio berezi hauek estalkiaren gainetik jartzeko baime-nak kontuan hartu beharko du eremu publikotik edo lurraldetik duen ikus-efektua. Edozein kasutan soilik baimendu ahalko dira:

- Estalkiaren azpitik edo kanpotik horren ageria ez den toki ba-tean jarri ezin direnean, beraien errendimendu teknikoa arris-kuan jarri gabe.
- Bere muga fisikotik eraikuntzaren perimetrora gutxienez 3 metro daudenean.
- Herriaren irudiari kalte handirik egiten ez diotean.

107. Artikulua. Eskailerei eusteko armazoia.

1. Azkeneko solairuko estalki osoa edo zati bat lau denean eta bertara sar daitekeenean, bere gainetik eskailerei eusteko armazoia edo igogailuaren makina-gela eustera bideratutako eraikuntzaren gorputz bat azaldu ahal izango da, beti ere ondorengo baldintzak betetzen baditu.

2. Gorputz honen azalera ezingo da 20 m² baino handiagoa izan eta bere kanpo itxiturak gutxienez 3 m. aldendu beharko dira eraiki-naren fatxada guztietatik.

3. Eraikuntzaren gorputz hau ezingo da inoiz estalki inklinatu ba-ten gainetik jarri.

108. Artikulua. Tximiniak eta etxeak

Debekatua dago fatxada eta patioetatik kanpora keak botatzea, edozein eraikuntza bizigarrietatik, norberarena edo besterena, gu-txienez 2 metro hurruntzen diren hodi egokien bidez ez bada.

109. Artikulua. Terrazak

Terrazatzat hartuko dira eraikinaren zati baten estalki lau fun-tzioa betetzen duten gainazal horizontalak, altuera berdineko erai-kuntzaren beste pieza batzuetatik bertara sartu ahal izango delarik. Eraikuntzarik ez dagoen perimetroaren zatian petril bat jartzen da babes moduan.

110. Artikulua. Terrazak eta galeriak

1. Terrazatzat eta galeriatzat hartuko dira beheko solairua ez den solairu batean dauden piezak. Goitik estaliak egongo dira, aurrealdean karek bezala egon daitekeen beste itxitura izan ahalko dutelarik soil-lik.

2. Terrazak eta galeriak hegalkinak edo atzeraemanak izan dai-tezke, aurkitzen diren aurrealdearekiko duten kokalekuaren arabera.

3. Zeazki galeria deritzo piezak forma luzexka duenean, piezaren alde irekiaren eta sakoneraren arteko proportzioa 3 baino handiagoa delarik.

4. Galeria itxia deritzo aurrealde ireki guztia zureriarekin estaltzen duenari.

111. Artikulua. Atariak

Ataritzat hartzen dira beheko solairuan dauden piezak eta goitik estaliak egonik bere perimetroaren zati bat itxi gabe mantentzen du-tenak.

112. Artikulua. Fatxadak

1. Fatxada bezala ulertzen dira eraikinaren kanpoko bolumena in-guratzen duten paramentu bertikal guztiak. Kanpo espazioarekin kontaktuan egongo dira, beti ere ikuskatzea posible izanik hurbileko edo urruneko eremu publikoetatik (kaleak, plazak, bideak edo erre-pideak). Barne daude beraz, kalera zuzenean ematen duten itxitu-rak ezezik, lursail libreria ematen dutenak ere, eremu publikotik ikus-katzea posible bada.

2. Debekatua dago norberaren lursailaren kanpotik ikus daitez-keen eraikinaren fatxadetan edozein motatako antenak jartzea.

3. Baita ere debekatuak daude kalera aireztatzen duten aire ego-kitu aparailuak. Barruko patioetara edo atzeko fatxadetara aireztatu-ko dute.

113. Artikulua. Horma pikoak

Horma pikoak deritzaie goikalde triangeluarra duten fatxadei, bertan estalkiaren isurialde triangeluarrak eusten direlarik.

114. Artikulua. Leihoak

1. Leihoak deritzaie normalean beiraz hornitutako hutsuneei. Eraikuntzaren fatxadetan jartzen dira barrundegi ezberdinak airezta-tzeko eta bertan eguzkia sartzeko.

2. Beirazko hutsuneak eguzkitik babesteko persianak, kontra-leihoak, etab. kristalen kanpoan egongo dira kokatuak.

2. La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto vi-sual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso só-lo podrán autorizarse:

- Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.
- Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.
- Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.

Artículo 107. Castillete de escaleras.

1. Cuando total o parcialmente la cubierta de la última planta sea plana y accesible, podrá aparecer por encima de ella un cuerpo de edificación destinado a contener el castillete de las escaleras o el cuarto de maquinaria del ascensor, siempre que cumpla las siguien-tes condiciones.

2. La superficie de este cuerpo no superará los 20 m² y sus ce-rramientos exteriores deberán alejarse al menos 3 m. de todas las fa-chadas del edificio.

3. En ningún caso se permitirá situar este cuerpo de edificación por encima de una cubierta inclinada.

Artículo 108. Chimeneas y hogares

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios, si no fuere mediante conductos apropiados distantes horizontalmente al menos 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena.

Artículo 109. Terrazas

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible des-de otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la par-te del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a mo-do de protección.

Artículo 110. Terrazas y galerías

1. Se consideran terrazas y galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho

2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.

3. Se denomina específicamente galería cuando, la pieza tiene una forma alargada de modo que la proporción entre el lado abierto y el fondo de la pieza es superior a 3.

4. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el fren-te abierto con carpintería.

Artículo 111. Porches

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cu-biertas superiormente que mantienen sin cerrar una parte de su pe-rímetro.

Artículo 112. Fachadas

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramen-tos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que es-tán en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea po-sible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, sin son visibles desde el espacio público.

2. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visibles desde el exterior de la propia parcela.

3. Se prohíben así mismo ventilaciones de aparatos de aire acond-icionado a la calle, ventilarán a patios interiores o fachadas trase-ras

Artículo 113. Hastiales

Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular en la que descansan los faldones de la cubierta.

Artículo 114. Ventanas

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristala-dos, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.

2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vi-drios.

115. Artikulua. Antenak

Antenak beti eremu publikotik ikusi ezin daitekeen toki batean jarriko dira. Eraikuntzaren kokalekuak eta antenaren funtzionalitateak irtenbide hau ahalbidetzen ez dutenean, gutxi ikusteko eta nabaria ez den toki batean jarriko da. Inoiz ez fatxadaren gainean.

Eraikuntzan etxebizitza bat baino gehiago dagoenean, debekatu dago bakarkako antena jartzea; antena kolektiboa izan beharko da.

116. Artikulua. Lursail itxiturak.

1. Lursail itxiturak bete behar dituzten baldintzak ezartzerako orduan, Araudi Partikularrak itxitura trinkoak, arinak eta mistoak be-reitzen ditu.

a) Itxitura trinkoak harriz edo adreiluzko fabrikaz ekoiztuko dira; akaberak fatxada batek izango lukeena bezalako kalitate izango du; oinarri izango duen trazatua jarraia izango da, ir-tengunerik edo atzeraemangunerik baimenduko ez delarik, lursailaren sarrerak enkuadratzea bilatzen dutenak salbu.

b) Itxitura arintzat hartuko dira erretikulu bat osatuz kokatuta daudenak eta landare elementuz edo elementu horizontalez edo bertikalez osatzen direnak. Ez da baimentzen zutikoei eutsitako alanbrezko mailaz soilik osatutako itxiturarik.

c) Itxitura arinekin aurreko parrafoan adierazten diren bi elementu motak konbinatu daitezke, landaretza, elementu zurrun bazu-etz indartua delarik. Kasu horretan, elementu zurruna alanbrezko mailaz osatua badago, itxituraren barrukaldean jarriko da kanpotik ikusi ahal ez dadin.

d) Itxitura mistoek Araudi Partikularrak finkatutako gehienezko altuera baterainoko itxitura trinko bat izango dute, baimendutako gehienezko altuerara iritsi arte landare itxituraz osatuz.

2. Lursail itxituren altuera neurtzeko ondorengo irizpideak erabiliko dira:

a) Itxitura lerrokadura ofizialaren gainean badago, altuera lerrokadura ofizialaren sestratik neurtuko da;

b) Itxitura bi lursailen mugan badago, altuera lurraren sestra baxuagoa den aldetik (lursailaren barrualdea edo kanpokaldea) neurtuko da.

3. Lurraren sestra determinatzeko, hormaren muturrak lurrarekin ebakitzen direneko puntuak batzen dituen segmentuaren erdiko puntutik pasatzen den lerro horizontal bat hartuko da kontutan.

4. Muturreko bi puntu hauen arteko kota diferentzia Araudi Partikularrak baimendutako gehienezko altueraren erdia baino gehiago bada, 2.zbk-ak dioen lerro horizontala lerro mailakatu batez ordeztuko da. Muturretan tarteune horizontalak izanik, segmentu baten eta hurrengoaren arteko distantzia bertikala, itxituarentzat baimendutako altueraren erdia baino handiagoa izan ez dadin, behar aina segmentu horizontal izango ditu.

117. Artikulua. Ateak eta atetilak itxiturretan

1. Ateak eta atetilak ez dute altueran itxituraren gehienezko altuera gaindituko, dagokion kasuan, landare itxiturak hartzen duen tokia kontatuz.

2. Edozein kasutan, Araudi Partikularrak adierazi ezean, trinkoak izango dira soilik dauden itxituraren altuerararte, behar izanez gero, ikusmena ahalbidetzen duen zureriaz edo sarrailagintzaz osatuz.

118. Artikulua. Itxiturarik gabe

1. Lursail zehatzetan Araudi Partikularrak ez du uzten lerrokadura ofizialaren gainean itxiturak jartzea.

2. Kasu horietan Araudi Partikularrak zehaztuko du lerrokadura ofizialaren aldameneko lursail libreak bete beharreko eraikitze baldintzak.

119. Artikulua. Patioak

1. Patiotzat hartzen dira estalita ez egonik bere perimetro guztian eraikinen edo segurtasunezko itxituren bidez itxiak dauden piezak.

2. Bere gutxienezko tamaina, bere perimetroan inguratzen duten paramentuen altuera, dagokion kasuan estalkiko petrilak barne, duen diametro bat marraztea ahalbidetzen duena izango da. Altuera hau al-dakorra bada, paramentu altuena hartuko da kontutan.

Artículo 115. Antenas

Las antenas se situarán siempre en un lugar no visible desde el espacio público. Cuando la disposición de la edificación y la funcionalidad de la antena no permita esa solución deberá ponerse en un lugar poco visible y patente. En ningún caso sobre la fachada.

Cuando en la edificación existe más de una vivienda, queda prohibida la instalación de antena individual, debiendo dotarse de antena colectiva

Artículo 116. Cierres de parcela.

1. La Normativa Particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.

a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra o fábrica de ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la Normativa Particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.

2. Para medir la altura de los cierres de parcela se seguirán los siguientes criterios:

a) Si el cierre se sitúa sobre la alineación oficial, la altura se medirá a partir de la rasante de la alineación oficial;

b) Si el cierre se sitúa en un lindero entre dos parcelas, la altura se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más baja.

3. Para la determinación de la rasante del terreno se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro con el terreno.

4. Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el n. 2 se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cierre.

Artículo 117. Puertas y portillos en los cierres

1. Las puertas y portillos en los cierres no superarán en su altura la altura máxima del cierre, considerando en su caso, la zona ocupada por un cierre vegetal.

2. En todo caso, salvo indicación en contra de la Normativa Particular, sólo serán macizos en la misma altura que lo sea el cierre en que se sitúan, debiéndose completar, si es el caso, con carpintería o cerrajería que deje pasar la visión.

Artículo 118. Ausencia de cierre

1. En determinadas parcelas la Normativa Particular no permite disponer un cierre sobre la alineación oficial.

2. En estos casos la propia Normativa Particular determinará las condiciones constructivas a que queda sometida la parcela libre contigua a la alineación oficial.

Artículo 119. Patios

1. Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad.

2. Su dimensión mínima será aquella que permita inscribir en su perímetro un círculo que tenga como diámetro la altura de los paramentos que le rodean, incluidos en su caso los pretilos de la cubierta. Si esta altura es variable, se considerará la del paramento más alto.

3. Patioaren tamaina berau ixten duten paramentuen, bertan egon daitezkeen hegala barne, proiektio horizontalean neurtuko da.

120. Artikulua Hegalkin-gorputzak

1. Hegalkin-gorputza eraikuntza baten fatxadatik kanpora ateratzen den edozein eraikuntza da, bere material mota edozein delarik ere.

2. Ordenantza honen arabera hegala horrela sailkatzen dira:

- Balkoiak: barandaz babestuta dauden hegala dira, obra edo zureria itxiturarik gabe.
- Terrazak eta hegalkin-galeriak: irekiak edo itxiak, 109. artikuluan eta 110.2. artikuluan definituta dauden bezala.
- Leihoen, erlaitzen eta molduren itxiturak.
- Teilatu-hegalak: estalki inklinatuen planoan luzapenak, fatxadaren gainean luzatuak, berau babesteko.
- Gorputz itxiak: beste hegal mota guztiak.

121. Artikulua. Hegalen dimentsioen baldintza orokorrak

1. Hegalen dimentsioa ondorengo ataletan mugatua dago:

- Eremu publikoaren sestratik hegalean harlauzen beheko planora egon behar den gutxienezko tarte bertikala.
- Hegala kokatzen deneko aurrealdearekiko gehienezko dimentsioa.
- Lerrokadura ofizialaren gaineko gehienezko dimentsioa.

2. Mugak ondorengo kontzeptuen arabera finkatzen dira:

- Aurreko artikulua arabera hegal mota.
- Hegala kokatzen deneko aurrealdea dagoen kalearen edo eremu publikoaren zabaleraren neurria.

3. Gehienezko edo derrigorrezko lerokaduren gaineko gehienezko hegala ondorengoak izango dira:

- Balkoietan eta galerietan, 100 cm.
- Itxiturretan, erlaitzetan eta moldurretan, 20 cm.
- Teilatu-hegaletan, Araudi Partikularrak ezartzen duena.

4. Aurreko parrafoko mugek ez dute eraginik izango gehienezko edo derrigorrezko lerokadurak baldintzatzen ez dituzten fatxadetan dauden hegaletan. Guzti hori Araudi Partikularrak lursail edo eraikuntza zehatzetarako ezartzen dituen baldintzekiko independentea izango da.

5. Lerrokadura ofiziala gainditzen duten hegaletat ondorengo mugak jartzen dira. Eremu publikoaren dimentsioaren arabera, aplikatzen zaion eraikinaren lerokadura ofizialaren eta parean dagoen eraikuntzaren arteko tarte neurtzen du.

- Tarte hori 4 m-takoa edo txikiagoa bada, ez da hegalik baimentzen 4,50 m baino altuera baxuagora.
- Tarte 4 m baino handiagoa denean, hegala gutxienez 3,50 m-tako altueran jarri beharko da.
- Edozein kasutan eremu publikoaren gaineko hegalearen dimentsio horizontalak ez ditu tarte horren % 10 gaindituko.

6. Aurreko parrafoan ezarritako mugak ez dira aplikagarriak ehecartere gainean hegan egiten duten teilatu-hegaletan, mugakideak kanpo berarekiko dituen eskubideak kaltetu gabe.

7. Aurreko parrafoetan ezarritako baldintzak aldeberean bete behar dira.

II.TITULUA. HIRI LURREKIKO ETA LUR URBANIZAGARRIEKIKO ARAU KOMUNAK

122. Artikulua. Titulu honen edukia

1. Titulu honek hiri-lurretan zein lur urbanizagarrietan aplikagarria den araudia barneratzen du.

2. Lehenengo kapitulu urbanizazio proiektuen baldintzak finkatzen dira, hiri lurretan eta lur urbanizagarrietan urbanizazio eta azpiegitura proiektuek bete behar dituzten baldintza orokorrak barneratuz.

3. Gainera, hiri-lurretan zein lur urbanizagarrietan erabiltzen diren hiri eremu batzuk ezartzen ditu.

4. Hurrengo kapitulek eraikuntza mota ezberdinei eta bizitegi-lursail libreei dagozkien ordenantza partikularrak barneratzen dituzte.

3. La dimensión del patio se medirá en la proyección horizontal de los paramentos que lo encierran, incluidos los vuelos que puedan existir en ellos.

Artículo 120. Cuerpos volados

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.

2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:

- Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería.
- Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el artículo 109 y artículo 110.2
- Cerrajería de ventanas, cornisas y molduras.
- Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas, prolongadas sobre la fachada, para su protección.
- Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.

Artículo 121. Condiciones generales de dimensión de vuelos

1. La dimensión de los vuelos queda limitada en los siguientes aspectos:

- A la distancia vertical mínima que debe existir desde la rasante del espacio público al plano inferior de losa de vuelos.
- A dimensión máxima del vuelo sobre la fachada en que se sitúa
- A la dimensión máxima del vuelo sobre la alineación oficial.

2. Las limitaciones se fijan en relación con los siguientes conceptos:

- El tipo de vuelo de acuerdo con las definiciones del artículo anterior.
- La dimensión del ancho de la calle o espacio público al que da la fachada en que se sitúa el vuelo.

3. Los vuelos máximos sobre la alineación máxima u obligatoria serán:

- En los balcones y galerías, 100 cm.
- En la cerrajería, cornisas, y molduras, 20 cm.
- En los aleros, los que establece la Normativa Particular.

4. Las limitaciones del anterior párrafo no serán aplicables en los vuelos situados en fachadas que no están condicionadas por ninguna alineación máxima ni obligatoria. Todo ello con independencia de las condiciones que se establezcan en la Normativa Particular para determinadas parcelas o edificaciones.

5. Se establece además para los vuelos que sobrepasen la alineación oficial las siguientes limitaciones, en función de la dimensión del espacio público, mide entre la alineación oficial del edificio al que se aplica esta normativa y el edificio situado enfrente.

- Cuando esa distancia es igual o menor de 4 m, no se permite ningún vuelo a una altura menor de 4.50 m.
- Cuando la distancia es superior a 4 m, el vuelo ha de situarse al menos a una altura de 3.50 m.
- En todo caso la dimensión horizontal del vuelo sobre el espacio público no superará el 10% de esa distancia.

6. La limitación establecida en el párrafo anterior no es aplicable a los aleros que vuelan sobre los echecarteres, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos por la finca colindante con el mismo echecartere.

7. Las condiciones establecidas en los anteriores párrafos han de cumplirse simultáneamente.

TÍTULO II. NORMAS COMUNES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 122. Contenido de este Título

1. El presente Título incluye normativa aplicables tanto en suelo urbano como en el urbanizable.

2. En el primer capítulo se fijan las condiciones de los proyectos de urbanización, incluyendo las condiciones generales que han de cumplir los proyectos de urbanización y de infraestructura en el suelo urbano y urbanizable.

3. Establece además unos tipos de espacios urbanos que son utilizados tanto en suelo urbano como en el urbanizable.

4. Los siguientes capítulos incluyen las ordenanzas particulares aplicables a los distintos tipos de edificación y a la parcela libre residencial.

5. Hiri lurretan eremu eta eraikuntza mota horiek duten irismena eta derrigortasuna, arlo bakoitzean aplikagarri den Araudi Partikularraren erabilerak determinatzen du.

6. Tipologia hauen aplikazioa lur urbanizagarrietan dagokion Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera egongo da. Sektore bakoitzarentzako Arau Subsidiario hauetan barneratutako Araudi Partikularrak ezartzen duenean tipologia hauek erabiltzeko kalterik ez da egongo.

1. KAPITULUA. URBANIZAZIO PROIEKTUEN BALDINTZA OROKORRAK

1. ATALA. DEFINIZIOAK ETA OINARRIZKO ARAUDIA

123. Artikulua. Urbanizazio proiektua

1. Eremu publikoaren urbanizazioaren exekuzioa dagozkien urbanizazio proiektuetan garatu beharko da. Horiek plangintza praktikara eramatea dute helburu eta horretarako ezingo dituzte antolamenduari, luraren erregimenari eta eraikuntzari buruzko ordenantzak izan. Obrak zehaztu eta programatu beharko dituzte horiek proiektuaren egileak ez diren teknikoek exekutatuzko moduan. Urbanizazio proiektuaren zehaztapenak kasu bakoitzean Hirigintza-Araudi Partikularrak ezartzen dituen erabilera, forma eta material aurreikuspenek koherenteak izango dira.

2. Urbanizazio proiektuek ezingo dituzte Plan honen aurreikuspenak aldatu, obren garapen zehaztuak eta exekuzioak behartutako beharrezko egokitzapenak egiteari utzi gabe.

3. Urbanizazio proiektuek, kasu bakoitzean, eta egongo balira, zolaketarekin, errepide-sarearekin eta ibilbideekin edo oinezkoen alderdiarekin, lorezaintzarekin, arboladiek eta hiri-altzariarekin zerikusia duten zehaztapen guztiak eduki ahal izango dituzte, exekutatu behar diren obren definizio on bat izateko.

4. Era berean proiektuak ondorengo azpiegiturak barneratuko ditu:

- etxeko kontsumorako ur-horniketa
- ureztapen sare publikoa eta pribatua
- sute-ahoa
- elektrizitatea
- telefonía eta komunikazioak
- hitzegiten ari garen herrian jar daitekeen beste edozein hirirako zerbitzu.

5. Baldintza-orri ekonomiko-fakultatiboetan ondorengoak finkatu beharko dira

- obren egikaritze eta jasotze epeak
- berme epeak eta dagozkien abalak
- obren exekuzio ezin hobearentzat Udaletxeak beharrezko-tzat hartzen dituten baldintzak. Baita ere jarriko da komenigarriak irizten diren proba eta saiakuntza teknikoak sustatzaileraren kargu izango direla.
- edozein kasutan baldintza horietan ondorengoa barneratuko da: landare-lurraren horizonteak, urbanizazio lanekin zigilatu badaitezke, era selektiboan kenduko dira eta inguruan dauden andeatutako lurak lehengoratzeko erabiliko dira. Horizonte horiek berehala zabaldu edo banandu ezin badira, gehienez hiru metroko altuera eta trapezoide itxurako sekzioa duten lur multzotan pilatuko dira.

124. artikulua.- Izapideak eta onspena

1. Urbanizazio proiektuak hasera batean Udaletxeak onartuko ditu aurkeztu zirenetik hiru hilabeteko epean. Behin haseran onartuz gero, hoguei egunetan zehar infomazio publiko izango dira, aztertutak izan daitezzen eta bidezko alegazioak aurkeztu ahal izateko, ALHAOn iragarri eta Arabako egunkari nagusienetako batean jakitera emanez (17/94 legearen 7. artikulua).

2. Informazio publikoaren emaitzaren arabera, Udaletxeak behin betiko onartuko ditu urbanizazio proiektuak haserako onarpenetik hiru hilabeteko epean. Behin betiko onartzea ulertuko da isilune positiboa, epe hori igaro ondoren ez bada jakitera eman erabaki egokirik, beti ere epe horren barruan informazio publikoaren tramitea amaitu bada (17/94 legearen 7.3 artikulua).

5. El alcance y obligatoriedad de estos tipos de espacios y edificaciones en el suelo urbano, viene determinado por su uso en la Normativa Particular aplicable en cada ámbito.

6. La aplicación en el suelo urbanizable de esas tipologías dependerá de lo que establezca el correspondiente Plan Parcial, sin perjuicio de utilizar esas tipologías cuando la Normativa Particular incluida en estas Normas Subsidiarias para cada uno de los Sectores así lo establezca.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1. DEFINICIONES Y REGULACIÓN BÁSICA

Artículo 123. Proyecto de urbanización

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, a cuyo efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras de modo que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las determinaciones del proyecto de urbanización serán coherentes con las previsiones de uso, forma y materiales que se establezcan en cada caso en la Normativa Urbanística Particular.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones necesarias exigidas por el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.

3. Los proyectos de urbanización contendrán, en cada caso, y si hubiera lugar, cuantas determinaciones resultaran precisas para una adecuada definición de las obras a ejecutar en todo lo relativo a pavimentación, red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano.

4. Incluirá así mismo el proyecto de las siguientes infraestructuras:

- abastecimiento de agua para consumo doméstico
- red de riego público y privado
- hidrantes contra incendios
- electricidad
- telefonía y comunicaciones
- cualquier otro servicio urbano que pueda establecerse en la población de que se trate.

5. En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas, habrán de fijarse

- los plazos y etapas de realización y recepción de las obras
- los plazos de garantía y los avales correspondientes
- las condiciones que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes
- entre estas condiciones se incluirá en todo caso la siguiente: los horizontes correspondientes a tierra vegetal que deban ser eliminados por la urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuese posible su extendido o redistribución inmediata, se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de tres metros de altura como máximo.

Artículo 124. Tramitación y aprobación

1. Los Proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinadas y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el B.O.T.H.A. y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de Álava (artículo 7 de la ley 17/94).

2. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los proyectos de urbanización en el plazo de tres meses desde su aprobación inicial, entendiéndose aprobado definitivamente por silencio positivo si transcurrido ese plazo no se ha comunicado la pertinente resolución, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública (artículo 7.3 de la ley 17/94).

125. Artikulua. Urbanizazio obraren lagapena eta kontserbazioa

1. Egikaritzapen-unitate bat konpentsazio sistemaren bidez egin denean, Konpentsazio Batzordeak, Kudeaketa Erreglamenduko 180. artikuluan aurreikusitakoarekin bat, behin betikoz jaso zituenetik hiru hilabeteko epean Udaletxeari eman beharko dizkio urbanizazio proiektuak.

2. Momentu horretan bertan Udaletxeari emango dio urbanizazio proiektuaren dokumentazio eguneratua papelean eta euskarri informatikoan. Bertan zehatz-meatz islatuko dira lurrazpiko instalazioen zolaketa eta partzelazioaren lerroak eta sestrak, eta oinarri eta sakoneran duten kokalekua. Baita ere erantsiko zaio dagokion Profesionalen Elkargoak bisatutako obra amaierako ziurtagiria, konpainia hornitzaileen arau eta instrukzioak bete direla espresuki adieraziz.

3. Udaletxeari urbanizazioa ematen zaionean akta altxatuko da eta behar izanez gero, bertan urbanizazioaren osatu edo zuzendu beharreko elementuak azalduko dira, horretarako epe bat ipiniz.

4. Plan Partzialak sustatzaileak edo jabeak izango direnak urbanizazioaren kontserbazioaren kargu egiteko epe bat finkatzen duenean, epe hori emate-aktan azalduko akatsak edo ez-egiteak zuzendu diren datatik aurrera hasiko da kontatzen. Data horretan artikuluko honen 2. zenbakian adierazten den dokumentazioa eman beharko da.

5. Kasu horietan, Konpentsazio Batzordearen desegitea ez da posible aurretik edo aldi berean ez bada egikaritzapen-unitatearen Kontserbazio Entitate bat eratzen, aipatu Kudeaketa Erreglamenduaren 25. artikuluan aurreikusten den bezala.

126. artikulua.- Urbanizazio proiektuaren eremua

1. Urbanizazio proiektuak ondorengo eremu baterako idatzi ahal dira:

- Egikaritzapen-unitatea
- Lur urbanizagarriaren sektorea
- Barne Erreforma Plan Berezia
- Xehetasun azterketa

2. Baita ere idatzi ahal izango dira lur urbanizagarriaren Plangintza-eremu oso baterako edo zati baterako urbanizazio proiektuak. Proiektua horietako eremu baten zati batera mugatzen denean, bere mugapenak hiri-eremuaren koherentzia ahalbidetzen duela bermatuko da, bereziki zolaketa dagokionean.

Artikulo 127. Kontsolidatutako hiri-lurren urbanizazioa osatzeko obrak

1. Aurreko artikulua ari den arloez gain, kontsolidatutako hiri-lurren urbanizazioa osatzeko beharrezkoak diren proiektuak idatzi beharko dira, 43. artikuluko aurreikusten duen bezala.

2. Proiektu hauek, Plangintzako Erreglamenduko 67.3 artikulua ari den obra arruntaren artean daudenez, ez dute 124. artikuluko diogen tramitazioa egin beharrik. Baina Araudi honek urbanizazio proiektuentzat ezartzen dituen baldintza teknikoak bete beharko dituzte, beharrezkoak diren azpiegitura proiektuak barneratuz.

3. Obra hauek normalean urbanizazioa osatzeko behar diren lur-sailen eraikuntza proiektuetan barneratuko dira. Lizentzia emateko arakoan obraren bermearentzako eta sustatzaileak aurre egin beharreko abalaren itzulketarako epeak finkatuko dira.

4. Edozein kasutan lehen erabilerako lizentzia urbanizazio obrak amaitzearen menpe egongo da.

128. Artikulua Baldintza orokorrak, araudia eta ordenantza partikularrak

Urbanizazio proiektuak ondorengo baldintzetara doitu beharko dira:

- erreglamenduak edo legeak eskatutako baldintza teknikoak eta konpainia hornitzaileak bere kasuan finka ditzaketan instrukzioak.
- Kapitulu honetan ezartzen diren izaera orokorrekoak eta partikularrekoak
- Ribera Baja-ko Udaletxeak ebatzitako ordenantza partikularrak, gutxienezko kalitate baldintzak ezarritik.

Artículo 125. Cesión y conservación de las obras de urbanización

1. Cuando una unidad de ejecución se ha realizado mediante el sistema de compensación, la Junta de Compensación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 180 del Reglamento de Gestión, deberá hacer entrega al Ayuntamiento de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la recepción definitiva de las obras por parte de la citada Junta.

2. En ese mismo momento deberá entregarse al Ayuntamiento en papel y en soporte informático la documentación del proyecto de urbanización actualizado, reflejando con exactitud las alineaciones y rasantes de la pavimentación, la parcelación, y la posición en planta y en profundidad, de las instalaciones subterráneas. Se adjuntará también certificación de fin de obra visado por el correspondiente Colegio Profesional, y con indicación expresa de que se han cumplido las normas e instrucciones de las compañías suministradoras.

3. En el momento de la entrega de la urbanización al Ayuntamiento se levantará acta, en la que se hará constar en su caso, los elementos de la urbanización que deberán ser completados o corregidos, fijando un plazo para ello.

4. Cuando el Plan Parcial fija un plazo en el que los promotores o futuros propietarios deben hacerse cargo de la conservación de la urbanización, ese plazo se contará a partir de la fecha en que se hayan corregido los defectos u omisiones señalados en el acta de entrega, incluyendo la entrega de la documentación indicada en el n. 2 de este artículo.

5. En estos casos, la disolución de la Junta de Compensación no será posible si antes, o simultáneamente no se procede a la constitución de una Entidad de Conservación de la unidad de ejecución, tal como se prevé en el artículo 25 del citado Reglamento de Gestión.

Artículo 126. Ámbito del proyecto de urbanización

1. Los proyectos de urbanización podrán redactarse para uno de los siguientes ámbitos:

- Unidad de ejecución
- Sector de suelo urbanizable
- Plan Especial de Reforma Interior
- Estudio de Detalle

2. También podrán redactarse proyectos de urbanización para la totalidad o parte de uno de los Ámbitos de Planeamiento en el suelo urbano. Cuando el proyecto se limite a parte de uno de estos ámbitos, se asegurará que su delimitación permite la coherencia del espacio urbano, especialmente por lo que se refiere a la pavimentación.

Artículo 127. Obras para completar la urbanización del suelo urbano consolidado

1. Además de los ámbitos a que se refiere el anterior artículo deberán redactarse proyectos a fin de completar la urbanización necesaria en el suelo urbano consolidado tal como se prevé en el artículo 43.

2. Estos proyectos, comprendidos entre los de obra ordinaria a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no estarán sometidos por tanto a la tramitación a que se refiere el artículo 124, aunque, por lo demás, deberán cumplir todas las condiciones técnicas que esta Normativa establece para los proyectos de urbanización, comprendiendo los proyectos de infraestructuras que sean precisos.

3. Estas obras de urbanización se incluirán habitualmente en los proyectos de edificación de las parcelas que necesitan completar la urbanización. En la concesión de la licencia se fijará los plazos de garantía de estas obras y para la devolución del aval al que debe hacer frente el promotor.

4. En todo caso la concesión de la licencia de primera ocupación quedará supeditada a la finalización de estas obras de urbanización.

Artículo 128. Condiciones generales, normativa y ordenanzas particulares

Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las siguientes condiciones

- las condiciones técnicas exigidas legal o reglamentariamente y las instrucciones que puedan fijar, en su caso, las compañías suministradoras.
- Las de carácter general y particular que se establecen en ese capítulo
- Las ordenanzas particulares dictadas por el Ayuntamiento de Ribera Baja estableciendo condiciones mínimas de calidad.

d) Urbanizazio Proiektua dagoen Plangintza-eremuan aplikagarriak diren baldintza partikularrak.

2. SEKZIOA. AZPIEGITUREN BALDINTZAK

129. Artikulua. Azpiegitura sareak

1. Urbanizazio proiektuetan barneratu beharko diren azpiegitura proiektuetan ondorengo sareak bereiztuko dira:

- a) sare lokalak, proiektuaren eremuaren zerbitzu eskusibora.
- b) eremua zeharkatzen duten eta bere eremua ez den kanpo eremuei zerbitzua ematen dieten sare orokorrak.
- c) Sare lokalak lursaillekin elkartzeko sareak.

2. Sare orokor eta lokal guztiak eremu publikoan lurperatuak egongo dira. Ahal den heinean espaloiaaren azpian, edo bizikidetzabideak izanagatik espaloirik ez balego, lerrokadura ofizialetik hurbil jar-tzen saiaturko dira, hau da, ziurrenik ibilgailuen trafikoa txikiagoa izan-go den eremuetan.

3. Ezinbestekoa izango balitz sare orokorraren edo lokalaren zati bat lurzoru pribatutik pasatzea, dokumentuetan islatu beharko da eta jabetza-erregistroan inskribatu beharko da sarearen kontserbazioa eta mantenua bermatzen duen zortasuna.

4. Azpiegitura sarearen tarteune bat foru-sarearen errepideekiko paraleloa denean, ibilbide hau Errepideetako 20/1990 Foru Arauaren 44. artikuluan aurreikusitako zerbitzu orokorretarako marran jarriko da. Marra honek, errepide aldera eta zortasunaren lerroarekiko hurrena, lau metroko zabalera du.

130. Artikulua. Azpiegitura proiektuen edukia.

1. Kasu bakoitzean proiektuak sareen diseinua eta dimentsioa ezarriko ditu, zerbitzu egoki bat bermatuz. Bere eremuan jada sare orokorreko tarteune bat badago, behar izanez gero, proiektuak horren handitzea eta indartzea barneratuko ditu; hala ere aurreikusitako sare orokorrak zerbitzatutako eremu osoaren beharrak kontuan hartu beharko ditu, indarrean dagoen plangintzaren eraikuntza aurreikuspena bete ondoren.

2. Proiektuaren memoriak aurreko zenbakian azaltzen diren mugak eta 128. artikuluan azaltzen diren baldintza orokorrak eta partikularrak betetzen direla justifikatuko du.

131. Artikulua. Ur, suteen sute-aho eta ureztatze horniketa

1. Hiru sare egongo dira ura banatzeko: edateko urarena, ureztatzeko urarena eta suteen aurkako ur-ahoen urarena.

2. Ur eta ureztatze horniketa sareek horniketa sareak gutxienez atmosfera 1eko presioarekin zerbitzu egokia emateko moduan dimentsionatu beharko dira.

3. Bi sareak guztiz independenteak izango dira, eremuan bi sare orokor ez egoteagatik bi sareak sare orokor berberari elkartu behar zaizkionean ere. Ahal den heinean, bi sareak dibertsifikatuz joango dira.

4. 200 metro bakoitzeko, gutxienez, sute-aho bat egongo da.

5. Ureztatze-ahok eremu barruan dagoen eremu publiko guztia sute-ahoa zentru duen 50 m-ko erradioko zirkunferentzia baten barruan gelditzeko moduan jarriko dira; horrela gertatuz gero, urbanizazio proiektuaren eremutik kanpo dagoeneko dauden eta zerbitzuan dauden sute-ahok barnertuko dira.

6. Sare guzti horiek 135. artikulua ezartzen dituen baldintzetan erregistro tapak izango dituzte.

132. Artikulua. Saneamendua.

1. Euri-uren eta ur-beltzen banatze sistemaren arabera proiektatuko da, isuri behar duen sare orokorra egun banatzen duenetako edo unitarioa izan.

2. Lursail pribatu bakoitzeko soilik konexio bat baimenduko da euri-uren sare lokalera eta beste bat ur-beltzen sare lokalera; ondorioz ez da baimentzen eraikuntzen estalkietako euri-uren zorrotzen euri-uren sare lokalera zuzenean isurtzea.

3. Eremu publiko zolatuan hustubide bat jarriko da gutxienez 150 m² -ro; hala eta guztiz, hustubideen kokapenak ura hustutzea ahalbidetu behar du putzurik sortu gabe. Gainera landare akaberadun eremuen drainadura bermatuko eta behar izanez gero, baita ere euri-uren sare orokorrera isuri ahal izatea.

d) Las condiciones particulares que sean de aplicación en el Ambito de Planeamiento en que se localice el Proyecto de Urbanización.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 129. Redes de infraestructuras

1. En los proyectos de infraestructuras y que deberán incluirse en los proyectos de urbanización, se diferenciarán las siguientes redes:

- a) las redes locales, al servicio exclusivo del ámbito del proyecto
- b) las redes generales que atraviesen el ámbito y dan servicio a zonas externas al propio ámbito.
- c) las redes de conexión de las redes locales con las parcelas.

2. Todas las redes generales y locales se dispondrán enterradas en el espacio público, en lo posible bajo el acerado o, cuando este no exista por tratarse de vías de coexistencia, se procurará situar cerca de la alineación oficial, es decir por aquellas zonas que, previsiblemente, recibirán menos tráfico rodado.

3. Si fuese imprescindible que parte de la red general o local discorra por suelo privado deberá reflejarse documentalmente e inscribirse en el registro de la propiedad la correspondiente servidumbre que garantice la conservación y mantenimiento de la red.

4. Cuando un tramo de la red de infraestructuras discorra paralela a carreteras de la red foral, este trazado se dispondrá en la franja para servicios generales prevista en el artículo 44 de la Norma Foral 20/1990 de Carreteras. Esta franja tiene cuatro metros de anchura situados con inmediatez a la línea de servidumbre, por de esta zona, hacia la carretera.

Artículo 130. Contenido de los proyectos de infraestructuras

1. El proyecto establecerá en cada caso el diseño y dimensionamiento de las redes asegurando un servicio adecuado. Cuando en su ámbito discorra ya un tramo de la red general el proyecto incluirá, en caso necesario, su ampliación o refuerzo; en todo caso la red general prevista deberá considerar las necesidades de toda la zona servida, una vez completadas las previsiones edificatorias del planeamiento vigente.

2. La memoria del proyecto justificará el cumplimiento de los extremos que se indican en el número anterior, y las condiciones generales y particulares a que se refiere el artículo 128.

Artículo 131. Abastecimiento de agua, hidrantes y riego

1. Se dispondrán tres redes de distribución de agua: la de abastecimiento de agua potable, la de riego y otra de hidrantes contra incendios.

2. La red local de abastecimiento de agua y la de riego se deberán dimensionar de modo que dé un servicio adecuado con una presión mínima de 1 atmósfera.

3. Ambas redes serán completamente independientes, aun cuando por no existir en la zona dos redes generales distintas, ambas redes deban unirse a una misma red general. En la medida en que sea posible, se irán diversificando ambas redes.

4. Se dispondrá al menos un hidrante cada 200 m.

5. Las bocas de riego se dispondrán de modo que todo el espacio público comprendido en el ámbito quede dentro de una circunferencia de 50 m. de radio con centro en una boca de riego; incluyendo, si es el caso, las bocas de riego ya existentes y en servicio fuera del ámbito del proyecto de urbanización.

6. Todas estas redes dispondrán de tapas de registro en las condiciones que se establecen en el artículo 135.

Artículo 132. Saneamiento

1. Se proyectará según el sistema separativo, de pluviales y fecales, con independencia de que la red general en la que deba verter sea actualmente separativa o unitaria.

2. Por cada parcela privada sólo se permitirá una conexión a la red local de pluviales y otra a la de fecales; en consecuencia no se permite el vertido directo a la red local de pluviales de las bajantes de pluviales de la cubierta de las edificaciones.

3. Se establecerá al menos un sumidero cada 150 m² de espacio público pavimentado; en todo caso, la posición de los sumideros debe permitir el desagüe del espacio sin encharcamiento. Además se asegurará el drenaje de las zonas con acabado vegetal, incluso, en caso necesario, su vertido a la red local de pluviales.

4. Inolaz ere ez dira baimentzen hiri-lurretan edo lur urbanizagarrrietan putzu septikoak. Estolderiaren sare orokorrekirkin loturarik gabeko saneamendu lokalaren irtenbidea soilik eta ez ohizko moduan baimenduko da beti ere arro hidrografikoko agintari eskudunen baimena badago.

5. Gainera, 135. artikuluan azaltzen diren erregistrarako kutxatitez gain, sareetako goiburura deskargatzen duen kamera bat izango du, bere garbitasuna eta mantenua errazteko asmoz.

133. Artikulua. Energia elektrikoa, telefonia eta komunikazioak

1. Energia elektrikoaren edo telefoniaren horniketa sareak edo komunikazioentzako beste edozein kable linea beti lurperatuak egongo dira. Sareek kasu guztietan konpainia hornitzaileen instrukzio teknikoak beteko dituzte.

2. Egun urbanizazio proiektuaren eremuan aireko linearik balego, kendu egin beharko lirerateku lurraspikoez ordeztuko liratekeelarik; eta guzti hau egun dagoen linea elektrikoak zerbitzen duen zonarekiko independentzia.

3. Sare guzti hauek erregistro tapak 135. artikulua ezartzen dituen baldintzetan izango dituzte.

134. Artikulua. Argiztapena

1. Argiztapen sare elektrikoa energia elektrikoaren horniketa sarearekiko independentea izango da. Proiektuak kontsumo baxuko eta argi-kutsadura baxuko argiztapena aurreikusiko du. Gurpil-bideei oinezkoentzako bideei eta egonaldi eremuei argiztapen nahikoa emateko moduan jarriko dira ondorengo taularen arabera:

EREMUA	TARTEKO ARGIZTAPEN MAILA (LUX.)	TARTEKO UNIFORMETASUNA	UNIFORMETASUNAREN MUGA
OINEZKOENTZAKO GUNEA	15	% 50	% 25
GURPIL-BIDEAK	20	% 60	% 30
BIZIKIDETZA-BIDEAK	20	% 50	% 30

2. Erregistrarako kutxatila bat jarriko da argi-puntu bakoitzaren oinean, tapan "argiztapen publikoa" adieraziz.

135. Artikulua. Erregistrarako kutxatilik eta tapak

1. Azpiegitura sareetan norabide edo malda aldaketa guztietan eta beharrezko jotzen diren puntu guztietan erregistrarako kutxatilik jarriko dira, artikulua honetan dagoen taulan adierazten diren kutxatilen arteko gehieneko tartekak bete daitezien.

2. Taula honetan bertan kutxatilik estaliko dituzten taulen leku ikusgai batean inskribatu beharko den idazkuna adierazten da.

AZPIEGITURA	GEHIENEKO TARTEA KUTXATILEN ARTEAN	INSKRIPZIOA TAPAN
UR-HORNIKETA	50 M.	HORNIKETA
UREZTATZEA	50 M.	UREZTATZEA
SANEAMENDUA EURI-URAK	30 M.	EURI-URAK
UR-BELTZAK	30 M.	SANEAMENDUA
ELEKTRIZITATEA, TELEFONIA		ZEIN ZERBITZU DEN EDO KONPAINIA
ETA BESTE ZERBITZUAK	30 M.	HORNITZAILEAREN IDENTIFIKAZIOA

3. ATALA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZA OROKORRAK

136. Artikulua. Sarbide arauak

1. Oinezkoen ibilbideak aurreikusten diren eremu publikoen diseinuan Eusko Jaurilaritzak 68/2000 Dekretuaz onartutako sarbideari buruzko Arau Teknikoak jarraituko dira. Bereziki hiri inguruneetan sarbideari buruzko 2. Eranskina eta komunikazioan sarbideari buruzko IV. Eranskina jarraituko dira.

2. Arau horiek eta eremu bakoitzari aplikagarri zaion Araudi Partikularrak ezar ditzakeen irtenbide zehatzak guztiz betebeharrak gain, hemen urbanizazio proiektu guztietan bete behar diren izaera orokorreko baldintzak eta ebazpen batzuk jasotzen dira.

137. Artikulua. Gutxienezko dimentsioak eta gehieneko maldak

1. Oinezkoen ibilbideetan, bai espaloietan bai oinezkoentzako edo bizikidetzako eremuetan, ondorengo gehieneko maldak errespetatu beharko dira:

- martxaren luzetarako zentzuan gehieneko % 6
- martxaren zeharkako zentzuan gehieneko % 2, ahal den neurrian % 1,5 ezartzen saiatuz.

2. Topografiak malda handiagoak behartzen dituzenean, edo eskailera-mailak aurreikusten direnean, soilik oinezkoentzako den bidean gutxienez 2.00 m-ko zabalera duen ordeztuko oinezkoen ibilbide bat jarriko da.

4. No se permiten, en ningún caso, fosa sépticas en el suelo urbano o urbanizable. La solución local del saneamiento sin conexión con la red general de alcantarillado sólo será permitida excepcionalmente, y siempre que se cuente con la correspondiente autorización de la competente autoridad de la cuenca hidrográfica.

5. Además, de las arquetas de registro a que se refiere el artículo 135 se dispondrá una cámara de descarga a las cabeceras de las redes al objeto de facilitar su limpieza y mantenimiento

Artículo 133. Energía eléctrica, telefonía y comunicaciones

1. Las redes de distribución de energía eléctrica, de telefonía o cualquier otro tendido de cable para comunicaciones se dispondrá siempre enterrado. Las redes cumplirán en todos los casos las instrucciones técnicas de las compañías suministradoras.

2. Si actualmente existiese en el ámbito del proyecto de urbanización algún tendido aéreo deberá eliminarse, sustituyéndolo por uno enterrado; y todo esto con independencia de la zona a la que sirva el actual tendido eléctrico.

3. Todas estas redes dispondrán de tapas de registro en las condiciones que se establecen en el artículo 135.

Artículo 134. Alumbrado

1. La red eléctrica de alumbrado será independiente de la red de distribución de energía eléctrica. El proyecto correspondiente preverá alumbrado de bajo consumo y de baja contaminación luminica, dispuesto de modo que proporcione iluminación suficiente para las vías rodadas y peatonales y zonas de estancia según la tabla siguiente:

ZONA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN (LUX.)	UNIFORMIDAD MEDIA	UNIFORMIDAD EXTREMA
ZONAS PEATONALES	15	50%	25%
VIARIO RODADO	20	60%	30%
VIARIO DE COEXISTENCIA	20	50%	30%

2. Se dispondrá una arqueta de registro al pie de cada punto de luz, indicando en la tapa "alumbrado público"

Artículo 135. Arquetas y tapas de registro

1. En las redes de infraestructuras se establecerán arquetas de registro en todos los cambios de dirección o pendiente, y en los puntos que sea preciso para que se cumplan las distancias máximas entre arquetas que se indican en la tabla que se incluye en este artículo.

2. En esa misma tabla se indica el rótulo que debe inscribirse en lugar visible de las tapas que cubrirán las arquetas.

INFRAESTRUCTURA	DISTANCIA MÁXIMA ENTRE ARQUETAS	INSCRIPCIÓN EN LA TAPA
ABASTECIMIENTO DE AGUA	50 M.	ABASTECIMIENTO
RIEGO	50 M.	RIEGO
SANEAMIENTO PLUVIALES	30 M.	PLUVIALES
FECALES	30 M.	SANEAMIENTO
ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS	30 M.	EL SERVICIO DE QUE SE TRATA O IDENTIFICACIÓN DE COMPAÑÍA SUMINISTRADORA

SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 136. Normas de accesibilidad

1. En el diseño del espacio público en que se prevean recorridos peatonales se seguirán las Normas Técnicas sobre accesibilidad aprobadas por Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco, en especial el Anejo 2 referido a la accesibilidad en entornos urbanos, y el anejo IV, sobre accesibilidad en la comunicación.

2. Sin perjuicio del cumplimiento íntegro de esas Normas, y de las soluciones concretas que la Normativa Particular aplicable a cada ámbito puede establecer, se recogen aquí algunas condiciones y soluciones de carácter general que deben cumplirse en todos los proyectos de urbanización.

Artículo 137. Dimensiones mínima y pendientes máximas

1. En los recorridos peatonales, tanto en acerados como en áreas peatonales o de coexistencia, deberán respetarse las siguientes pendientes máximas:

- en sentido longitudinal a la marcha máximo el 6%
- en sentido transversal a la marcha máximo el 2%, en lo posible se procurará establecer el 1.5%

2. Cuando la topografía pueda exigir mayores pendientes, o se prevean escalones, se dispondrá siempre un recorrido peatonal alternativo en viario exclusivamente peatonal de un ancho mínimo de 2.00 m.

138. Artikulua. Ibilgailuentzako ibiak eta oinezkoen pasabideak.

1. Ibilgailuentzako ibi bat jartzeko espaloia eten behar denean, oinezkoaren noranzko plano inklinatueta % 8 baino gehiagoko luzetarako maldak eta %1,5 baino gutxiagoko zeharkako maldak azalzea ekidingo da.

2. Espaloitik oinezkoen pasabidera pasatzeko antzeko irtenbide bat hartuko da. Kasu horietan, ahal den heinean, zulguneak espaloiarekiko eremua hartzea ekidingo da, bidearen beste sekzioetan aparkalekuen bandak hartzen duen eremuan kokatuz.

139. Artikulua. Zoladurak.

1. Zoladura irristagarriak ekidingo dira eta ehundura berezian (esaterako diamante puntan) eta koloretan bereiziko dira ibiak, oinezkoen pasabideak, hiri-aitzariak, etab.

2. Oinezkoen eremuetan edo bizikidetzaren eremuetan kokatutako zuhaitzak txorko batez babestuko dira. Txorko hori metalezko burdinsare batez itxia egongo da, galvanizatua eta ondoko zoladuraren sestra berean.

3. Oinezkoen eremu edo bide bat beste bizikidetzako-bide batekin elkartzen den lekuaren diseinuan, beharrezkoak diren elementu formalak eta eraikitzeko elementuak ezarriko dira, behar izanaz gero, ibilgailuentzako ohartarazpen eta disuasio neurri bezala.

140. Artikulua. Aparkalekuen dimentsioa eta kokapena

1. Lurzoru publikoan dauden aparkalekuen dimentsioa nola pilatuta dauden eta zertarako erabiltzen diren galderek balditzatuko dute, ondorengo gutxienezko neurrien arabera:

a) Kordoiaren aparkalekua, zirkulazio bideari paraleloa: 2.00 m x 5.00 m.

b) Aparkalekua baterian, zirkulazio bidearekiko perpendikularra edo sardinezurka: 2.20 m x 5.00 m.

c) Elbarrientzako aparkalekuek gutxienezko proportzio batean gutxienez 3.50 m. x 5.00 m neurtuko dute.

d) Industria eremuetako aparkalekuek gutxienez 3.00 m-ko x 10.00 m-ko neurria duten plaza bereziak izango dituzte, Araudi Partikularrak ezartzen duen proportzioan eta edozein kasutan hurrengo artikuluan ezarritako gutxienezkoak betetzeko kopuruan.

2. Bide batzuentzako ezarritako eskakizun gogorragoen independentziaz, kasu guztietan serie oso luzeak sortzea ekidingo da, zuhaitz baten bidez, oinezkoen pasabide baten bidez edo beste elementu fisiko baten bidez etenez. Zehazki:

a) lau aparkaleku baino gehiago jarraian jartzea ekidingo da aparkalekuak kordoiaren jartzen direnean.

b) Baterian daudenean, serie jarraiek ez dituzte sei plaza baino gehiago izango.

3. Debekatua dago izaera orokorrarekin errepidetik sarbide zuzena duten Foru-Sareko errepideen aldamenetan aparkaleku plazar jartzea.

141. Artikulua. Aparkalekuen erreserba

1. Lurzoru urbanizagarriaren egikariketaren unitateetan dagokion hirigintza-fitxan azaltzen da gutxienezko aparkalekuen kopurua.

2. Plan Partzialek eta Barne Erreforma Plan Bereziek, bai lurzoru publikoan bai lurzoru pribatuan, aparkalekuen kopurua, kokapena eta banaketa determinatu beharko dituzte.

3. Bizitegi-sektoreetan Plan Partzialek ondoren adierazten diren moduluen betetzea bermatuko dute.

a) lurzoru publikoan gutxienez aparkaleku bat aurreikusiko beharko da eraikitako 200 m² bakoitzeko, aparkalekuen zenbateko osoa aurreikusitako etxebizitzaren zenbatekoa baino txikiagoa ezingo delarik izan. Gainera, aurreikusitako zuzkidurei aurre egiteko beharrezkoak irizten diren aparkalekuak aurreikusiko ditu, edozein kasutan, dagokion plangintza-eremuan adierazten den gutxienezko zenbatekoan.

b) bizitegi-eraikuntza guztiek lursailaren barruan (eraikuntzan barne edo lursail librean) 200 m²-ko aparkaleku bat izango dute, edo, eraikitako azalaren zatiki bat, eraikuntzaren barruan aurreikusten diren plazak hartzen duten azalera kenduta.

c) Gutxienez 40 aparkalekuro elbarrituentzako aparkaleku bat aurreikusiko da, edo bestela lurzoru publikoaren zatiki bat.

Artículo 138. Vados para vehículos y pasos de peatones

1. Cuando sea preciso interrumpir el acerado para disponer un vado para los vehículos, se evitará que en los planos inclinados en dirección del peatón aparezcan pendientes longitudinales de más del 8%, y transversales menores del 1.5%.

2. Una solución similar se adoptará para la incorporación desde la acera al paso de peatones. En estos casos se evitará, en lo posible, que el badén ocupe la zona continua de acerado, situándose en la zona que en otras secciones de la vía está ocupada por la banda de aparcamientos.

Artículo 139. Pavimentos

1. Se evitarán los pavimentos deslizantes, y se señalará mediante especial textura (por ejemplo en punta de diamante) y color los vados, pasos de peatones, mobiliario urbano, etc.

2. Los árboles situados en áreas peatonales o de coexistencia irán protegidos con un alcorque, cerrado con reja metálica, galvanizada, enrasada con el pavimento contiguo.

3. En el diseño de la unión un área o vía peatonal con otra de coexistencia se establecerán los elementos formales y constructivos oportunos que sirvan de aviso y disuasión, en su caso, al paso de vehículos.

Artículo 140. Dimensión y disposición de los aparcamientos

1. La dimensión de los aparcamientos situados en suelo público dependerá del modo en que están agrupados y de su destino, según las siguientes medidas mínimas:

a) Aparcamiento en cordón paralelo a la vía de circulación: 2.00 m x 5.00 m.

b) Aparcamiento en batería, perpendicular a la vía de circulación, o en espina: 2.20 m x 5.00 m.

c) Los aparcamientos para minusválidos en una proporción mínima de medirán al menos 3.50 m. x 5.00 m.

d) En los aparcamientos en ámbitos industriales se dispondrá algunas plazas especiales con una medida mínima de 3.00 m x 10.00 m, en la proporción que establezca la Normativa Particular y en cualquier caso en número suficiente para cumplir los mínimos establecidos en el siguiente artículo.

2. Con independencia de las mayores exigencias establecidas para algunos tipos de vías, en todos los casos se evitará que los aparcamientos formen series muy extensas, interrumpiéndolas mediante un árbol, un paso de peatones, o cualquier otro elemento físico. En concreto:

a) Cuando los aparcamientos se disponen en cordón, se evitará situar más de cuatro aparcamientos seguidos.

b) Cuando se sitúan en batería las series seguidas no tendrán más de seis plazas.

3. Cada prohibido, con carácter general la disposición de plazas de aparcamiento junto a las carreteras de la Red Foral, con acceso directo desde la carretera.

Artículo 141. Reserva de aparcamientos

1. En las unidades de ejecución en suelo urbano, el número mínimo de aparcamientos queda fijado en la correspondiente ficha urbanística.

2. Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior, deberán determinar el número, posición y distribución de los aparcamientos, tanto en el suelo público como en parcela privada.

3. En los sectores residenciales los Planes Parciales asegurarán el cumplimiento de los módulos que se indican a continuación.

a) en suelo público deberá preverse al menos un aparcamiento por cada 200 m² construidos, sin que el número total de aparcamientos pueda ser menor que el de viviendas previsto. Además preverá los aparcamientos que se consideren necesarios para atender las dotaciones previstas; en todo caso, en el número que se indique como mínimo en el correspondiente ámbito de planeamiento.

b) todas las edificaciones residenciales dispondrán en el interior de la parcela (incluida en la construcción o en la parcela libre) un aparcamiento cada 200 m², o fracción, de superficie construida, descontando la superficie ocupada las plazas que se prevean en el interior de la construcción.

c) Al menos se preverá un aparcamiento para minusválidos por cada 40 aparcamientos o fracción situados en suelo público.

Beraien kokapenerako kontuan hartuko dira aipatu Sarbide Arau Teknikoen II. Eranskinaren 3.11 atalean dauden orientabideak.

4. Industria eremuetan, bai Plan Partzialetan bai Barne Erreforma Plan Berezetan aurreikusitako gutxienezko aparkalekuen zenbatekoak ondorengo baldintzak bete beharko ditu:

- Lurzoru publikoan aparkaleku plaza bat 100 m² bakoitzeko edo, azalera eraikigarriaren zatiki bat.
- Lurzoru publikoan edo lanorduetan publikoa sar daitekeen lurzoru librean aparkaleku plaza bat 100 m² -ro edo, lurzoru pribatuaren zatiki bat.
- Gutxienez aparkaleku plazen %20ek industria eremueta-ko aparkaleku berezientzat ezarritako dimentsioak bete beharko dituzte. Gainontzekoek izaera orokorrekin ezarritako baldintzak betetzea nahikoa izango dute.

5. Egirakiketa-unitate, Plan Partzial eta Barne Erreforma Plan Berezi horiei dagozkien urbanizazio proiektuek lurzoru publikoan kokatutako aparkalekuen kokapen zehatza aurreikusi beharko dute.

142. Artikulua Hiri-hondakin solidoen edukiontzia

1. Urbanizazio proiektuak hondakin solidoen edukiontziazako eremu erreserbatuak izan beharko ditu, zerbitzu horretarako beharrezko dimentsioak izanik.

2. Gurpil-bide nagusietatik hurbil jartzeko ahaleginak egingo dira, baina, bigarren mailako bideetan eta oso leku ikusgaietan ez jartzea hobestuko da, arboladien edo hiri-altzarien kokapenaren bidez.

3. Aparkalekuekin konbinatzen direnean, berauetatik landare elementu edo elementu fisiko baten bidez bananduko dira. Edozein kasutan, 140.2. artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzerako orduan, bi aparkaleku plazen artean edukiontzi bat jarriko denaren aurreikuspenak ez du esan nahiko aparkaleku seriea etetzen dela.

143. Artikulua Arboladia

Urbanizazio proiektuak landaketen kokapena eta ezaugarriak zehaztuko ditu. Ahal dela espezie autoktonoak erabiliko dira eta hosto iraunkorreko zuhaitzak ekidingo dira eraikinei itzala egin diezaiaketen lekuetan. Egite horretarako zuhaitz izaera izango dute baldintza normaletan bost metro baino gehiagoko tamaina hartzen duten landare espezieek; landatzerako orduan gutxienez 2.50 m-ko tamaina izango dute.

4. ATALA. HIRI BARRUKO BIDE EZBERDINEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

144. Artikulua. Hiri barruko bideen tipologia

1. Urbanizazioaren diseinuak bete behar dituen forma eta erakuntza oinarritzko baldintzak ezartzeko, hiri-eremuaren ondorengo tipologiak ezartzen dira:

- Gurpil-bide nagusiak (GBN)
- Bigarren mailako gurpil-bideak (BGB)
- Bizikidetza-bide nagusiak (BBN)
- Bigarren mailako bizikidetza-bideak (BBB)
- Gutxienezko bizikidetza-bideak (GBB)
- Industria-bideak (IB)

2. Atal honetan eremu horietako bakoitza definitzen da eta bete behar dituzten formazko baldintzak finkatzen dira.

145. Artikulua. Tipologia horien erabilera hiri-lurretan

1. Atal honetan hiri-eremu bakoitzarentzat finkatzen diren baldintzak ondorengo proiektuetan derrigorrez bete beharrekoak izango dira: Egirakiketa-unitateei dagozkien urbanizazio proiektuetan eta hiri-lur kontsolidatuko urbanizazioa osatzera bideratutako obra arruntan proiektuetan..

2. Derrigortasuna Plangintza-Eremuariari dagokion Araudi Partikularrean definitutako eremu bakoitzari dagokio.

3. Arlo industrialetako Barruko Erreforma Plan Berezetan beti errespetatuko dira 153. artikuluan industri-bideentzat ezartzen diren gutxienezko dimentsioak.

146. Artikulua. Tipologia horien erabilera lur urbanizagarrian

1. Lur urbanizagarriko sektore bakoitzari aplikatu dakion Araudi Partikularrak determinazio egituratzaile bezala normalean bide batzuen izatea, posizioa eta tipologia finkatzen ditu.

2. Ondorioaz, kasu horietan, eremu horiei aplikatu dakizkien determinazioak ezartzerakoan Plan Partzialak horietako bakoitzarentzat Atal honetan finkatutako baldintzak errespetatuko ditu; bestalde, kalitateari edo dimentsioari dagokionean baldintza gogorragoak eza-

co. En su disposición se tendrán en cuenta las orientaciones contenidas en el apartado 3.11 del anejo II de las citadas Normas Técnicas de Accesibilidad.

4. En los ámbitos industriales, tanto en los Planes Parciales como en los Planes de Reforma Interior el número de aparcamientos previsto deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Una plaza de aparcamiento en suelo público cada 100 m², o fracción, de la superficie construable.
- Una plaza de aparcamiento en suelo público, o en parcela libre accesible por el público durante el horario laboral, cada 100 m², o fracción, de parcela privada.
- Al menos el 20% de las plazas de aparcamiento deberán cumplir la dimensión establecida para los aparcamientos especiales en zona industrial, el resto bastará que cumplan las medidas establecidas con carácter general.

5. Los proyectos de urbanización correspondientes a estas Unidades de Ejecución, Planes Parciales y Planes de Reforma Interior deberán prever la posición precisa de los aparcamientos situados en suelo público.

Artículo 142. Contenedores de residuos sólidos urbanos.

1. El proyecto de urbanización deberá disponer de espacios reservados para contenedores de residuos sólidos, con las dimensiones requeridas por el servicio correspondiente.

2. Se procurará situarlos cercanos a las vías rodadas principales, pero, preferiblemente en vías secundarias y en lugares menos patentes, por la disposición del arbolado o de mobiliario urbano.

3. Cuando se combinen con aparcamientos, se separará de ellos mediante un elemento vegetal o físico; en todo caso, la previsión de un contenedor entre dos plazas de aparcamiento no se considera que interrumpa la serie de aparcamientos, a fin de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 140.2.

Artículo 143. Arbolado

El proyecto de urbanización definirá la disposición y características de las plantaciones, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y se evitarán los árboles de hoja perenne en posiciones que puedan arrojar sombra sobre los edificios. A estos efectos se consideran árboles las especies vegetales que, en condiciones normales, adquieren un porte superior a los cinco metros; en el momento de su plantación tendrán al menos un porte de 2.50 m.

SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS VÍAS URBANAS

Artículo 144. Tipología de vías urbanas

1. A fin de establecer las condiciones básicas de forma y constructivas que ha de cumplir el diseño de la urbanización se establecen las siguientes tipologías del espacio urbano:

- Vías rodadas principales (VRP)
- Vías rodadas secundarias (VRS)
- Vías de coexistencia principales (VCP)
- Vías de coexistencia secundarias (VCS)
- Vías de coexistencia mínimas (VCM)
- Vías industriales (VI)

2. En esta sección se definen cada uno de estos espacios y se fijan las condiciones de forma que han de cumplir.

Artículo 145. Utilización de estas tipologías en el suelo urbano

1. Las condiciones que se fijan en esta Sección para cada tipo de espacio urbano serán de obligado cumplimiento en los proyectos de urbanización correspondientes a las Unidades de Ejecución y en los proyectos de obras ordinarias destinados a completar la urbanización en el suelo urbano consolidado.

2. La obligatoriedad se referirá a cada uno de los espacios definidos en la Normativa Particular correspondiente al Ámbito de Planeamiento en que se encuentran.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior de los ámbitos industriales, se respetarán en todos los casos las dimensiones mínimas establecidas para las vías industriales en el artículo 153.

Artículo 146. Utilización de estas tipologías en el suelo urbanizable

1. La Normativa Particular aplicable a cada uno de los sectores de suelo urbanizable, habitualmente fija como determinación estructural la existencia de algunas vías, su posición y tipología.

2. En consecuencia, en estos casos, el Plan Parcial al establecer las determinaciones aplicables a esos espacios respetará las condiciones fijadas para cada uno de ellos en esta Sección; no obstante podrá establecer condiciones más exigentes, en cuanto a ca-

rri ahal izango ditu, horrek Sektorea aurkitzen den eremuaren antolakuntza orokorrean inkoherentziak sortzen ez dituen bitartean.

3. Bestalde, eremu publikoari dagozkion egiturazkoak ez diren determinazioak ezartzerakoan, Plan Partzialak hiri-eremuen tipologia hori erabiliko du lehendabizi; hala ere, beharrezkoa irizten duenean beste eremu mota batzuk sartu ahal izango ditu, bete behar dituzten formazko baldintzak finkatuz.

147. Artikulua. Gurpil-bideak eta bizikidetzak

1. Beraien formazko baldintzei kasu eginez, bideak gurpil-bideetan eta bizikidetzak banatzen dira.

2. Gurpil-bideek ondorengo ezaugarriak dituzte:

a) Ibilgailuen trafikoarentzat galtzada bat dute, bi aldeetan espaloiez inguratua; hau da, oinezkoen ibilbide bezala erabiltzen diren kota altuxeago batean dauden banda batzuek inguratua. Bide horiek aparkaleku banda batzuk barnera ditzakete galtzadaren eta espaloien artean.

b) Bere zeharkako profilak euriaren hustutzea erraztuko du, ertz-erretan bat egongo delarik -bere hustubideekin- galtzadaren alde banatan, galtzadaren eta espaloien artean, edo, aparkaleku banda dagoenean, galtzadaren eta aparkalekuen artean.

3. Bizikidetzak, aldiz, ondorengo ezaugarriak dituzte:

a) Bai ibilgailuentzat bai oinezkoentzat erabiltzen dira; hala ere, bide hauen diseinuak bereziki hiri-altzarien, arboladiaren eta zolaketaren materialaren kokapenak kontuan hartuko ditu oinezkoen ibilbidetzat erabiliko direla uste diren eremuak edo ibilgailuak ibili edo aparkatuta egon daitezkeen eremuak kontutan hartuko ditu.

b) Beraz oinezkoek eta ibilgailuek erabiliko dituzten eremuen artean ez dago kota diferentzia esanguratsurik.

c) Zeharkako profilak euria bidearen erdira ustutzea erraztuko du, bertan ertz-erretena eta hustubideen saretak daudelarik.

4. Ez dira baimenduko zaku-hondoko gurpil-bideak; irteerarik ez duten bizikidetzak bideetan, bukaeran 10 metroko diametroko zirkunferentzia bat marraztu daitezkeen zabalgunek bat jarriko da.

148. Artikulua. Gurpil-bide nagusiak (GBN)

1. Gurpil-bide nagusiek hirigune bakoitzeko oinarritzako hiri-egitura osatzen dute. Plangintza-eremuaren barruan trafikoaren banaketa eta Plangintza-eremu ezberdinen artean zirkulazio erraza ahalbidetzen duen sistema koherente eta jarraia osatzen du.

2. Bide hauek zabalera eta ezaugarri ezberdineko hiru banda motek osatzen dituzte:

a) ibilgailuen trafikorako galtzada bat bi erreiekin, bakoitzak gutxienez 3 m-ko zabalera duelarik.

b) oinezkoentzako espaloiak, galtzadaren alde banatan, gutxienez 3 m-ko zabalarekin eta galtzadaren planoarekiko 10 cm eta 12 cm artean igoak.

c) aparkalekuentzako banda bat edo bi, kokatzen den eremuaren beharren arabera, galtzadaren eta espaloien artean, gutxienez 2.00 m-ko zabalarekin.

3. Espaloietan ibilgailuentzako zulguneak egon ez daitezkeen ahaleginak egingo dira eta beharrezkoak izanez gero, ahal den heinean binaka elkartuta jarriko dira.

4. Luzetarako aparkalekuak lau plaza baino gehiago jarraian egon daitezkeen diseinatuko dira; horietako talde bakoitza besteengandik zehar bananduko da, oinezkoentzako bideen edo ibilgailuentzako bideen zulgune bakoitzean, edo zuhaitz bat bakarrik zulguneak beharrezkoak ez diren kasuetan.

5. Bide horren beste bideren batekiko bidegurutzean aparkaleku banda kenduko da, espaloien zabalera handituz, bere kanpo mugaren gidalerroak gutxienez 7.00 m-ko erradioa duen zirkunferentzia arku bat jarraitzen duelarik, espaloientzat beti gutxienez 2.00 m-ko zabalera bat utziz. Zirkunferentziaren arkuaren eta espaloien gidalerro zuzenaren arteko pasabidea akordio kurba baten bidez egingo da. Oinezkoen pasabidea espaloiak gidalerro zuzen bat hartzen duen puntutik hasiko da.

6. Galtzadaren zeharko profilek euria hustutzea erraztuko dute, galtzadaren alde banatan, galtzadaren eta espaloien artean, edo apar-

lidad o dimensión, siempre que esto no produzca incoherencias en la ordenación general del área en que se ubica el Sector.

3. Por otra parte, al establecer las determinaciones no estructurantes referentes al espacio público el Plan Parcial utilizará preferentemente esta misma tipología de espacios urbanos; no obstante cuando se considere necesario podrá introducir otro tipo de espacios, fijando las condiciones de forma que deben cumplirse.

Artículo 147. Vías rodadas y vías de coexistencia

1. Atendiendo a sus características formales en las vías se distinguen las rodadas y las de coexistencia.

2. Las vías rodadas muestran las siguientes características:

a) Disponen de una calzada para tráfico rodado, franqueada en ambos lados por acerado; es decir, por unas bandas situadas en una cota ligeramente superior, utilizadas como recorrido peatonal. Estas vías pueden incluir también unas bandas de aparcamiento entre la calzada y el acerado.

b) Su perfil transversal facilitará el desagüe de la lluvia, de modo que se dispondrá de un caz -con los correspondientes sumideros- a cada lado de la calzada, entre la calzada y el acerado, o, cuando existe banda de aparcamiento, entre la calzada y los aparcamientos.

3. En las vías de coexistencia, por el contrario, se dan las siguientes circunstancias:

a) Se destinan tanto al uso de vehículos como al de peatones; todo ello sin perjuicio de que el diseño de esas vías, y especialmente la situación del mobiliario urbano, del arbolado y el material del pavimento, tomen en consideración las zonas que previsiblemente se utilicen como recorridos peatonales, o por donde pueden pasar o aparcar vehículos.

b) En consecuencia no existe diferencia de cota apreciable entre la zona que utilizarán los peatones y los vehículos.

c) El perfil transversal facilitará el desagüe de la lluvia hacia el centro de la vía, donde se sitúa el caz y las rejillas sumideros.

4. No se permitirán vías rodadas en fondo de saco; en las vías de coexistencia que no tengan salida, deberá disponerse al final un ensanchamiento que permita inscribir en él una circunferencia de 10 m de diámetro.

Artículo 148. Vías rodadas principales (VRP)

1. Las vías rodadas principales forman la estructura urbana básica de cada uno de los núcleos urbanos, formando un sistema coherente y continuo que permite una distribución del tráfico dentro del propio ámbito de planeamiento y una circulación fluida entre unos ámbitos de planeamiento y otros.

2. Estas vías quedan formadas por tres tipos de bandas, con los anchos y características que en cada caso se indica:

a) una calzada para el tráfico rodado con dos carriles, cada uno con un ancho mínimo de 3 m.

b) dos bandas, una a cada lado de la calzada, de acerado para uso peatonal, con un ancho mínimo de 2 m. y situado a una cota elevada entre 10 y 12 cm. respecto al plano de la calzada.

c) una o dos bandas de aparcamientos, según las necesidades del área en que se sitúa, dispuesta entre la calzada y el acerado, con un ancho mínimo de 2.00 m.

3. Se procurará evitar en el acerado los badenes para vehículos y si son necesarios se dispondrán en lo posible unidos de dos en dos.

4. Los aparcamientos en línea se diseñarán de modo que no haya más de cuatro plazas seguidas; cada uno de estos grupos se separará del siguiente mediante árboles, uno a cada uno de los badenes para paso de peatones, o para vehículos; o un árbol solo cuando no sean necesarios estos badenes.

5. En los cruces de esta vía con cualquier otra vía se eliminará la banda de aparcamiento, ampliando el ancho del acerado, de modo que la directriz de su límite exterior siga un arco de circunferencia de un radio mínimo de 7.00 m, dejando siempre un ancho de acerado de al menos 2.00 m. El paso del arco de circunferencia con la directriz recta del acerado se resolverá mediante una curva de acuerdo. El paso de peatones se situará a partir del punto en que la acera toma una directriz recta.

6. El perfil transversal de la calzada facilitará el desagüe de la lluvia, de modo que se dispondrá de un caz a cada lado de la calzada,

kaleku banda dagoen galtzadaren eta aparkalekuen artean, ertz-erretan bat jarriko delarik.

149. Artikulua. Bigarren mailako gurgil-bideak (BGB)

1. Bigarren mailako gurgil-bideek Plangintza-eremu bakoitzaren sare-bidea osatzen dute, lursail ezberdinetarako sarbide zuzena eskainiz eta hiriaren bide-egitura nagusiarekin lotuz.

2. Bide horiek beti galtzada eta espaloiez osatuak daude, kasu bakoitzean adierazten diren zabalera eta ezaugarriekin:

- ibilgailuen trafikorako galtzada bat bi erreiekin, bakoitzak gutxienez 3 m-ko zabalera duelarik.
- oinekoentzako espaloiak diren bi banda, bakoitza galtzadaren alde banatan, gutxienez 2 m-ko zabalerekin eta galtzadaren planoarekiko 10 cm eta 12 cm artean goak.

3. Gainera beharrezkoa irizten denean, luzetarako aparkalekuentzako banda bat edo bi jarriko dira galtzadaren eta espaloien artean, gutxienez 2.00 m-ko zabalerekin. Aparkaleku hauek bata bestearen jarraian lau plaza baino gehiago egon ez daitezten jarriko dira; horietako talde bakoitza besteengandik elementu finkoek bananduko da; esaterako: zuhaitzak, oinezkoentzako edo ibilgailuentzako zulguneak, farolak edo hiri-altzari motaren bat.

4. Aparkaleku banda bat dagoenean, aldameneko espaloien zabalera 1,50 m-ra gutxitu ahal da beti ere ondorengo baldintza betetzen bada. Espaloien handitze guttiz horizontal batzuk jarriko dira -zuhaitzen bidezko aparkalekuen etetea aprobetxatuz, esate baterako-, bertan aldeko 1.80 m-ko karratu bat marraztu daitekeelarik; handitze hauen artean ez da 20 m baino gehiagoko tartea egongo eta bakoitzetik beste bi hurbilenak ikusi ahal izango dira.

5. Beste bideekiko bidegurutzetan aparkaleku bandak badaude, kendu egingo dira espaloien zabalera handituz. Edozein kasutan espaloien kanpo mugak erradiotzat leku horretako espaloien zabalera duen zirkunferentzia baten gidalerroaren ebakiduran egoten jarraituko du.

150. Artikulua. Bizikidetzatza-bide nagusiak (BBN)

1. Gehienbat oinezkoak erabiltzen ditu, ez soilik oinezkoen ibilbide bezala, baita ere egonleku edo aisitoki bezala.

2. Gutxienez 10 m-ko zabalera dute. Horrek arboladia eta hiri-altzariak jartzea ahalbidetzeaz gain, ibilgailuak zeharka aparkatzea aurreikusten du, horrek ez duelarik galerazten eremu librean bi ibilgailu gurutzatzea.

3. Eremu hauen diseinuak, arboladiaren eta hiri-altzarien kokapenak, lursail pribatuetara ibilgailuak sartzeak eta zoladuraren material eta ehundura aldaketak oinezkoaren nagusitasuna bermatu behar dute. Ibilgailuarentzat ibilbide zuzen luzeak ekidingo dira, abiadura gutxiaraziko duten norabide aldaketa txikitara behartuz.

4. Beti hiri-altzariak izango ditu banku batzuekin, eta umeentzako jolasleku txikiak jarri ahal izango dira.

151. Artikulua. Bigarren mailako bizikidetzatza-bideak (BBB)

1. Trafiko mugimendu esanguratsurik aurreikusten ez den eta dauden eraikuntzetakoa urria izango den bideetan erabiltzen da.

2. Baita ere bidearen zabalera, Sarbide Araudiaren arabera bi erreietako galtzada eta 2m-ko bi espalo ahalbidetzen ez dituzten eremu kontsolidatuetan jarriko dira.

3. Gutxienez 8m-tako zabalera dute. Aparkalekuaren aukerarekiko bi irtenbide daude, bi diseinu mota ezberdin dituztelarik:

- aparkalekua baimentzen den zabalera uniformeko bideak. Kasu horretan hiri-altzariak eta arboladiak gutxituko dira, aparkaleku lerro jarri bat ekidinez eta eraikuntzetara sarbidea bermatuz.
- aparkalekuarentzat handitzeak dituzten bideak, gutxienezko zabalera mantentzen den tarteuneetan aparkalekua ekidingo delarik. Altzarien eta arboladiaren kokapenak bidea aurreikusitako moduan erabiliko dela lagunduko du.

4. Bi bide motetan, aparkalekuak zoladura aldaketa baten bidez seinalezatzea aholkatzen da.

entre la calzada y el acerado, o, cuando existe banda de aparcamiento, entre la calzada y los aparcamientos.

Artículo 149. Vías rodadas secundarias (VRS)

1. Las vías rodadas secundarias suponen el tejido viario propio de cada uno de los Ámbitos de Planeamiento, proporcionando acceso directo a las distintas parcelas y conectándolas con la estructura viaria principal de toda la población.

2. Estas vías quedan formadas siempre por la calzada y los acerados, con los anchos y características en cada caso se indica:

- una calzada para el tráfico rodado con dos carriles, cada uno con un ancho mínimo de 3 m.
- dos bandas, una a cada lado de la calzada, de acerado para uso peatonal, con un ancho mínimo de 2 m. y situado a una cota elevada entre 10 y 12 cm. respecto al plano de la calzada.

3. Además, cuando se consideren oportuno se dispondrá también una o dos bandas de aparcamientos en línea, situadas entre la calzada y el acerado., con un ancho mínimo de 2.00 m. Estos aparcamientos se dispondrán de modo que no haya más de cuatro plazas seguidas; cada uno de estos grupos deberá separarse del siguiente mediante cualquier elemento fijo como un árbol, un badén para un paso de peatones o de vehículos, una farola, o algún tipo de mobiliario urbano.

4. Cuando exista una banda de aparcamientos el acerado contiguo podrá reducir su ancho a 1.50 m siempre que se cumpla la siguiente condición. Se dispondrán -aprovechando, p. ej., las interrupción de los aparcamientos por árboles- unas ampliaciones del acerado totalmente horizontales en las que se pueda inscribir un cuadrado de 1.80 cm. de lado; estas ampliaciones no deben distar entre sí más de 20 m y desde cada una de ellas se deben ver las dos más próximas.

5. En los cruces con otras vías se eliminará, si existe, la banda de aparcamiento, ampliando el ancho del acerado. En cualquier caso el límite exterior del acerado seguirá en el cruce la directriz de una circunferencia que tendrá como radio el ancho del acerado en ese lugar.

Artículo 150. Vías de coexistencia principales (VCP)

1. Son usadas preferentemente por el peatón, no sólo como recorrido peatonal, sino también como lugar de estancia y esparcimiento.

2. Tienen un ancho mínimo de 10 m., lo que permite tanto la disposición de arbolado y de mobiliario urbano, como la previsión de aparcamiento de vehículos en posición transversal, sin que esto impida que en el espacio libre puedan cruzarse dos vehículos.

3. El diseño de estos espacios, la posición del arbolado, del mobiliario urbano, y el acceso rodado a las parcelas privadas, así como los cambios de material y textura del pavimento deben asegurar el predominio del peatón, evitando recorridos rectilíneos prolongados para el vehículo, y obligando a pequeños cambios de dirección que hagan disminuir la velocidad.

4. Incluirá siempre mobiliario urbano con algunos bancos, y podrán disponerse pequeñas áreas de juego de niños.

Artículo 151. Vías de coexistencia secundarias (VCS)

1. Se utilizan en vías en las que previsiblemente no existirá un tráfico de tránsito apreciable y el generado por las edificaciones existentes será reducido.

2. Se dispondrán también en zonas consolidadas en el que el ancho de la vía no permite la calzada con doble carril, y dos aceras de 2 m. cada una como exigen las Normas de Accesibilidad.

3. Tienen un ancho mínimo de 8 m. En cuanto a la posibilidad de aparcamiento se puede optar por dos soluciones diversas, que darán lugar a dos tipos de diseño:

- vías de ancho uniforme en las que se permite el aparcamiento. En este caso se reducirá el mobiliario urbano y arbolado, situándolo de modo que se evite una línea continua de aparcamiento y se garantice el acceso a las edificaciones.
- vías con ampliaciones para aparcamiento, de modo que en los tramos en que se mantiene el ancho mínimo se evitara el aparcamiento. La disposición del mobiliario y arbolado ayudará a que la vía se utilice del modo previsto.

4. En ambos tipos de vías, se aconseja que los aparcamientos queden señalados por un cambio del pavimento.

152. Artikulua. Gutxienezko bizikidetza-bideak (GBB)

1. Dentsitate baxuko bizitegi-eremuetan erabiltzen dira, zeintzuetan gainera, zirkulazio trafikorako erabiliko ez direnaren segurtasuna dagoen.

2. Bere gutxienezko zabalera 6.00 m-takoa da; ibilbide berrietan, eremu zabalagoekin konbinatuko dira, zeintzuetan aparkalekuak aurreikusiko diren behar bezala seinalizatuak zoladura motaren bidez.

153. Artikulua. Industri-bideak (IB)

1. Industri-eremuetako bideen galtzadek gutxienez 3.75 m-ko zabalera duen bi errei izango dituzte.

2. Gutxienez alde batean oinezkoak ibiltzeko eremu erreserbatu bat jarriko da, gutxienez 2 m-ko zabalera duena.

3. Lursailen itxitura gutxienez 2 m aldenduko da galtzadaren kanpo ertzetik.

4. Publikoa sar daitekeen eremuan dauden aparkalekuak oinezkoak ibiltzeko eremu erreserbatuaren zati bat okupatzea ez dakarren aparkatu eta kotxea ateratzeko mugimenduak ahalbidetzen dituen moduan jarriko dira.

5. Gurpil-bideen bidegurutzeetan, biraketa erradioa, galtzadaren barne ertzan neurtua, 9.00 m edo gehiago izango da.

2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA TRADIZIONALAREN ORDENANTZAK NUKLEO HISTORIKOETAN (ORD-AB)

154. Artikulua. Eraikuntza tradizionalaren ezaugarriak

1. Eraikuntza tradizionalaren eraikitze eta estetika baldintzak ezartzeko, eraikuntza nagusia eta eraikuntza osagarria bereizten dira.

2. Horietako eraikuntza bakoitzak baldintza zehatz batzuk bete beharko ditu hurrengo ataletan ezartzen den bezala.

3. Gainera, eraikuntza nagusiari dagokionez, baldintza horiek ezberdinak dira jatorrizko nukleoaren eremuetan (A) edo nukleo historikoaren hedapen eremuetan (B) egon. Ordenantza hauek aplikatzen diren plangintza-eremuetako araudi partikularrak jakin beharko du ze eremuri dagozkion, baldintza hauek ala besteak aplikatzeko; hurrenez-hurren ORD-A eta ORD-B deituko zaie.

4. Azkenik, lurzoru-publikoarekin kontaktuan dauden lursail eremuetarako baldintza bereziak ezartzen dira. Eremu horiei bertako eremuko Araudi Partikularrak bizitegi-lursail libre izendatzen ditu.

1. ATALA. JATORRIZKO NUKLEOKO ERAIKUNTZA NAGUSIAREN ERAIKITZE ETA ESTETIKA BALDINTZAK (A)

155. Artikulua. Eraikuntza gorputza eta eraikitze tipologiak.

1. Eraikuntza tradizionalaren ordenantzetan lursail bakoitzean eraikuntza nagusi bat eta eraikuntza osagarri bat baino gehiago eraiki ahal delako kontutan hartu behar da.

2. Bestalde, eraikuntza nagusiak ondorengo tipologiaren bat hartu ahal delako:

a) Tipologia isolatua. Tipologia honen barne daude itxitura bidez eremu publikotik bananduak dauden lursail libredun edo lursail librerik gabeko eraikuntza isolatuak.

b) Mehelin bati atxikitako hipologia. Derrigorrezko mehelin moduan formazko plano batean finkatutako mehelin euskarri duten eraikuntzez osatuko da.

c) Atxikitako tipologia. Tipologia honen barne daude bi eraikuntza, bakoitza alde banatan, atxikiak dituen eraikuntza, bakoitzarekin mehelin komun bat duelarik.

d) Tipologia binatua. Mehelin komun batekin, bata besteari atxikita, bikote bat osatuz jartzen diren eraikuntzak dira.

156. Artikulua. Eraikuntzaren forma

Eraikuntza nagusiak beti oinplano lauangeluar bat duen bolumen konpaktu bat osatuz jarriko dira. Ahal den heinean, eraikitze azalera galdu gabe, lauangeluar hori errektangularra izango da.

157. Artikulua. Eraikuntza nagusiaren kokapena eremu publiko-arekiko.

1. Eraikuntza nagusiaren fatxada lerrokadura ofizialaren gainean egongo da. Banantzen bada, fatxada nagusiaren eta lerrokadura ofi-

Artículo 152. Vías de coexistencia mínimas (VCM)

1. Se utilizan en zonas residenciales de baja densidad, en las que además, esté asegurado que no serán utilizadas por tráfico de tránsito.

2. Su ancho mínimo es de 6.00 m; en los nuevos trazados, se combinarán con zonas más amplias donde se preverán aparcamientos, convenientemente señalizados por el tipo de pavimento.

Artículo 153. Vías industriales (VI)

1. La calzada de las vías situadas en ámbitos industriales, tendrán al menos dos carriles cada uno de ellos con un ancho mínimo de 3.75 m.

2. Al menos en uno de sus lados se dispondrá un área reservada como recorrido peatonal, con un ancho mínimo de 2 m.

3. El cierre de las parcelas se retirará al menos 2 m. de la arista exterior de la calzada.

4. Los aparcamientos situados en el espacio accesible al público se dispondrán de modo que la operación de aparcar y desapparcar no exija ocupar una parte del área reservada para el recorrido peatonal.

5. En los cruces de vías rodadas, el radio de giro, medido en la arista interior de la calzada será igual superior a los 9.00 m.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS (ORD-AB)

Artículo 154. Características de la edificación tradicional

1. A fin de establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación tradicional, se distingue entre la edificación principal y la edificación auxiliar.

2. Cada una de estas edificaciones deberán cumplir unas condiciones determinadas, tal como se establece en las siguientes secciones.

3. Además, por lo que se refiere a la edificación principal esas condiciones son distintas según estén situadas en las áreas del núcleo original (A), o en el área de expansión del núcleo histórico (B). La normativa particular de las zonas de planteamiento en que se aplican estas ordenanzas, precisa el ámbito en que deben aplicarse unas u otras condiciones, refiriéndose a ellas, respectivamente, como ORD-A y ORD-B.

4. Por último se establecen unas condiciones específicas para las zonas de las parcelas en contacto con el suelo público que la Normativa Particular de la zona correspondiente califica como parcela libre residencial.

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL (A)

Artículo 155. Cuerpos de edificación y tipologías edificatorias.

1. En la aplicación de la ordenanzas de la edificación tradicional hay que considerar que en cada parcela podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares.

2. Por otra parte la edificación principal podrá adoptar una de las siguientes tipologías:

a) Tipología aislada. Se incluyen dentro de esta tipología aquellas edificaciones aisladas, con parcela libre separada o no del espacio público mediante un cierre.

b) Tipología adosada a una medianera. Quedará compuesta por aquellas edificaciones que se apoyan en una medianera fijada en el plano de forma como medianeras obligatorias.

c) Tipología adosada. Se incluyen dentro de esta tipología aquella edificación que se dispone adosadas a dos edificaciones, una cada lado de la fachada, con una medianera común con cada una de ellas.

d) Tipología pareada. Incluye aquellas edificaciones que se disponen formando una pareja, adosada una a la otra, con una medianera común.

Artículo 156. Forma de la edificación

La edificación principal se dispondrá en todos los casos formando un volumen compacto, con planta cuadrangular. Se procurará siempre que sea posible, sin pérdida de superficie edificable, que ese cuadrilátero sea rectangular.

Artículo 157. Situación de la edificación principal respecto al espacio público.

1. La fachada de la edificación principal se situará sobre la alineación oficial, o se separa de ella, pero en este caso la zona de la

zialaren artean dagoen lursail librearen eremuak sarbide eremu izango du, artikulua honetan adierazten diren ezaugarriak izango dituelarik.

2. Sarbide eremuak lursailera sarbidera ematen duen eremu publikotik fatxada nagusia ikustea ahalbidetuko du. Horren aurrealdeak fatxada nagusiaren zabalera berdina edo handiagoa izango du; noski, derrigortasun hau ez da beteko lursailaren aurrealde osoa fatxadaren zabalera baino txikiagoa bada. Sarbide eremua eremu publikotik ikusi ahal izango da.

3. Lursail batzuei dagokien Hirigintza-fitxan lerrokadura ofizialaren gainean itxitura bat jartzeko aukerari buruzko baldintza partikularrak ezartzen dira.

4. Lursail batentzat baldintza partikularrak ezartzen ez direnean trinkoa izango den itxitura bat jarri ahal da, lerrokadura ofizialaren sestrarekiko 80 cm-ko gehienezko altuera izango duelarik. Itxitura honetan jarri ahal diren ate eta atetilik inoiz ez dira trinkoak izango, zurezkoak edo sarrailagintzakakoak hobestuko direlarik.

5. Edozein kasutan, sarbide eremuan ezingo da jarri 80 cm baino gehiagoko altuera duen itxiturarik edo edozein motako eraikuntzarik; eremu horren barruan altuera hori gainditzen duen landaretza motaren bat jartzen bada, izaera edo kokapena dela eta ikusmena eragozten duen pantaila bat sor ez dezan ekidingo da.

158. Artikulua. Derrigorrezko mehelin bati atxikitako eraikuntzen formazko baldintzak.

1. Dagokion formazko planoak derrigorrezko mehelinak dauden lursailak ezartzen ditu: kasu horietan eraiki nahi den eraikuntzak ondorengo baldintzak bete beharko ditu:

a) Eraikuntza mehelina eremu publikotik ez ikusteko moduan kokatu beharko da; ondorioz, beharrezkoa izango da eremu horretatik hurbilen dagoen mehelinaren zatia estal dezala, baina ez da beharrezkoa izango guztiz estaltzea, estalita ez dagoen mehelinaren zatia kanpotik ikusten ez bada.

159. Artikulua. Estalkia.

1. Estalkiak gehienez %50eko malda izango du eta bi, hiru edo lau ubide izango ditu. Eraikuntza mehelinen artean dagoenean edo mehelin bati atxikia dagoenean, estalkiak bi edo hiru ubide izango ditu, estalkia eremu publikoarekiko paraleloa izango delarik. Ez dira estalki lauk baimentzen.

2. Estalkiak fatxada nagusiaren horma pikoaren duenean, fatxada hori lerrokadura ofizialek gutxienez horma pikoaren goihabearen altueraren eta horma pikoaren inguratzen duten aldameneko hormen erlaitzen edo teilatu-hegalen arteko distantzia banandu beharko da.

3. Estalki inklinatua beti zeramikazko teila gorrixkazkoa izango da.

4. Teilatu-hegalak.

a) Teilatu-hegalak kalearen zabalaren %15 hegaldatu ahal da, gehienez metro 1 atera ahal da direlarik dagokion fatxadaren lerrotik.

b) Teilatu-hegalak estalkiaren planoaren jarraipen bezala eraikiko dira. Zurezkoak edo hormigoizkoak izango dira, formaren bidez inguruko soluzio klasikoak kopiatuz. Azkeneko solairua estalkia jartzen deneko forjatu lau batez estaltzen bada, forjatu hori ezingo da fatxadaren lerroaren gainean hegaldatu.

5. Bolumenak estalkian.

a) Teilatupeak eta estalkiaren bolumena aldatzen duten beselako elementuak galeraziak daude, nahitaezko tximiniak izan ezik.

b) Estalkiaren planoan beirazko leihoak (velux deituak) irekitzea baimentzen da (argi-zuloak), beti ere hutsunearen dimentsioak ez baditu aurrealdean 75 cm-ak eta sakoneran 125 cm-ak gainditzen eta estalkiaren isurialde trianguluar batean kokatutako beirazko azalera osoaren multzoak ez badu isurialde trianguluar horren azalera osoaren %10a gainditzen.

160. Artikulua. Fatxadaren konposizioa

1. Fatxada nagusiaren konposizioak ardatz bertikalak eta horizontalak jarraituko ditu eta gainontzeko fatxadetan aleatorioa izan ahal da.

2. Trinkoaren proportzioa hutsuneen proportzioari gailenduko zaio.

parcela libre que se encuentra entre la fachada principal y la alineación oficial tendrá el carácter de zona de acceso, con las características que se indican en este artículo.

2. La zona de acceso permitirá la visión de la fachada principal desde el espacio público al que da acceso a la parcela. El frente de ésta deberá ser igual o mayor al ancho de la fachada principal; lógicamente esta exigencia no regirá si el frente total de la parcela es menor al ancho de la fachada. La zona de acceso quedará visible desde el espacio público.

3. En la Ficha Urbanística correspondiente a algunas parcelas se establecen condiciones particulares respecto a la posibilidad de establecer un cierre sobre la alineación oficial.

4. Cuando para una parcela no se establecen condiciones particulares podrá disponerse de un cierre que deberá ser macizo, con una altura máxima de 80 cm. sobre la rasante de la alineación oficial. Las puertas y portillos que puedan situarse en este cierre no serán nunca macizos, prefiriéndose de madera o cerrajería.

5. En todo caso, en la zona de acceso no podrá aparecer ningún otro cierre o construcción de cualquier tipo que tenga una altura mayor de 80 cm; si en el interior de esta zona se dispone algún tipo de vegetación que supere esa altura se evitará que por su naturaleza o posición llegue a formar una pantalla que impida la visión.

Artículo 158. Condiciones de forma para las edificaciones adosadas a una medianera obligatoria.

1. El plano de forma correspondiente establece las parcelas en las que existen medianera obligatorias: En estos casos la edificación que se desee construir deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá situarse de manera que impida que la medianera se vea desde el espacio público; en consecuencia será necesario que cubra la parte de la medianera más cercana a este espacio, pero no deberá necesariamente cubrirla en todo su fondo siempre que la medianera no cubierta no se perciba desde el exterior.

Artículo 159. Cubierta.

1. La cubierta tendrá una pendiente máxima de 50%, se establecerá a dos, tres o cuatro aguas. Cuando la edificación sea entre medianeras o adosada a una medianera la cubierta será a dos o tres aguas, siendo la cumbrera paralela al espacio público. No se permiten las cubiertas planas.

2. Cuando la cubierta presenta el hastial en la fachada principal se exigirá que esa fachada se separe de la alineación oficial al menos una distancia igual a la que existe entre la altura de la cumbrera del hastial y la cornisa o alero de los muros laterales que enmarcan el hastial.

3. La cubierta inclinada será siempre de teja cerámica de tono rojizo.

4. Aleros.

a) Los aleros podrán volar un 15% de la anchura de la calle pudiendo sobresalir 1m como máximo sobre la línea de fachada correspondiente.

b) Los aleros se construirán como continuación del plano de cubierta, en madera, o en hormigón reproduciendo por su forma las soluciones clásicas de la zona. Si la última planta se cubre con un forjado plano, sobre el que se dispone la cubierta, ese forjado no podrá volar sobre la línea de la fachada.

5. Volúmenes en la cubierta.

a) No se permiten buhardillas, ni otros elementos que alteren el volumen de la cubierta, excepto las imprescindibles chimeneas.

b) Se autoriza la apertura de ventanas acristaladas (las denominadas velux) en el plano de cubierta (lumbreras) siempre que la dimensión del hueco no supere los 75 cm de frente por 125 de fondo, y el conjunto de la superficie acristalada situada en un faldón de la cubierta no supere el 10% de la superficie total de ese faldón.

Artículo 160. Composición de fachada

1. La composición de la fachada principal seguirá ejes verticales y horizontales pudiendo ser aleatoria en el resto de fachadas.

2. La proporción del macizo será predominante sobre la de los huecos.

3. Leihoetako eta balkoietako ertzek mehelinerekiko edo eraikuntzaren izkinetikiko 40 cm edo gehiagoko tartea mantenduko dute.

4. Fatxadako hutsuneak:

a) Beheko solairuko eta lehenengo solairuko hutsuneek gutxienezko 1.2/1 proportzio bertikala mantenduko dute eta 1,20 m-ko gehienezko zabalera izango dute. Hala ere, sarbiderako ateen hutsuneek gehienez 1.50 m-ko zabalera izango dute.

b) Estalkipeko solairuko eta erdisotanoko hutsuneek proportzio karratuak edo horizontalak izan ahalko dituzte eta beste solairuetako hutsuneen zabalera berdina edo txikiagoa izango dute.

5. Birgaitze obretan dagoeneko dauden arkuzko hutsuneak mantenduko dira: eta ordezte obretan eraikin zaharreko fatxadaren zeudena kopiatzen dituzten arkuzko hutsuneak jarri ahalko dira.

6. Eraikuntzaren gorputz ezberdinen kokapenak ahalbidetzen duenean, derrigorrez garajera nagusia ez den fatxada batetik sartu behar da. Edozein kasutan, garajeetako ateen gehienez 2.5 m-tako zabalera izango dute, zureria barne gainaldeetan jarriko da eta zurezkoa edo kolorea eta ehundura imitatzen dituen beste materia bateko izango da.

7. Sarbide baldintza hauek bete ondoren, zirkulazioa gutxien eteten duen bidean jartzen saiatu behar da.

8. Lursailaren itxuraren eta sarbide eremuko eraikuntzaren fatxadetan soilik ate edo atetila bat irekitzea baimentzen da. Ibilgailuak pasatzeko izango da eta gehienez 2.50 m-ko zabalera izango du.

161. Artikulua. Hegal itxien debekua.

Hegal itxiak debekatuta daude, itxuraren materiala (fabrikako obra, zureria, beira, etab.) eta kokatzen diren aurrealdea (fatxada osoan edo fatxadaren zati bat bakarrik) edozein delarik ere.

162. Artikulua. Balkoiak eta galeriak.

1. Balkoiek, zeintzuek lehenengo solairuan bakarrik baimentzen diren, gehienez 60 cm-ko hegala izango dute dauden fatxadaren gainean, fatxada hori gehienezko edo derrigorrezko lerrokaduren menpe dagoenaren ala ez dagoenaren independentzia.

2. Edozein kasutan, balkoi bat eremu publikoaren gainean hegaldatzen bada, ezingo du eremua publikoaren %10 baino gehiago aurrera egin lerrokadura ofizialaren gainean.

3. Balkoia eremu publikoaren gainean hegaldatzen denean, eremu publikoaren sestratik balkoiaren harlauzaren barrualdera neurtutako bere altuera gutxienez 3.5 m-takoa izango da.

4. Fatxada nagusian lehenengo solairuko balkoien luzera ezingo da 2 m baino handiagoa izan; gainontzeko fatxadetan balkoiak fatxada guztia hartu ahal izango du, beti ere eraikuntzaren ertzekiko 40 cm-ko tartea gordez.

5. Balkoietako harlauzen ertzak ezingo dira 15 cm baino handiagoak izan. Harlauzaren goiko akabera ezingo da kanpoaldera egon eta edozein kasutan 15 cm-ko ertzan barneratuko da. Harlauza hegalduak oin errektularra eta simetrikoa izango dute, sarbidearen hutsunea ardatza izanik. Bereziki debekatuak daude forma zorrotzak edo kurbatuak eta 90ºko angelua ez duten izkinak.

6. Estalkipeko solairuan kokatutako galeria irekiak baimentzen dira eta fatxadaren planoan beiratuak geratu ahalko dira.

7. Balkoietako eta galerietako baranda egurrezkoa, burdin forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan ahalko da. Ez dira petril trinkoak eta harri naturalezko edo artifizialezko balastradak baimentzen.

163. Artikulua. Atzeraemanguneak.

Eraikuntzaren edozein fatxadatan atzeraemanguneak debekatuak daude.

164. Artikulua. Erretenak, zorrotzenak eta instalazio elektrikoak.

1. Erretenak ezingo dira hegala azpian jarri, ezta ere hegala zati izan. Estalkiaren planoan jarriko dira, gutxi gorabehera fatxadaren hormaren bertikalean. Horrela lerro horren eta goihabearen arteko isurialde triangeluarreko ura jasoko dute. Zorrotzenak ez dira fatxadaren kanpoaldean agertuko.

2. Aurreko parrafoan ezarritako baldintzak eremu publikotik ikus daitezkeen fatxada guztiei aplikatuko zaizkie; barne fatxadetan beste irtenbide bat aukeratu ahal izango da.

3. Zorrotzenak ezingo dute zuzenean kalera isuri, ur-hustuketaren sare orokorrerako konexio erregistragarria egitea derrigorrezkoa izango delarik.

3. Las aristas de ventanas y balcones mantendrán una distancia igual o superior de 40 cm respecto a la línea de medianera o las esquinas de la edificación.

4. Huecos de la fachada:

a) Los huecos de la planta baja y primera guardarán una proporción vertical mínima de 1.2/1, con un ancho máximo de 1,20 m. Sin embargo los huecos correspondientes a las puertas de acceso podrán tener un ancho máximo de 1.50 m.

b) Los huecos de la planta bajo cubierta y del semisótano que podrán ser de proporciones cuadradas u horizontales con un ancho igual o inferior a los huecos correspondientes de las demás plantas.

5. En las obras de rehabilitación se mantendrán los huecos con arcos existentes; y en las obras de sustitución podrán incluirse huecos con arcos, que reproduzcan los que existían en la fachada correspondiente del antiguo edificio.

6. Cuando la situación de los distintos cuerpos de la edificación lo permita, el acceso al garaje se realizará obligatoriamente a través de una fachada que no sea la principal. En cualquier caso, las puertas garajes tendrán un ancho máximo de 2.5 m, la carpintería se colocará a haces interiores y será de madera o de otros materiales que la imiten en color y textura.

7. Cumplidas estas condiciones este acceso se procurará situar en la vía en la que menos interrumpa el tráfico.

8. Tanto en el cierre de la parcela, como en las fachadas del edificio situadas sobre la zona de acceso sólo se permite abrir una puerta o portillo, para paso de vehículos, y en todo caso de un ancho máximo de 2.50 m.

Artículo 161. Prohibición de vuelos cerrados

Quedan prohibidos los vuelos cerrados, sea cual sea el material de cierre (obra de fábrica, carpintería, acristalamiento, etc.) y el frente que presenten (en toda la fachada, o sólo en parte de ella).

Artículo 162. Balcones y galerías.

1. Los balcones –que sólo se permiten en planta primera– tendrán un vuelo máximo de 60 cm sobre la fachada en que se sitúen, con independencia de que esta fachada esté sometida o no a alineaciones máximas u obligatorias.

2. En todo caso, si el balcón vuela sobre el espacio público, no podrá avanzar sobre la alineación oficial más del 10% del ancho del espacio público.

3. Cuando el balcón vuela sobre el espacio público, su altura, medida desde la rasante del espacio público a la cara inferior de la losa del balcón, deberá ser como mínimo de 3.5 m.

4. En la fachada principal la longitud máxima de cada balcón no podrá exceder en planta primera de 2 m; en las restantes fachadas el balcón podrá ocupar toda la fachada, siempre que mantenga una distancia mínima de 40 cm respecto a las aristas del edificio.

5. Los cantos de las losas de los balcones no podrán ser superiores a 15 cm. El acabado superior de la losa no deberá manifestarse hacia el exterior, y queda en todo caso incluido en el canto de 15 cm. Las losas que vuelan tendrán planta regular y simétrica, con el eje del hueco de acceso. Quedan prohibidas expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos distintos de 90°.

6. Se permiten las galerías abiertas situadas en la planta bajo cubierta, que podrán quedar acristaladas en el plano de la fachada.

7. La barandilla de los balcones y galerías podrá ser de madera, hierro forjado o fundición, no se permiten los pretilos macizos, ni las balustradas de piedra natural o artificial.

Artículo 163. Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos en cualquiera de las fachadas del edificio.

Artículo 164. Canalones, bajantes e instalaciones eléctricas.

1. Los canalones no podrán disponerse debajo del alero; ni formando parte del alero. Se situarán en el plano de cubierta, aproximadamente en la vertical del muro de fachada, recogiendo así el agua del faldón comprendido entre esa línea y la cumbre. Las bajantes no tendrán reflejo en el exterior de la fachada.

2. Las condiciones establecidas en el párrafo anterior serán aplicables a todas las fachadas visibles desde el espacio público; en las fachadas interiores podrá optarse por otra solución.

3. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión registrable a la red general de evacuación de aguas.

4. Instalazio elektrikoak edo argiztapen instalazioak ez dira erakuntzen fatxadetatik joango; beti eraikuntzetan sartuta geldituko dira, zehazpen teknikoek eta konpainia hornitzaileek eskatzen dituzten baldintzen arabera.

165. Artikulua. Fatxadako materialak.

1. Fatxadako materialtzat harlanduzko lan fabrikak edo harrizko harlangaitzak hobesten dira. Ordezte edo berregituratze obretan erabilera horretarako ordeztan den eraikuntzan zegoen harria berreskuratu beharko da. Kasu honetaz gain, mugarik gabe baimentzen da pintatutako edo koloratutako morteroan zarpiatutako beste material bat pilaka ekoiztea. Txurien, okreen eta sienen (lur-koloreko marroien) sortetako koloreak erabiliko dira.

2. Harrizko plakazko estaldurak baimentzen dira, forman, kokatzeko moduan, ehunduran eta kolorean tokiko eraikuntzako harriak imitatzen dituztenean.

3. Zokaloak harrizkoak edo gris eta marroi tonuetan pintatuak izan ahalko dira, beti ere fatxadakoak baino ilunagoak. Bere gehienezko altuera leihoen barlasaiarena izango da eta ez da baimenduko harriaren despiezea imitatzea pinturaren bidez.

4. Harriaren ertzeko zangoak eta kateadurak harlanduz, harlangaitzez edo harrizko plakazko estaldurez egikarituko dira.

5. Fatxadan ez dira baimentzen harria edo bestelako materialak imitatzen dituzten pinturak; debeku honen barne daude zangoak, dintelak edo ertzeko kateadurak pintatuz egiten direnak.

6. Egurra gainezka erabiltzea debekatzen da. Hala ere, estalpeko solairuan edo goiko solairuan egurrezko armazoia baimentzen da, eraikinak bi solairu bakarrik dituenen; ageriko adreilua erabiliko da betetzeko material bezala. Kasu horretan adreiluak teilazkoa izan beharko du, ez delarik adreilu prentsatu edo estrusionatu baimenduko.

166. Artikulua. Zureriak.

Leiho eta ateetako zureriak, garajeetakoak barne, kolore naturaleko egurrezkoak izango dira edo marroi ilunean pintatuak. Hala ere, baita ere baimentzen dira kolorean eta ehunduran egurra imitatzen duten materialeak. Itxitura hormen barne gainaladeetan kokatu beharko dira.

a) Eguzkiaren aurkako babesa pertsiana bilgarri erauzgarrien bidez egingo da. Bestalde, egurrezko kontraleihoak eta pertsiana bilgarri finkoak baimenduko dira, beti ere pertsianaren kutxa kanpoaldearekiko izkutan gelditzen bada.

b) Kontraleihoak edo pertsianak finkoak direnez, kolore iluna izango dute eta fatxadaren eta zureriaren kolorearekin egingo dute bat.

167. Artikulua. Idazkun komertzialak

1. Argizko idazkunak ekidingo dira. Hala ere, baimendu ahalko dira eraikuntzarentzat ezarritako eraikin eta estetika baldintzekin bat datozen materialen eginikoak eta idazkun motaren arabera ondorengo baldintzak errespetatzen dituztenak:

a) Eraikuntzaren barruan garatu ahal diren iharduereen adierazle diren plakak. Ez dute 0.1 m^2 -ko azalera gaindituko, ez dira fatxadaren lerrotik 2 cm baino gehiago aterako eta beheko solairuan kokatuko dira. Akabera metalikodun materialez eginak egongo dira.

b) Azalera handiagoko idazkun komertzialek gehienez 45 cm-ko altuera izango dute eta ez dira fatxadaren lerrotik 10 cm baino gehiago aterako, gizarte-intereseko elementuak adieraztea helburu dutenak salbu. Soilik beheko solairuan jarriko dira, oinezkoiek arriskurik eragiten ez dieten tokietan.

c) Bai atzealdearentzat bai letrentzat, fatxadentzat ezarritako kolore-sortatik kolore diskretuak erabiltzeko ardura izango da. Inoiz ez da baimenduko idazkunak behar duen instalazio elektriko fatxadaren azalera jartzea.

2. Ohiz kanpo, anagramak eta marka komertzialak jartzea eta atzealde edo letrentzat aurreikusitako koloreez at beste batzuk aukeratzea baimendu ahalko da. Edozein kasutan bere kokapena aurreko zenbakian adierazitakoa izango da. Kolore gehiegi edo nukleo historikoaren inguru orokorrekin edo hurbilarekin bat egiten ez duten koloreak erabiltzea ekidingo da.

4. Las instalaciones eléctricas o de alumbrado no discurrirán, por la fachada de los edificios; quedando siempre empotradas, con las condiciones exigibles por las instrucciones técnicas y de las compañías suministradoras.

Artículo 165. Materiales de fachada.

1. Para material de fachada se prefiere la fábrica de sillería o mampostería de piedra; en las obras de sustitución o reestructuración deberá recuperarse para este uso la piedra existente en la edificación sustituida. Fuera de este caso se permite, sin restricción, la fábrica de otro material enfoscado con mortero pintado o coloreado en masa. Se utilizarán colores de la gama de los blancos, ocres y sienas (marrones terrosos).

2. Se permiten los aplacados de piedra siempre y cuando imiten en cuanto a forma, modo de colocación, textura y color las piedras existentes en la edificación del lugar.

3. Los zócalos podrán ser de piedra o pintados, en grises o en tonos marrones, siempre más oscuros que los de la fachada. Su altura máxima será la del alfeizar de la ventana y no se permitirá la imitación del despiece de la piedra mediante la pintura.

4. Los jambeados y encadenados esquineros de piedra se ejecutarán mediante sillería, mampostería o aplacados de piedra.

5. No se permiten en fachada pinturas que imiten piedra o otros materiales; en esta prohibición se incluye la imitación mediante pintura de jambeados, dinteles de huecos o encadenados esquineros.

6. Se prohíbe el uso de madera de forma masiva; sin embargo se permite el entramado de madera en la planta bajo cubierta o en la planta alta cuando el edificio sólo tiene dos plantas; utilizando el ladrillo visto como material de relleno. En este caso el ladrillo deberá ser de tejar, no permitiéndose el uso de ladrillo prensado o extrusionado.

Artículo 166. Carpinterías.

La carpintería de las ventanas y puertas, incluidas las de garaje, serán preferiblemente de madera en color natural o pintadas en marrón oscuro. Sin embargo, se permiten también los materiales que imiten la madera en cuanto color y textura. Deberán colocarse a haces interiores de los muros de cerramiento.

a) La protección contra el sol se realizará mediante persiana enrollables removibles. No obstante se permiten también las contraventanas de madera y las persiana enrollables fijas siempre que la caja de la persiana quede oculta respecto al exterior.

b) Cuando se trata de contraventanas o persianas fijas serán en color oscuro entonadas con el color de la fachada y de la carpintería.

Artículo 167. Rótulos comerciales

1. Se evitarán los rótulos luminosos, sin embargo podrán autorizarse aquellos que se dispongan mediante materiales acordes con las características estéticas y constructivas establecidas para la edificación y que respeten las siguientes condiciones en función del tipo de rótulo de que se trate:

a) Placas indicadoras de las actividades que se puedan desarrollar en el interior de la edificación. No superarán una superficie de 0.1 m^2 , sin sobresalir más de 2 cm de la línea de fachada y se situarán en la planta baja. Será de un material con acabado metálico.

b) Los rótulos comerciales de mayor superficie tendrán una altura máxima de 45 cm y no sobresaldrán más de 10 cm de la línea de fachada, excepto aquellos destinados a señalar elementos de interés social. Se dispondrán sólo en la planta baja en una posición que no supongan un peligro para el peatón quedando prohibida la colocación de rótulos en las plantas altas.

c) Tanto para el fondo como para las letras se procurará utilizar unos colores discretos en la gama de los colores establecidos para las fachadas. No se permitirá en ningún caso que la instalación eléctrica requerida por el rótulo se disponga en la superficie de la fachada.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso su posición será la indicada en el número anterior y se evitará la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que no entonen con el entorno próximo y general del núcleo histórico.

168. Artikulua. Erakuslehoi komertzialak

1. Fatxadaren erakuslehoi komertzialak jartzen badira, bere kokapenak eta neurriak fatxadaren konposizio orokorra errespetatu beharko dute.

2. Edozein kasutan ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

- Ezingo dituzte fatxadako hormen balak gainditu, ezta ageriko harrizko hormak ken arazi.
- Soilik beheko solairuan kokatu ahalko dira eta erakuslehoaren goiko mugaren eta lehenengo solairuko forjatuaren goikaldearen artean gutxienez 100 cm-tako tartea egoteko moduan.

3. Erakuslehoen kanpo zureriaren koloreei dagokienez, idazkun komertzialentzat emandako adierazpen berdinak jarraituko dira.

169. Artikulua. Lursail libreko itxituren baldintzak.

1. Sarbide eremuarentzat 157. artikuluan ezartzen diren itxitura baldintzekiko independentziaz, gainontzeko lerrokadura ofizialean itxiturak trinkoak izan behar dira eta 160 cm eta 210 cm arteko altuera izan behar dute. Hartz edo beste zarpiatutako material baten fabrikaz eraikiko dira, eraikuntzaren fatxada nagusiaren akabera antzekoak izango dituztelarik. Ez da inoiz baimenduko hormigoizko blokeak, ageriko adreilua, eta abar, erabiltzea.

2. Lursailen mugetako itxiturek 210 cm-tako altuera izango dute eta trinkoak, mistoak edo arinak izan ahalko dira. Kanpotik ikusten badira, zati trinkoak lursailaren itxiturentzat aurreikusitako material berdinez egingo dira.

Lursailtako itxituretako ateak eta atetilak zurezkoak, burdinur-tuzkoak edo burni forjatuzkoak eta beltzak edo marroi ilunak izan ahalko dira.

2. ATALA. HIRIGUNE HISTORIKOEN ZABALGUNEKO ERAIKIN NAGUSIAREN ERAIKUNTZA- ETA ESTETIKA-BALDINTZAK (B)

170. artikulua. Formari buruzko baldintza orokorrak

Eraikin nagusiak, edozein tipologiatan, jatorrizko hirigunerako ezarritako baldintza berdinak bete beharko ditu, ondoko artikuluetan ezartzen diren baldintza bereziak salbu.

171. artikulua. Eraikinaren posizioa

Eraikin nagusia libreko kokatuko da lurzatiaren barruan. Fatxada nagusia lerrokadura ofizialaren gainean kokatzen ez denean, lurzati-rako sarbidea ematen duen lerrokadura ofizialetik ikusteko moduan ezarriko da. Hala ere, ez da beharrezkoa izango 157. artikuluan aipatzen den sarbiderako zona ezartzea bertan zehazten diren baldintzekin.

172. artikulua. Galeriak eta karrerapeak

Eraikinak bolumen konpaktu eta lauangeluar gisa duen izaera mantenduz, galeriak ezarri daitezke edozein oinetan, eta baita karrerapeak ere beheko oinean.

173. artikulua. Fatxadako materiala

Zarpiatu gabeko adreilua erabiltzea baimentzen da, baina beti izango da teileria-adreilua; debekatuta dago adreilu prentsatu edo estrusionatua erabiltzea.

174. artikulua. Lurzati librearen itxitura

1. Lerrokadura ofizialaren gainean ezarritako lurzati itxiturak mistoak izango dira, gehienez ere 80 cm-ko altuera izango duen oinarri trinkoa landare-itxitura batekin osatuta, 160 cm-ko gehieneko altuerara iritsi arte.

2. Oinarri trinkoa hartz edo adreiluz egingo da, edo eraikin nagusiak duen fatxadaren antzekoa de akabera batekin.

3. Landare-zatia sare metalikoz edo burdin hesiz indartu daiteke, horiek lurzatiaren barruan kokatuz, edo landarearen egitura gisa, espazio publikotik ez ikusteko moduan. Hala ere, landaredia ezin da fabrikako ostikoz indartu.

3. ATALA. ERAIKIN LAGUNTZAILEEN ERAIKUNTZA- ETA ESTETIKA-BALDINTZAK

175. artikulua. Eraikin laguntzailearen formari eta posizioari buruzko baldintzak

1. Eraikitzen den eraikin laguntzaile bakoitza, bai jatorrizko hirigunearen arean eta baita zabalgunean ere, bolumen konpaktu baten arabera antolatuko beharko da, eta bere oina lau angelukoa izango da.

Artículo 168. Escaparates comerciales.

1. En caso de instalarse escaparates comerciales en fachada su posición y proporciones deberán respetar la composición general de la fachada

2. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán superar las haces de los muros de fachada, ni suponer la eliminación de muros de piedra vista
- Sólo podrán situarse en planta baja, y de modo que entre el límite superior del escaparate y la cara superior del forjado de la planta primera haya una distancia mínima de 100 cm.

3. En cuanto a los colores de la carpintería externa de los escaparates se seguirán las mismas indicaciones dadas para los rótulos comerciales.

Artículo 169. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

1. Con independencia de las condiciones de cierre que se establecen en el artículo 157 para la llamada zona de acceso, en el resto de la alineación oficial los cierres han de ser macizos y con una altura entre 160 cm y 210 cm. de alto. Se construirán en piedra o en fábrica de otro material enfoscado, con acabados similares a la fachada principal del edificio; en ningún caso se permite la utilización de bloques de hormigón, ladrillo visto, etc.

2. Los cierres de los linderos de las parcelas tendrán una altura máxima de 210 cm; podrán ser macizos, mixtos o ligeros. Si son visibles desde el exterior, las partes macizas se realizarán del mismo material previsto para los cierres de parcela.

3. Las puertas y portillos de los cerramientos de parcela se podrán realizar de madera, fundición o hierro forjado, y en color negro o marrón oscuro.

SECCIÓN 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS (B)

Artículo 170. Condiciones generales de forma

La edificación principal en cualquiera de sus tipologías cumplirá las mismas condiciones establecidas para el área del núcleo original, con excepción de las condiciones particulares que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 171. Posición de la edificación

La edificación principal se situará libremente dentro de la parcela. Cuando la fachada principal no se sitúe sobre la alineación oficial, deberá disponerse de modo que sea visible desde la alineación oficial que da acceso a la parcela. Sin embargo, no será necesario establecer la zona de acceso a que se refiere el artículo 157 con las condiciones que allí se indican.

Artículo 172. Galerías y porches

Manteniendo el carácter de la edificación como un volumen compacto y cuadrangular, se permite la existencia de galerías en cualquiera de las plantas y de porches en planta baja.

Artículo 173. Material de fachada

Se permite el uso del ladrillo sin enfoscar, pero se tratará siempre de ladrillo de tejar, quedando prohibido el uso de ladrillo prensado o extrusionado

Artículo 174. Cierre de la parcela libre

1. Los cierres de la parcela situados sobre la alineación oficial serán del tipo mixto con una base maciza de un máximo de 80 cm, de alto completados con un cierre vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 160 cm.

2. La parte maciza se realizará en piedra o ladrillo, con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

3. La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN AUXILIARES

Artículo 175. Condiciones de forma y posición de la edificación auxiliar

1. Cada una de las edificaciones auxiliares que se construyan, tanto en el área del núcleo original, como en el área de expansión, deberán disponerse según un volumen compacto y su planta será de forma cuadrangular.

2. Eraikin nagusira atxikita edo eraikin nagusiarekiko erabat isolatuta ezarri ahal izango dira. Ezingo da, hala ere, beste eraikin laguntzaile bati atxiki.

3. Eraikin nagusiaren ondoan kokatzen direnean, neurria dela-eta nahiz eraikuntza-izaera dela-eta, eraikuntza-gorputz bereizi gisa azaldu beharko dira, eraikin baten eta bestearen berezko bolumenak erraz ezagutzeko moduan. Hori guztia eraikin laguntzaile hori ere egoitza-erabilerara xedatzearen kaltetan izan gabe.

4. Kasu orotan, eraikin laguntzaileak lurzatiaren mugetatik bereizi beharko dira, ondoan dagoen eraikin baten mehelinaren kontra daudenean salbu, mehelin hori eraikin nagusiarekin estali beharrik ez dagoenean, eta betiere eraikin laguntzaileak estali gabeko mehelin berri bat sortzen ez duenean.

176. artikulua. Eraikuntzari eta estetikari buruzko baldintzak.

1. Eraikin laguntzaileari eraikin laguntzailearentzat ezarritako eraikuntza- eta estetika-baldintzak aplikatuko zaizkio.

2. Hala ere, ondoko baldintza berezi gauek baimentzen dira:

a) Estalki lauak baimentzen dira, betiere horien oineko azalera 50 m² gainditzen ez dituztenean. Estalki horiek bisitagarriak direnean, horiek babesteko elementua egurrezkoa, burdina forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke, eta ez da karek trinkorik egongo. Babes-elementuaren gehieneko altuera 140 m-koa izango da, kokatzen deneko forjatuaren erlaitzaren gainetik neurtuta.

b) Espazio publikotik ikusi daitezkeen fatxadetan eraikin nagusiaren baoetarako eta zurgintzarako ezarri diren baldintzak bete beharko dira. Hala ere, ikusten ez diren fatxadetan komenigarriak diren tamainatako eta proportzioetako baoak ezarri daitezke, inolako mugari gabe horien zurgintzarako erabilzen den materialari dagokionez.

3. KAPITULUA. ERAIKIN ISOLATUARI BURUZKO ORDENANTZAK (ORD-C)

177. artikulua. Eraikin isolatuaren ezaugarriak

1. Eraikin isolatua lurzatiaren barruan kokatzen da, lerrokadura ofizialetik nahiz mugakide dituen lurzatiaren mugetatik aparte.

2. Lurzatiaren dagoen eraikuntza osoa eraikuntza-gorputz batez edo gehiagoz osatutako eraikin bakar batean biltzen da.

3. Eraikin osoak etxebizitza bat edo bi har ditzake.

178. artikulua. Etxebizitza parekatua

1. Eraikin-mota isolatuaren barruan, etxebizitza parekatuak aurkitzen dira.

2. Kasu horretan, eraikin-multzoa eraikina kokatzen deneko lurzati bi lurzati independenteetan bereizi daitezke, eraikin-multzoa ere bereizten duen tarteko muga batekin.

3. Horrela, etxebizitza bakoitza mehelin edo tarteko paramentu bat konpartitzen duten bi eraikuntza-gorputzez osatzen da guxtienez.

4. Kasu horietan, kapitulu honetan ezartzen diren formari buruzko baldintzak eraikuntza osoari aplikatzen zaizkio eta ez etxebizitza bakoitzari.

1. ATALA. ERAIKIN ISOLATUAREN ERAIKUNTZA- ETA ESTETIKA-BALDINTZAK

179. artikulua. Eraikinaren forma

1. Eraikina, kasu orotan, bolumen bakarra eratuz antolatuko da, inolako mugarik gabe ez oinaren konposizioari dagokionez ez eta hegalkinei eta atzeraemanguneei dagokionez ere.

2. Dagokion eremuko Araudi Bereziak bestelakoa ezarri ezean, eraikin-multzoa libreki kokatu ahal izango da lurzatiaren barruan, betiere muga guztiekiko eta lerrokadura ofizialarekiko 3.00 m-ko tartea uzten duenean.

180. artikulua. Eraikinaren altuera

1. Eraikinaren gehieneko altuera ondoko gehieneko baldintza hauek zehazten dute:

a) Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera: 7.00 m.

b) Oin-kopurua: 2, eta atikoa edo estalkipea, ondorengo artikuluan ezartzen diren baldintzatan.

2. Gainera, sotoa edo erdisotoa edukí dezake, Araudi Orokorrean ezarritako baldintzatan.

2. Podrán disponerse adosadas a la edificación principal, o absolutamente aislada de ésta. No podrá, sin embargo, adosarse a otra edificación auxiliar.

3. Cuando se sitúen junto a la edificación principal deberán aparecer, tanto por su dimensión como por su naturaleza constructiva, como un cuerpo edificatorio distinto, de modo que sea reconocible el volumen propio de una y otra edificación. Todo ello, sin perjuicio, de que esa edificación auxiliar se destine también a residencia.

4. En todo caso las edificaciones auxiliares deberán separarse de los linderos de la parcela, salvo que se apoyen en la medianera de una edificación contigua que no haya sido necesario cubrir con la edificación principal y siempre que la edificación auxiliar no produzca una nueva medianera descubierta.

Artículo 176. Condiciones constructivas y estéticas

1. Serán de aplicación a la edificación auxiliar las mismas condiciones constructivas y estéticas establecidas para la edificación auxiliar.

2. Se autorizan, sin embargo, las siguientes condiciones particulares:

a) Se permiten las cubiertas planas, siempre que su superficie en planta no supere los 50 m². Cuando estas cubiertas sean visitables su elemento de protección podrá ser de madera, hierro forjado o fundición, no existirán pretilles macizas. La altura máxima del elemento de protección será de 140 cm. sobre la cornisa del forjado sobre el que se sitúa

b) En las fachadas visibles desde el espacio público se deberán cumplir las condiciones que se establecen para los huecos y carpintería de la edificación principal. Sin embargo, en las fachadas no visibles podrán disponerse huecos de los tamaños y proporciones que sean convenientes, sin limitaciones en cuanto al tipo de material que se emplee para su carpintería.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN AISLADA (ORD-C)

Artículo 177. Características de la edificación aislada

1. La edificación aislada se caracteriza por situarse dentro de la parcela, retirada tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas.

2. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios.

3. El conjunto de la edificación puede incluir una o dos viviendas.

Artículo 178. Vivienda pareada

1. Dentro del tipo de edificación aislada se incluye la vivienda pareada.

2. En este caso el conjunto de la edificación y la parcela en que se encuentra puede dividirse en dos parcelas independientes, con un lindero intermedio que divide también el conjunto de la edificación.

3. De este modo cada una de las viviendas queda formada al menos por dos cuerpos edificatorios que comparten un muro o paramento medianero.

4. En estos casos las condiciones de forma que se establecen en este capítulo se refieren al conjunto de la edificación, y no a cada uno de las viviendas.

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 179. Forma de la edificación

1. La edificación se dispondrá en todos los casos formando un solo volumen, sin ninguna limitación en cuanto a su composición en planta, vuelos y retranqueos.

2. Salvo que la Normativa Particular del ámbito correspondiente establezca otra cosa, el conjunto de la edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela siempre que se separe al menos 3.00 m. de todos los linderos y de la alineación oficial.

Artículo 180. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación queda determinada por las siguientes condiciones máximas:

a) Altura de cornisa o alero: 7.00 m.

b) Número de plantas: 2, más ático o bajo cubierta en las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. Podrá además incluir sótano o semisótano con las condiciones establecidas en la Normativa General.

181. artikulua. Atikoa eta estalkipea

1. Eraikinak atikoa edo estalkipeko oina duenean, eraikuntza horrek ez du gaindituko eraikinaren perimetroak dituen aldeak adinako isurialde dituen estalki batek edukiko lukeen ingurukaria, eta ezta %50eko malda ere, erlaitz-lerro osoaren gainean 150 cm dituen kare baten gainean ezarrita.

2. Gainera, estalkipearen kasuan ezingo da leihorik ireki eraikinaren goiko oinaren fatxadaren planoan.

3. Lehenengo puntuan zehazten den ingurukariaren gainetik Araudi Orokorreko 106. artikuluan adierazten diren eraikuntzak bakarrik kokatu ahal izango dira. Eskailera-kastillete bat ezarri nahi izanez gero, honek atikoarentzat ezarritako baldintza berdinak bete beharko ditu. Debekatuta dago atiko gaineko edozein eraikuntza eta bigarren estalkipeko, ingurukari horren barruan jasota egonda ere.

182. artikulua. Estalkia

1. Estalki maldaduna ezartzen den kasuetan, gehieneko malda %50ekoa izango da.

2. Estalki laua baimentzen da; kasu horretan, babes-karelaren gehieneko altuera, erlaitz-lerroaren gainean, 150 cm-koa izango da.

183. artikulua. Hegalkinak, markesinak eta teilatu-hegalak.

Edozein hegalkin, markesina edo teilatu-hegal mota baimentzen da, inolako mugarik gabe horien tamainari dagokionez, 179. artikuluan zehazten den mugekiko eta lerrokadura ofizialarekiko distantzia oso-osorik errespetatzeko baldintza salbu.

184. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.

1. Ez da baldintza berezirik ezartze fatxadaren materialei eta konposizioari dagokionez, betiere ingurunearen baldintzekin bat datozenean.

2. Horri dagokionez, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoan arabera tratatuak izan. Gainera, kanpoaldeko paramentuetan egoitzazko eraikin batentzat desegokiak diren akaberak saihestuko dira.

3. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, fatxada horien kokalekua edozein delarik ere; inolaz ere ez dira baimenduko handitze-lanak edo erabilera-aldaketak eman bitartean ezarri daitezkeen behin-behineko akaberak.

4. Zurgintza osoa, baita garajeetakoa ere, antzeko kalitatekoa izango da.

185. artikulua. Lurzati librearen itxierak bete beharreko baldintzak.

1. Lerrokadura ofizialaren gainean kokatzen diren lurzati itxierak ondoko zehaztapen hauek beteko dituzte:

a) Mistoak izango dira, gehienez ere 80 cm-ko altuera izango duen oinarri trinkoarekin, ingurunearekin bat datozen itxitura garbiekin eta landare-akabera batekin osatuta, 160 cm-ko gehieneko altuerara iritsi arte.

b) Oinarri trinkoa eraikin nagusiaren fatxadaren antzekoa den akaberarekin egingo da.

c) Landare-zatia sare metalikoz edo burdin hesiz indartu daiteke, horiek lurzatiaren barruan kokatuz, edo landarediaren egitura gisa, espazio publikotik ez ikusteko moduan. Hala ere, landaredia ezingo da fabrikako ostikoz indartu.

2. Beste lurzatiekiko mugatako itxiturak ere mistoak izango dira, 80 cm-ko altuera izango duen zati trinko batekin, eta 2.00 m arteko altuerara iritsi daitezke. Lerrokadura ofizialarekiko topalekuan altuera hori mantendu beharko da, lerrokadura ofizialek 1.00 metrora hurbildu arte. 160 cm-ra jaitzi daiteke, mailaketa baten edo lerro maldadun baten bidez.

3. Araudi Berezia lurzati edo area jakinetarako baldintza bereziak ezarri ditzake.

186. artikulua. Ibilgailuentzako sarbideak

Lurzati bakoitzean, oinezkoentzako ohiko sarbidez gain, beste sarbide bakar bat ezarri daiteke, ibilgailuak igarotzeko nahikoa neurri duena.

4. KAPITULUA. LERROKADURAKO ERAIKINARI BURUZKO ORDENANTZAK (ORD-D)

187. artikulua. Lerrokadurako eraikinaren ezaugarriak

1. Lerrokadurako eraikinetan, nabarmen angeluzuzena den oina duen eraikin-gorputz bakar baten zatirik handiena lurzatiaren lerrokadura ofizialaren gainean kokatzen da, edo, beste kasu batzuetan, lerrokadura horrekiko paraleloak; eraikinaren zati hori fatxada nagusia izan ohi da.

Artículo 181. Ático y bajo cubierta

1. Si la edificación incluye ático o planta bajo cubierta esta construcción no deberá superar la envolvente que produciría una cubierta de tantas aguas como lados tiene el perímetro de la edificación y una pendiente del 50% apoyada sobre un pretil de 150 cm. sobre toda la línea de cornisa.

2. Además, en el caso de bajo cubierta no se podrán abrir ventanas en el plano de las fachadas de la planta alta del edificio.

3. Por encima de la envolvente que se define en el n. 1 sólo podrán situarse las construcciones que se indican en el artículo 106 de la Normativa General. Si se desea disponer de un castillete de escaleras éste deberá cumplir las mismas condiciones establecidas para el ático. Queda prohibido cualquier tipo de sobre-ático, o segunda bajo cubierta, aún cuando se incluyese dentro de esa envolvente.

Artículo 182. Cubierta

1. Si se dispone cubierta inclinada, la pendiente máxima será del 50%.

2. Se permite la cubierta plana; en este caso la altura máxima del pretil de protección sobre la línea de cornisa será de 150 cm.

Artículo 183. Vuelos, marquesinas y aleros

Se permite cualquier tipo de vuelos, marquesinas o aleros, sin ninguna limitación respecto a su dimensión, salvo la exigencia de que respeten íntegramente la distancia respecto los linderos y alineación oficial que se indica en el artículo 179.

Artículo 184. Materiales y composición de fachada.

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

2. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

3. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

4. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

Artículo 185. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

1. Los cierres de la parcela situados sobre la alineación oficial cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Serán del tipo mixto con una base maciza de un máximo de 80 cm de alto, completados con cierres diáfanos con acordes con el entorno y acabado vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 160 cm.

b) La parte maciza se realizará con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

c) La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

2. Los cierres en los linderos con otras parcelas serán también de tipo mixto, con un parte maciza de 80 cm de alto, pudiéndose elevar hasta los 2.00 m. En la zona de encuentro con la alineación oficial, podrá mantenerse esa altura hasta acercarse 1.00 m a la alineación oficial, pudiendo descender hasta los 160 cm mediante un escalonamiento o una línea inclinada.

3. La Normativa Particular podrá establecer condiciones especiales para determinadas parcelas o áreas.

Artículo 186. Accesos para vehículos

En cada parcela podrá situarse, además del acceso habitual para peatones otro único acceso, con dimensión suficiente para el paso de vehículos.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN LÍNEA (ORD-D)

Artículo 187. Características de la edificación en línea

1. La edificación en línea se caracteriza por su disposición mediante un único cuerpo de edificación de planta sensiblemente rectangular que sitúa su lado mayor sobre la alineación oficial de la parcela, o en otro caso paralelo a esa alineación; este lado de la edificación tiene el carácter de fachada principal.

2. Lurzati librea izan dezake ala ez. Nolanahi ere, eraikinaren eta lerrokadura ofizialaren artean lurzati librea dagoen kasuetan, lurzati horren hondoak eta aurrekusten den barne-hiritartzearen ezaugarriek espazio publikoaren eraketan fatxada egotea ziurtatzen dute.

3. Eraikina, beti, bi etxebizitzaz edo gehiagoz osatzen da.

188. artikulua. Etxebizitza atxikia era beste tipologiak

1. Lerrokadurako eraikuntza-motaren barruan, atxikitako etxebizitzak daude; kasu horretan, eraikina, zeharka, sekzio desberdinetan zatitzen da, eta sekzio horietako bakoitza etxebizitza batek okupatzen du. Etxebizitza bakoitza du bere sarbide zuzena espazio publikotik edo lurzati pribatutik.

2. Bai lurzati pribatua eta baita garaje gisa erabiltzen diren gelak etxebizitza desberdinen artean zatitu daitezke, edo erabilera komuna mantendu dezakete, zati batean edo osoan.

3. Etxebizitza beste modu batera banatuz hainbat tipologia lor daitezke; etxebizitza bat oineko, edo duplex moduan; nukleo bertikalen bidezko sarbidea edo galeria bidezko sarbidea, eta abar.

1. ATALA. LERROKADURAKO ERAIKINAREN ERAIKUNTZA-ETA ESTETIKA-BALDINTZAK

189. artikulua. Eraikinaren forma

1. Eraikina, kasu orotan, bolumen bakarra eratuz antolatuko da, nabarmenki angeluzuzena den oinarekin eta 15 m baino gutxiagoko hondoarekin.

2. Oinaren luzerak eraikinaren hondoaren bikoitza baino handiagoa izan behar du, eta erlaitzerako edo teilatu-hegalako altuera hamar aldiz baino txikiagoa.

3. Araudi Bereziak xedatzen du:

a) fatxada nagusiarentzako ezinbesteko edo gehieneko lerrokadura bat. Gehieneko lerrokadura zehazten bada, fatxada nagusia lerrokadura horrekiko paraleloan mantendu beharko da.

b) eraikinaren hondoaren gehieneko neurria, edo atzealdeko fatxadaren gehieneko lerrokadura.

c) Aldeetako fatxaden gehieneko edo ezinbesteko lerrokadura.

190. artikulua. Eraikinaren altuera

1. Araudi bereziak erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera eta oinokopurua zehaztuz ezartzen du eraikinaren gehieneko altuera.

2. Izaera orokorrean, Araudi Bereziak beste zerbait zehazten duenean salbu, atiko bat edo estalkipeko oin bat eraikitzea baimentzen da, ondoko artikuluan zehazten diren baldintzatan.

3. Eraikinak, gainera, sotoa edo erdisotoa eduki dezake, Araudi Orokorrean ezartzen diren baldintzatan.

191. artikulua. Atikoa eta estalkipea

1. Eraikinak atikoa edo estalkipeko oina duenean, eraikuntza horrek ez du gaindituko eraikinaren perimetroak dituen aldeak adinako isurialde dituen estalki batek edukiko lukeen ingurukaria, eta ezta %50eko malda ere, erlaitz-lerro edo teilatu-hegal osoaren gainean 150 cm dituen karela baten gainean ezarrita.

2. Gainera, estalkipearen kasuan ezingo da leihorik ireki eraikinaren goiko oinaren fatxaden planoan.

3. Lehenengo puntuan zehazten den ingurukariaren gainetik Araudi Orokorreko 106. artikuluan adierazten diren eraikuntzak bakarrik kokatu ahal izango dira. Eskailera-kastillete bat ezarri nahi izanez gero, honek atikoarentzat ezarritako baldintza berdinak bete beharko ditu. Debebatuta dago atiko gaineke edozein eraikuntza eta bigarren estalkipeko, ingurukari horren barruan jasota egonda ere.

192. artikulua. Estalkia

1. Estalki maldaduna ezartzen den kasuetan, gehieneko malda %50ekoa izango da.

2. Estalki laua baimentzen da; kasu horretan, babes-karelaren gehieneko altuera, erlaitz-lerroaren gainean, 150 cm-koa izango da.

193. artikulua. Fatxadaren, hegalkinen, markesinen eta teilatu-hegalen konposizioa

Edozein hegalkin, markesina edo teilatu-hegal mota baimentzen da, betiere hegalkinaren tamainak Araudi Orokorrean ezarritako baldintzak betetzen dituenean. Hegalkin itxien aurrealdeak ezin du kokatzen direneko fatxadaren %40 gainditu.

2. Puede disponer o no de parcela libre. En todo caso, si existe parcela libre entre la edificación y la alineación oficial, el fono de esa parcela y las características de la urbanización interior prevista, asegura la presencia de la fachada en la conformación del espacio público.

3. La edificación incluye, siempre más de dos viviendas.

Artículo 188. Vivienda adosada y otras tipologías

1. Dentro del tipo de edificación en línea se incluye la vivienda adosada; en este caso, la edificación se divide transversalmente en distintas secciones ocupada cada una ellas por una vivienda distinta, que tiene acceso directo desde el espacio público o desde la parcela privada.

2. Tanto la parcela privada como las dependencias utilizadas como garaje pueden quedar divididas entre las distintas viviendas, o mantener un uso común en parte o en todo.

3. Diversas tipologías pueden obtenerse, distribuyendo las viviendas de otro modo; una vivienda por planta, o en duplex; acceso mediante núcleos verticales o galerías, etc.

SECCIÓN 1. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LÍNEA

Artículo 189. Forma de la edificación

1. La edificación se dispondrá en todos los casos formando un solo volumen, de planta sensiblemente rectangular, con fondo menor de 15 m.

2. La longitud en planta debe ser superior al doble del fondo de la edificación, y menor que diez veces su altura de cornisa o alero.

3. La Normativa Particular determina:

a) una alineación obligatoria o máxima para la fachada principal. En caso de que se fije una alineación máxima, la fachada principal deberá mantenerse paralela a esa alineación

b) la dimensión máxima del fondo de la edificación, o la alineación máxima de la fachada trasera

c) la alineación máxima u obligatoria de las fachadas laterales.

Artículo 190. Altura de la edificación

1. La Normativa Particular fija la altura máxima de la edificación determinando la altura de cornisa o alero y el número de plantas.

2. Con carácter general, salvo que la Normativa Particular determine otra cosa, se permite siempre la construcción de un ático o bajo cubierta en las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

3. Podrá además incluir sótano o semisótano con las condiciones establecidas en la Normativa General.

Artículo 191. Ático y bajo cubierta

1. Si la edificación incluye ático o planta bajo cubierta esta construcción no deberá superar la envolvente que produciría una cubierta de tantas aguas como lados tiene el perímetro de la edificación y una pendiente del 50% apoyada sobre un pretil de 150 cm. sobre toda la línea de cornisa o alero.

2. Además, en el caso de bajo cubierta no se podrán abrir ventanas en el plano de las fachadas de la planta alta del edificio.

3. Por encima de la envolvente que se define en el n. 1 sólo podrán situarse las construcciones que se indican en el artículo 106 de la Normativa General. Si se desea disponer de un castillete de escaleras éste deberá cumplir las mismas condiciones establecidas para el ático. Queda prohibido cualquier tipo de sobre-ático, o segunda bajo cubierta, aún cuando se incluyese dentro de esa envolvente.

Artículo 192. Cubierta

1. Si se dispone cubierta inclinada, la pendiente máxima será del 50%.

2. Se permite la cubierta plana; en este caso la altura máxima del pretil de protección sobre la línea de cornisa será de 150 cm.

Artículo 193. Composición de fachada, vuelos, marquesinas y aleros

Se permite cualquier tipo de vuelos, marquesinas o aleros, siempre que la dimensión del vuelo cumpla las condiciones establecidas en de la Normativa General. El frente de los vuelos cerrados no puede superar el 40% de la fachada en que se sitúan.

194. artikulua. Fatxadaren materialak eta konposizioa.

1. Ez da baldintza berezirik ezartze fatxadaren materialei eta konposizioari dagokienez, betiere ingurunearen baldintzekin bat datozenean.

2. Horri dagokionez, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoan arabera tratatuak izan. Gainera, kanpoaldeko paramentuetan egoitzazko eraikin batentzat desegokiak diren akaberak saihestuko dira.

3. Fatxadaren konposizioa librea da, baina unitarioa, aldeetako fatxadak ere barne hartuz; hori dela-eta, aldeetako fatxadetan fatxada nagusietako antzeko ezaugarriak dituzten baoak ezarriko dira; atzealdeko fatxadan berriz, ahal dela, sukaldea eta garbitokia kokatuko dira.

4. Inolaz ere ez dira baimenduko handitze-lanak edo erabilera-aldaketak eman bitartean ezarri daitezkeen behin-behineko akaberak.

5. Zurgintza osoa, baita garajeetako ere, antzeko kalitatekoa izango da.

195. artikulua. Lurzati librearen itxierak bete beharreko baldintzak.

1. Lerrokadura ofizialaren eta fatxada nagusiaren artean lurzati librea aurreikusten den kasuetan, lerrokadura horretan kokatzen diren itxiturak mistoak izango dira, gehienez ere 40 cm-ko altuera izango duen oinarri trinkoarekin, ingurunearekin bat datozen itxitura garbiekin eta landare-akabera batekin osatuta, 110 cm-ko gehienezko altuerara iritsi arte.

2. Oinarri trinkoa eraikin nagusiaren fatxadaren antzekoa den akaberarekin egingo da.

3. Landare-zatia sare metalikoz edo burdin hesi indartu daiteke, horiek lurzatiaren barruan kokatuz, edo landarediaren egitura gisa, espazio publikotik ez ikusteko moduan. Hala ere, landaredia ezin go da fabrikako ostiko indartu.

196. artikulua. Ibilgailuentzako sarbideak

1. Eraikin berean kokatzen diren etxebizitza guztientzako garaje komun bat ezartzea gomendatzen da, edo, gutxienez, lurzatian ibilgailuentzako sarbide bakar bat ezartzea.

2. Hala ere, etxebizitza atxikien kasuan, oinezkoentzako ohiko sarbideaz gain, beste sarbide bakar bat ezarri daiteke, ibilgailuak igarotzeko nahikoa neurri duena. Sarbide horiek binaka ezarriko dira ahal den kasu guztietan, espaloi gainean beharrezkoa den sakan-gune-kopurua ahalik eta gehien murriztuz.

5. KAPITULUA. EGOITZAZKO LURZATI LIBREA

1. ATALA. EGOITZAZKO LURZATI LIBREAREN IZAERA

197. artikulua. Lurzati horien identifikazioa.

Zonalde egokietako Araudi Bereziek, eta erabilera-planoek, egoitzazko lurzati librea gisa kalifikatzen dituzte erabilera publikoko lurzoruarekin kontaktuan dauden lurzatiaren area jakin batzuk. Kasu horretan, lurzati itxitura bat ezartzeko edo ez ezartzeko aukera, eta itxitura horren izaera Ordenantza hauetan ezartzen da.

198. artikulua. Lurzati libre motak

Erribera Beitiako hiriguneetan aurkitzen diren soluzio tradizionalak kontuan hartuz, lurzati horietan hiru egoera desberdin bereizten dira. Egoera desberdin horiek, planoetan nahiz araudian, kasuan kasu zehazten diren gakoek bidez bereizten dira:

- espazio publikoarekiko itxitura duen lurzatia
- erabilera publikoko zortasuna duen lurzatia, erabilera eta jabari publikoko espazioari jarraikortasuna emanez zolatuta (SUP).
- Erabilera publikoko zortasuna duen itxiturarik gabeko lurzatia. Debekatuta dago lerrokadura ofizialaren gainean itxiturarik eraikitzea; hala ere, bankuak eta lorategiko elementuak ezarri ahal izango dira, jabari eta erabilera publikoko espazioaren eta lurzati libre pribatuaren arteko bereizketa zehaztuz, betiere horiek lurzatiaren eta espazio publikoaren arteko oztopo jarraitua suposatzen ez dutenean. Eraikuntza eta balizko hesi horiek ez dute 100 cm-ko altuera gaindituko (PSC).

2. ATALA. EGOITZAZKO LURZATI LIBREARI APLIKAGARRIAK ZAIKION BALDINTZAK

199. artikulua. Eraikuntzak eta hiritartzea egoitzazko lurzati librea.

Kapitulu honetan ezarritako baldintzak ezinbestean bete behar dira lurzati librea duten egoitzazko eraikin guztietan; eta hori hiri-

Artículo 194. Materiales y composición de fachada.

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

2. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

3. La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero.

4. En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

5. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

Artículo 195. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

1. En los casos en que se prevé parcela libre entre la alineación oficial y la fachada principal, los cierres situados en esta alineación serán mixtos, con una base maciza de un máximo de 40 cm de alto, completados con cierres diáfanos con acordes con el entorno y acabado vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 110 cm.

2. La parte maciza se realizará con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

3. La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

Artículo 196. Accesos para vehículos

1. Se recomienda establecer un garaje común para todas las viviendas situadas en la misma edificación, o al menos un único acceso para vehículos en la parcela.

2. No obstante, en el caso de viviendas adosadas, se permite, además del acceso habitual para peatones, otro único acceso, con dimensión suficiente para el paso de vehículos. Estos accesos se dispondrán pareados en todos los casos en que sea posible, disminuyendo así el número de badenes sobre el acerado necesarios.

CAPÍTULO 5. PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

SECCIÓN 1. CARÁCTER DE LA PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

Artículo 197. Identificación de estas parcelas

La Normativa Particular de las correspondientes zonas, y los planos de usos, califican como parcela libre residencial determinadas áreas de las parcelas que se encuentran en contacto con el suelo de uso público. En este caso la posibilidad de establecer o no un cierre de parcela y el carácter de este cierre regulado por estas Ordenanzas.

Artículo 198. Tipo de parcela libre

Recogiendo las soluciones tradicionales que se encuentran en los núcleos urbanos de Ribera Baja se distinguen en estas parcelas tres situaciones distintas que, en planos y normativa se identifican por las claves que en cada caso se indican:

- parcela con cierre respecto al espacio público
- parcela con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP)
- parcela sin cierre con servidumbre de uso público. Se prohíbe construir cierre sobre la alienación oficial; sin embargo, podrán disponerse bancos y elementos de jardinería, que marquen la diferencia entre el espacio de dominio y uso público y la parcela libre privada, siempre que no supongan una barrera continua entre la parcela y el espacio público. Estas construcciones y posibles setos no superarán los 100 cm. de altura (PSC)

SECCIÓN 2. CONDICIONES APLICABLES A LA PARCELA LIBRE RESIDENCIAL

Artículo 199. Construcciones y urbanización en la parcela libre residencial

Las condiciones establecidas en este capítulo serán de cumplimiento obligatorio en todas las edificaciones residenciales que in-

lurzoruan edo lurzoru hiritargarran kokatzen diren kontuan izan gabe.

200. artikulua. Lorategiak eta hiritartzea

Eraikuntza-proiektuak beti jasoko du egoitzazko lurzatian barne hartutako lurzati libreko lorezaintza eta hiritartzea.

201. artikulua. Eraikuntza txikiak

1. Zenbait lurzatiatan, aplikagarri den araudiaren arabera, ezin da eraikinik atxiki mugetara; kasu horietan, lurzati librean euskarri bertikalen gaineko estalkiaz bakarrik osatutako eraikuntza txikiak baimentzen dira. Eraikuntza horiek ez dira bertikalki itxiko, 80 cm-ko altuera duten itxitura bertikal trinkoak ezartzeko aukera salbu.

2. Estalkiak teila zeramikozkoak izango dira, edo metalikoak, akabera lakatuarekin edo antzekoarekin, eta %30eko gehieneko maldarekin. Goiha-bearen gehieneko altuera 2,50 m-koa izango da.

3. Oineko azalera -ez da lurzatiaren okupazio gisa konputatuko- ez du gaindituko eremu horretarako ezarritako lurzatiaren gehieneko okupazioaren %10.

4. Kokatzen diren eremuari aplikagarri zaion araudian ezartzen den mugekiko gutxieneko tartea gorde gabe kokatu daitezke, betiere A tipologian eskatzen den sarbide-zonaldea, lurzati batzuetarako ezartzen den itxiturarik gabeko lurzati libre eta lerrokadura ofizial orrekiko hiru metroko gutxieneko distantzia errespetatuz.

202. artikulua. Igerilekuen gehieneko neurriak

1. Lurzati pribatuetan kokatzen diren igerilekuek gehieneko edukiera izango dute, lurzati horretan dagoen etxebizitza-kopuruaren arabera, ondoko taula honen arabera:

1	80 m ³
2	120 m ³
3	154 m ³
4	192 m ³

2. Neurri horrek ez du zerikusirik igerilekua betetzeko aurreikusitako sistemarekin; izan ere, sistema horrek, kasu orotan, kapitulu honetan ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

203. artikulua. Ur-hornidura

1. Igerilekua uren udal zerbitzuaren bidez betetzen denean, igerileku-zerbitzura eta lorategiaren urreztaketara bakarrik xedatutako barne-sare bat ezarri beharko da, kontadore independentearekin, eta dagokion itxeko giltza orokorarekin, etxebizitzako kontsumorako ur-sarearekin erabat berezita.

2. Igerilekuak, gainera, ura arazteko sistema bat izan beharko du. Arazketa-sistema horrek erabilera iraunkorra ahalbidetuko du, igerilekuaren hustuketa osoa urtean behin edo bitan bakarrik eginez.

3. Sistema hori (nn. 1 eta 2) igerilekua putzuko uraren bidez egin ohi denean ere eskatu ahal izango da, betiere irtenbide alternatibo gisa udal zerbitzuko ura ezartzen denean.

4. Lurzati librean zolatu gabeko 200 m² baino gehiago dituenen, bigarren hartune eta ur-sare hori ere eduki beharko du, lurzatiaren igerilekurik ez badago ere.

204. artikulua. Igerilekuko nahiz saneamenduko uren hustuketa

1. Igerilekuaren hustuketatik eratorritako isurketek Udalak dagokion ordenantzaren bidez ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa horiek kontrolatzeko helburuarekin, isurketak kontrolatuko dituen arketa bat ezarri beharko da igerilekuko uraren hustuketarako sarean, euri-uren saneamendu-sare orokorarekin lotu aurretik.

III. TITULUA. HIRI-LURZORURAKO ARAUDI BEREZIA

1. KAPITULUA. MUGA ESPAZIALAK

205. artikulua. Planeamendu-eremuak hiri-lurzoruan.

1. Hiri-lurzoruko antolaketa xehekatua ezartzeko helburuarekin, Arau Subsidiario hauek hainbat Planeamendu-eremu bereizten dituzte hiri-lurzoruan.

2. Zonalde horiek erabilera orokor jakin batera xedatzen dira, eta halako autonomia funtzionala dute; hori dela-eta, antolaketa berezi batez hornitzea ahalbidetzen dute.

3. Kasu batzuetan, Planeamendu-eremu baten barruan berariazko area desberdinak mugatzen dira, kudeaketa-, erabilera- edo forma-baldintza berezietan behar bezala erantzuteko helburuarekin.

cluyan parcela libre; y ello con independencia de que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 200. Jardinería y urbanización

El proyecto de edificación incluirá siempre la jardinería y urbanización de la parcela libre incluida en la parcela residencial.

Artículo 201. Edificaciones menores

1. En aquellas parcelas en las que la normativa aplicable no permite adosar edificaciones a los linderos, se podrá autorizar la construcción en la parcela libre de edificaciones menores formadas sólo por cubierta sobre apoyos verticales, sin cerrar verticalmente, a excepción de posibles cierres verticales macizos de 80 cm. de alto.

2. Las cubiertas serán de teja cerámica, o metálicas con acabado lacado o similar, y una pendiente máxima del 30%. La altura máxima de la cumbrera será de 2.50 m

3. Su superficie en planta, que no computará como ocupación de parcelas, no superará el 10% de la ocupación máxima de parcela establecida para ese ámbito.

4. Podrán situarse sin guardar la distancia mínima a linderos que establezca la normativa aplicable al ámbito en que se encuentren, pero respetando siempre la zona de acceso que se exige en la tipología A, la parcela libre sin cierre que se establece para algunas parcelas, y una distancia mínima de tres metros respecto a cualquier alineación oficial.

Artículo 202. Dimensiones máximas de las piscinas

1. Las piscinas situadas en parcela privadas tendrán una capacidad máxima dependiendo del número de viviendas existentes en esa parcela de acuerdo con la siguiente tabla:

1 vivienda:	80 m ³
2 viviendas:	120 m ³
3 viviendas:	154 m ³
4 ó más viviendas:	192 m ³

2. Esta dimensión es independiente del sistema previsto para su llenado que, en todo caso, habrá de cumplir las condiciones establecidas en este capítulo.

Artículo 203. Abastecimiento de agua

1. Cuando el llenado de la piscina se realice a través del servicio municipal de agua, deberá disponerse de una red interior destinada exclusivamente al servicio de la piscina y riego del jardín, dotada de un contador independiente con la correspondiente llave general de cierre, y separada totalmente de la red de agua para consumo de la vivienda.

2. La piscina deberá además disponer de un sistema de depuración de agua que permita su uso continuado sin realizar un vaciado completo más que una o dos veces al año.

3. Este sistema (nn. 1 y 2) será exigible aunque el llenado habitual de la piscina se realice habitualmente mediante agua de pozo, siempre que se establezca como solución alternativa el agua del servicio municipal.

4. En los casos en que la parcela libre cuenta con más de 200 m² de superficie no pavimentada, será exigible también esta segunda acometida y red de agua, aun cuando no exista piscina en la parcela.

Artículo 204. Evacuación del agua de piscina y saneamiento

1. Los vertidos procedentes de la evacuación de la piscina deberán cumplir las condiciones que establezca el Ayuntamiento a través de la correspondiente ordenanza.

2. A fin de poder controlar estos vertidos, en la red de evacuación del agua de la piscina deberá disponerse de una arqueta para control de vertidos situada antes de su conexión con la red general de saneamiento de pluviales.

TÍTULO III. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DELIMITACIONES ESPACIALES

Artículo 205. Ámbitos de Planeamiento en Suelo Urbano

1. A fin de establecer la ordenación pormenorizada en el suelo urbano, estas Normas Subsidiarias delimitan en el suelo urbano varios Ámbitos de Planeamiento

2. Estas zonas se destinan a uso global determinado y disponen de cierta autonomía funcional, circunstancias que permiten dotarle de una ordenación característica.

3. Cuando es el caso, dentro de un Ámbito de Planeamiento se delimitan distintas áreas específicas, a fin de atender adecuadamente a sus específicas condiciones de gestión, uso o forma.

4. Area horien artean ezinbestean finkatu gabeko hiri-lurzorua hartuko duten buruzapenuneak daude.

206. artikulua. Egoitzako eremuak

1. Arau Subsidiarioek erabilera orokor gisa egoitzakoa duten ondoko Planeamendu-eremu hauek zehazten dituzte:

R01	Rivabellosa	Hirigune historikoa
R02	Rivabellosa	Viampa
R03	Rivabellosa	Parrales
R04	Rivabellosa	San Millan
R05	Manzanos	Hirigune historikoa
R06	Manzanos	Geltokiko auzoa
R07	Rivaguda	Hirigune historikoa
R08	Quintanilla	Hirigune historikoa
R09	Igay	Igay
R10	Melledes	Melledes

2. Zenbait Planeamendu-eremuren barruan dauden berariazko ezaugarri erantzunez, horien barruan ere zehazten dira berariazko alda desberdinak:

R01(A)	Rivabellosako hirigune histor.	Jatorrizko hirigunea
R01(B)	Rivabellosako hirigune histor.	Jatorrizko hirigunearen zabalgunea
R05(A)	Manzanoseko hirigune histor.	Jatorrizko hirigunea
R05(B)	Manzanoseko hirigune histor.	Jatorrizko hirigunearen zabalgunea
R07(A)	Rivagudako hirigune histor.	Jatorrizko hirigunea
R07(B)	Rivagudako hirigune histor.	Jatorrizko hirigunearen zabalgunea
R10(A)	Melledesko hirigune histor.	Jatorrizko hirigunea
R10(B)	Melledesko hirigune histor.	Jatorrizko hirigunearen zabalgunea

3. Finkatu gabeko hiri-lurzorua duten Planeamendu-eremuetan dagozkien Buruzapenuneak zehazten dira.

207. artikulua. Eremu industrialak

1. Arau hauek hiri-lurzoruan zehazten dituzten eremu industrialak ondoko hauek dira:

I01/BEPB	Rivabellosa	La Coba poligono industrialak
I02/BEPB	Rivabellosa	Pozoscurro
I03/BEPB	Rivabellosa	Mirandaranzko bidea
I04/BEPB	Rivabellosa	CLH
I05	Rivabellosa	Nekazaritza-industria
I06/BEPB	Rivabellosa	El Vado poligono industrialak

2. /BEPB gakoak, zenbait eremuren identifikazioari erantsita, eremu horren antolaketa Barne Erreformatarako Plan Berezi baten xede izango dela esan nahi du. Kasu honetan, zehazki, Plan Berezi hori izapidetzen ari da. I06 eremuaren kasuan, Plan berezi hori izapidetzen ari da.

2. KAPITULUA. ARAUDI BEREZI HONEN SISTEMATIKA

208. artikulua. Planeamenduaren xedapenak

1. Planeamendu-eremu bakoitzarentzako planeamendu-xedapenak araudi berezi baten bidez finkatzen dira; normalean, dagokion hirigintza-fitxaren bidez.

2. Planeamendu-eremuaren ezaugarriek hala gomendatzen dutenean, eremu horretarako berariazko ordenantza batzuk ere jaso ohi dira.

3. I02/BEPB (El Vado poligono industrialak) eremuari dagokionez, Plan Berezi bat izapidetzen ari da; ondorioz, Arau Subsidiario hauek, eremu horri dagokion guztirako, aipatu Plan Bereziaren ondorioztatzen diren xedapenetara jotzen dute.

209. artikulua. Egiturazko elementuak

Eremu batetako egiturazko elementuak antolaketa xehekatuko xedapenak dira, etorkizunean aldatuz gero Arau Subsidiario hauen aldatuta ekarriko luketenak.

210. artikulua. Araudi Bereziaren edukia

1. Eremu bakoitzaren berezko Araudi Bereziak, gutxienez, ondoko alderdi hauek zehazten ditu:

2. Antolaketa irizpideak eta helburuak, arauzko baliorik ez badute ere, ezartzen diren xedapenen zergatia ulertzeko balio dute.

3. Eremuaren hirigintza-araubide orokorra; horrek suposatzen du:

- Egiturazko elementuen xedapena.
- Eremu osorako izaera orokorrez ezartzen diren kudeaketa-ri, erabilera eta formari buruzko baldintzak.

4. Entre esas áreas se encuentran las unidades de ejecución que incluirán necesariamente el suelo urbano no consolidado.

Artículo 206. Ámbitos residenciales

1. Las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes Ámbitos de Planeamiento a los que adjudica como uso global el residencial

R01	Rivabellosa	Núcleo Histórico
R02	Rivabellosa	Viampa
R03	Rivabellosa	Parrales
R04	Rivabellosa	San Millán
R05	Manzanos	Núcleo Histórico
R06	Manzanos	Barrio de la Estación
R07	Rivaguda	Núcleo Histórico
R08	Quintanilla	Núcleo Histórico
R09	Igay	Igay
R10	Melledes	Melledes

2. Atendiendo a las características específicas existentes dentro de algunos Ámbitos de Planeamiento, dentro de algunos de ellos se delimitan distintas Áreas específicas; en concreto.

R01(A)	Núcleo histórico Rivabellosa	Núcleo original
R01(B)	Núcleo histórico Rivabellosa	Ampliación del núcleo original
R05(A)	Núcleo histórico Manzanos	Núcleo original
R05(B)	Núcleo histórico Manzanos	Ampliación del núcleo original
R07(A)	Núcleo histórico Rivaguda	Núcleo original
R07(B)	Núcleo histórico Rivaguda	Ampliación del núcleo original
R10(A)	Núcleo histórico Melledes	Núcleo original
R10(C)	Núcleo histórico Melledes	Extensión del núcleo original

3. En los Ámbitos de Planeamiento que incluyen suelo urbano no consolidado se delimitan las correspondientes Unidades de Ejecución.

Artículo 207. Ámbito Industriales

1. Los ámbitos industriales delimitados por estas Normas en el suelo urbano son los siguientes:

I01/PERI	Rivabellosa	Polígono Industrial La Coba
I02/PERI	Rivabellosa	Pozoscurro
I03/PERI	Rivabellosa	Camino a Miranda
I04/PERI	Rivabellosa	CLH
I05	Rivabellosa	Industria Agraria
I06/PERI	Rivabellosa	Polígono Industrial El Vado

2. La clave /PERI, que se añade a la identificación de algunos, indica que la ordenación de ese ámbito se confía a un Plan Especial de Reforma Interior, que en este caso concreto se encuentra en tramitación. En el caso de I06 ese Plan Especial se encuentra en tramitación.

CAPÍTULO 2. SISTEMÁTICA DE ESTA NORMATIVA PARTICULAR

Artículo 208. Determinaciones del planeamiento

1. Las determinaciones del planeamiento quedan fijadas para cada Ámbito de Planeamiento a través de una normativa particular, habitualmente a través de la correspondiente ficha urbanística.

2. Cuando las características del Ámbito de Planeamiento lo aconsejan, se incluye también unas ordenanzas específicas para ese ámbito.

3. En el ámbito I02/PERI (Polígono Industrial del Vado) se encuentra en tramitación un Plan Especial; en consecuencia estas Normas Subsidiarias en lo que se refieren a ese ámbito remiten a las determinaciones que resulten del citado Plan Especial.

Artículo 209. Elementos estructurantes

Se consideran elementos estructurantes de un ámbito aquellas determinaciones de la ordenación pormenorizada cuya alteración en el futuro requerirá una modificación de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 210. Contenido de la Normativa Particular

1. La Normativa Particular propia de cada ámbito determina al menos los siguientes aspectos.

2. Los criterios y objetivos de la ordenación, que aunque carecen de valor normativo sirven para entender los motivos de las determinaciones que se establecen.

3. El régimen urbanístico general del ámbito; lo que supone:

- la determinación de los elementos estructurantes
- Las condiciones de gestión, uso y forma que se establecen con carácter general para todo el ámbito.

4. Area edo lurzati jakin batzuei aplikatuko zaien hirigintza-araubide berezia.

5. Araubide berezi horretan, dagoen guztietan, finkatu gabeko hiri-lurzorua jasoko da, dagozkion Burutzapenuneen bidez.

6. Eraikuntza-moduari buruzko baldintzak tipologia propioa ezarri eta Araudi honetako II. Tituluan jasotako eraikuntza-ordenantza egokietara igorri xedatu ohi dira.

211. artikulua. Hirigintza-fitxen edukia

1. Hirigintza-fitxek dagokien eremuko Araudi Berezia jasotzen dute, aurreko artikuluan zehazten diren xedapenekin.

2. Hala ere, Araudiak eremuaren Ordenantza propioak jasotzen dituenean, Hirigintza-fitxak hirigintza-araubide orokorra laburbilduta jasotzen du bakarrik; eta, beharrezkoa izanez gero, Ordenantza egokietara artikulua egokietara heltzen da.

3. Hala eta guztiz ere, kasu orotan, area desberdinei edo lurzati jakinei aplikatu behar zaien hirigintza-araubide berezia jasotzen du.

3. KAPITULUA. LURZATIKETA HIRI-LURZORUAN

212. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuko lurzati propioak

1. Hiri-lurzoru finkatuaren barruan dauden zenbait lurzati orube izendapena jasotzen dute.

2. Beste batzuk, berriz, Planeamenduak ez eraikigarri gisa zehazten ditu.

213. artikulua. Orubea

1. 1976ko TBko 88. artikulua arabera, orubeak dira hiri-lurzoruaren barruan dauden lurzatiak, betiere kasu bakoitzean bere eremuari aplikagarri zaion Araudi Bereziak ezartzen dituen forma-baldintzak eta jarraian adierazten diren baldintza orokorrak betetzen direnean.

2. Elektrizitate, ur-hornidura eta saneamendu zerbitzuak dituzte. Gainera, lurzatiako sarbideak zolatuta izan behar du galtzada eta, planeamenduak horrela aurreikusten badu, zintarritatuak izan behar ditu espaloiak.

3. Kasu orotan zehaztuta eduki behar du lerrokadura ofiziala.

214. artikulua. Eraiki gabeko lurrak eta partzialki eraikitako lurrak.

1. Eraiki gabeko lurzati hartzen dira azalera osoan edo azalera zati batean eraiki daitezkeen arren eraiki gabeko dauden edo ondorengo baldintza hauetan dauden eraikuntzak dituzten hiri-lurzatiak:

a) Aurri-deklarazioa dutenak.

b) Behin-behinekotzat hartu daitezkeenak, denbora-epe jakin baterako egongo direlako eta beste kokaleku batera erraz mugitu daitezkeelako.

c) Horien balioa kokatzen deneko lurzatiaren balioa baino txikiagoa denean.

2. Partzialki eraikitako lurrak dira eraikita egonik Planak baimentzen duen gehieneko azalera eraikinaren %50era iristen ez direnak, betiere aplikagarri den Araudi Bereziaren arabera posible denean

a) eraikigarritasun horretara iristea, eraikuntza-gorputz independente bat eraikiz.

b) eraiki gabeko lurzati banatzea, kokatzen deneko eremuan lurzatiak banatzeko ezarritako baldintzak betetzen dituenean.

3. Balizko horietatik kanpo geratzen dira ondoko kasu hauek:

a) Jardueren izaera dela eta aire libreak garatzen diren jarduerak (lehortegiak, estali gabeko biltegiak, txatartegiak eta abar) okupatzen dituzten eta industrial gisa kalifikatuta dauden lurzatiak, betiere aplikagarri zaien Araudi Bereziaren ezarritako baldintzak betetzen dituen lurzati-itxitura bat dutenean.

b) Hornidurazko lurzati pribatuak eta lurzati industrialak, eraikitakoak sabai eraikigarriaren gehieneko azalera % 40 gainditzen duenean, eta gainerakoak etorkizunean egin daitezkeen handitzeetarako erabiltzeko irizpideari erantzuten dionean.

215. artikulua. Orubeen asimilazioa

Aurreko artikuluan definitu diren eraiki gabeko edo partzialki eraikitako lurzatiak orubeetara asimilatuko dira, eremu bakoitzerako ezar-

4. El régimen urbanístico particular que se aplicará a algunas áreas o parcelas determinadas.

5. En ese régimen particular se incluirá, siempre que exista, el propio del suelo urbano no consolidado a través de las correspondientes Unidades de Ejecución.

6. Las condiciones de forma de la edificación se determinan habitualmente estableciendo su tipología propia y remitiendo a las ordenanzas de edificación correspondientes incluidas en el Título II de esta Normativa.

Artículo 211. Contenido de las Fichas Urbanísticas

1. Las fichas urbanísticas contienen la Normativa Particular del correspondiente ámbito, con las determinaciones que se indican en el artículo precedente.

2. No obstante, cuando la Normativa incluye unas Ordenanzas propias del ámbito; la Ficha Urbanística sólo recoge sintéticamente el régimen urbanístico general, remitiendo en caso necesario a los artículos correspondientes de esas Ordenanzas.

3. Incluye, sin embargo, en todos los casos, el régimen urbanístico particular que ha de aplicarse a las distintas áreas o a determinadas parcelas.

CAPÍTULO 3. PARCELACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 212. Parcelas propias del suelo urbano consolidado

1. Algunas parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado reciben la denominación de solares

2. Otras son definidas por el Planeamiento como no edificables.

Artículo 213. Solar

1. De acuerdo con el artículo 88 del TR de 1976, se consideran solares las parcelas incluidas en el suelo urbano, siempre que cumplan las condiciones de forma que establezcan en cada caso la Normativa Particular aplicable a su ámbito y las condiciones generales que se indican a continuación.

2. Disponen de los servicios de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Además la vía que da acceso a la parcela debe tener pavimentada la calzada y, si así lo prevé el planeamiento, entonado de aceras.

3. En todo caso debe tener fijada la alineación oficial.

Artículo 214. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.

1. Se consideran terrenos no edificados los incluidos en parcelas urbanas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificados o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:

a) Declaración de ruina.

b) Pueden considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.

c) Que su valor sea inferior al valor de la parcela en la que se asiente.

2. Se consideran terrenos edificados parcialmente los que, estando construidos, no han alcanzado el 50% de la superficie construida máxima permitida por el Plan, siempre que de acuerdo con la Normativa Particular aplicable a esa parcela sea posible

a) alcanzar esa edificabilidad mediante la construcción de un cuerpo constructivo independiente

b) segregar una parcela sin edificar que cumpla las condiciones establecidas para la segregación de parcelas en el ámbito en que se encuentra.

3. Queda excluidas de estos supuestos las siguientes casos:

a) Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento de intemperie, chatarrerías, etc.), siempre que dispongan de un cierre de parcela en las condiciones establecidas en la Normativa Particular aplicable.

b) Las parcelas dotacionales privadas y las parcelas industriales, cuando lo construido supere el 40% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

Artículo 215. Asimilación a solares

Las parcelas no edificadas o edificadas parcialmente definidas en el artículo anterior serán asimiladas a los solares al efecto de

tzen diren eraikitze betebeharra betetzeko gehieneko epeak aplikatzeko xedez.

216. artikulua. Lurzati ez eraikigarriak

1. Planeamenduak, zonalde bakoitzari aplikagarri zaion Araudi Partikularren bidez, hiri-lurzoru finkatuan kokatutako lurzatiek eraikigarri izateko bete behar dituzten forma- eta kokaleku-baldintzak ezartzen ditu.

2. Hala ere, okupatzen duten lurzati eraikigarria izatera pasako da ondoan duen lurzati batera gehitzen badira, eta ondorioztatzen den lurzatiak zonalde horretarako planeamenduan aurreikusitako baldintzak betetzen baditu.

217. artikulua. Lurzatiak bereiztea eta batzea

1. Arau Subsidiarioek hiri-lurzoru finkatuan barne hartzen dituzten lurzatiek beren forma eta hedapena aldatu ahal izango dute, beren artean bereiziz eta, hala balegokie, beste lurzati mugakideekin edo lurzati zatietan batuz, betiere ondorioztatzen diren lurzatiek kasuan kasu aplikagarri den Araudi Bereziak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituztenean.

2. Baldintza horiek ondoko mutur hauetako batzuei edo guztiei buruzkoak dira:

- a) lurzatiaren gutxieneko azalera;
- b) ibilgailuak iragatea ahalbidetzen duen eta lurzati berrirako sarbidea ematen duen bide batean kokatzen den lurzatiaren aurrealdeak izan behar duen gutxieneko luzera;
- c) eraikuntzak okupatu dezakeen lurzatiaren gehieneko azalera.

3. Baldintza horiek ondorioztatzen diren lurzati guztiek bete behar dituzte; hau da, bai lurzati nagusi batetik bereizten diren lurzatiak edo lurzatiek, eta baita lurzati nagusiak berak ere, behin bereizketaren ondorioz bere azalera murriztuta geratzen denean.

4. Lurzatiaren gehieneko okupazioak, lurzatiaren bereizketa gauzatzeko beharrezkoa den baldintza izateaz gain, ondorioztatzen diren lurzati guztien etorkizuneko eraikuntzarako baldintza bat ezartzen du.

218. artikulua. Lurzatiaren bereizketa eraikuntza finkatuan.

1. Eraikin parekatuekin edo atxikiekin eraiki diren lurzatiak bereizketa izan daitezke, nahiz eta ondorioztatzen diren lurzatiek ez bete dagokion eremuan lurzatiaren bereizketarako ezarritako baldintza orokorrak.

2. Hala ere, ondorioztatzen den lurzati bakoitzak gutxienez autonomoki eta gainerako lurzatiak erabili beharrik gabe funtzionatu dezakeen eraikin bat duenean bakarrik baimendu ahal izango da bereizketa hori.

219. artikulua. Lurzatiak orube bilakatzea

1. Egun orube ez diren hiri-lurzoru finkatuko lurzatiak orube bilakatuko dira bertan planean aurreikusitako hiritartzea eraikitzen denean, eta, hala balegokie, jatorriz lurzatiaren sartutako lurzoru publikoaren lagapena gauzatu denean.

2. Finkatu gabeko hiri-lurzoruko lurzatiak orube bilakatuko dira, dagozkien Burutzapenunean burutzen denean.

220. artikulua. Zenbait lurzatiaren berariazko xedapenak

1. Araudi Bereziak, zenbait kasutan, hiri-lurzoru finkatuan jasotako lurzati batzuentzako berariazko xedapenak ezartzen ditu.

2. Kasu horretan, xedapen horiek egun lurzati horrek okupatzen duen areari aplikagarriak izango zaizkio, Arau Subsidiarioetako planoetan islatzen den moduan.

3. Baldintza horiek betetzeko beharra mantendu egingo da area horietarako, nahiz eta lurzatiak gehikuntza edo bereizketa bidez aldatu.

221. artikulua. Hiri-lurzoru finkatzea

1. Lurzatiak, egun lurzoru hiritargarriak edo finkatu gabeko hiri-lurzoruan kokatutakoak, finkatuta geratzen dira, dagokion unitatearen burutzapen egokiaren ondorioz.

2. Ondorioz, ondoren lurzati horien forma edo azalera aldatu nahi bada, lurzati horiek artikuluko honetako aurreko lehen zatian adierazten diren baldintza berdinen mende geratuko dira, kasu orotan Plan Partzialean bertan ezarritako baldintza partikularrek betetzea eskatuz.

aplicarles los plazos máximos del cumplimiento del deber de edificar que se establece para cada ámbito.

Artículo 216. Parcelas no edificables

1. El planeamiento establece, a través de la Normativa Particular aplicable a cada zona, las condiciones de forma y posición que han de cumplir las parcelas situadas en suelo urbano consolidado para ser edificables.

2. No obstante, el terreno que ocupan pasará a ser edificable si se agregan a una parcela contigua y la parcela resultante cumple las condiciones previstas por el planeamiento para esa zona,

Artículo 217. Segregación y unión de parcelas

1. Las parcelas que las Normas Subsidiarias incluyan en el suelo urbano consolidado podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca la Normativa Particular aplicable.

2. Estas condiciones se refieren, a algunos o todos de los siguientes extremos:

- a) superficie mínima de parcela;
- b) longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado; y desde el que se pueda tener acceso a la nueva parcela.
- c) la ocupación máxima de parcela por parte de la edificación.

3. Estas condiciones han de ser cumplirlas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como la misma parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.

4. La ocupación máxima de parcela, además de ser condición necesaria para proceder a la segregación de parcelas, establece una condición para la futura edificación de todas las parcelas resultantes.

Artículo 218. Segregación de parcelas en edificación consolidada

1. Las parcelas que hayan sido construidas con edificaciones pareadas o adosadas podrán ser divididas, aunque las parcelas resultantes no cumplan las condiciones generales establecidas para la segregación de parcelas en el ámbito correspondiente.

2. No obstante esta división sólo será autorizable cuando cada una de las parcelas resultantes incluya al menos una edificación que pueda funcionar autónomamente, sin utilizar las restantes parcelas.

Artículo 219. Transformación de parcelas en solares

1. Las parcelas de suelo urbano consolidado que actualmente no son solares, quedarán transformadas en solares mediante la construcción de la urbanización prevista en el plan y cesión, si es el caso, del suelo público originalmente incluido en la parcela.

2. Las parcelas de suelo urbano no consolidado, quedan transformadas en solares mediante la ejecución de la Unidad de Ejecución en que está incluida.

Artículo 220. Determinaciones específicas de algunas parcelas

1. La Normativa Particular establece en algunos casos determinaciones específicas para algunas parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado.

2. En este caso, esas determinaciones serán aplicables al área ocupada actualmente ocupada por esa parcela, tal como se refleja en los planos de las Normas Subsidiarias.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de esas condiciones se mantendrá para esas áreas, aunque las parcelas se modifiquen por agregación o segregación.

Artículo 221. Consolidación del suelo urbano

1. Las parcelas, actualmente situadas en suelo urbanizable o urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad.

2. En consecuencia si posteriormente se desea modificar su forma o extensión quedan sometidas a las mismas condiciones que se indican en los párrafos anteriores de este artículo exigiéndose en todo caso el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas en el propio Plan Parcial.

4. KAPITULUA. ANTOLAKETAZ KANPOKO ARAUBIDEAK

222. artikulua. Araubide-mota desberdinak

1. Arau Subsidiarioek ezarritako antolaketa praktikan jarri ahal izateko, Arau hauetako araudi grafiko eta idatzian ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten eraikinetan aplikatuko den araubidea ezarri behar da.

2. Helburu horrekin, ondoko araubide hauek ezartzen dira, horietako bakoitzarentzat ondoko artikulua hauetan ezartzen diren ondorioekin:

- a) Antolaketa hertsitik kanpo
- b) Antolaketa bigunetik kanpo
- c) Ordezkapeneko antolaketa
- d) Lerrokaduren zuzenketarako antolaketa

3. Araubide horien mende dauden lurzatiak Arau Subsidiario hauen kudeaketa-planoetan adierazita daude. Lerrokaduren zuzenketarako antolaketa kasuan, lurzati oraindik eraiki gabe bada, formazko planoetan lerrokadura ofizial berria islatuz soilik adierazten da.

223. artikulua. Antolaketa hertsitik kanpo

1. Arau Subsidiarioen antolaketa ezarritako forma- edo erabilerak baldintzak betetzen ez dituzten eta hiri-lurzoruan kokatzen diren eraikinak antolaketa kanpoko araubidearen mende geratzen dira, 1976ko Testu Bateratuko 60. artikuluan zehaztutako baldintzei jarraiki.

2. Ondorioz, eraikin horietan ezingo da inolako kontserbazio-, birgaitze-, berregituratze- edo handitze-obra egin. Gainera, kontserbazio-obra barruan, higiezinaren segurtasun- eta higie-ne-arrazoiengatik bakarrik beharrezkoak diren konponketa horiek soilik gauzatu ahal izango dira.

3. Eraikinen aurri ekonomiko edo tekniko deklaratzeko eskakizunak.

224. artikulua. Ordezkapeneko antolaketa

1. Araudiak, finkatuta dauden zenbait eraikinentzako, antolaketa bikoitza ezartzen du, lehendik dagoen eraikina mantendu edo ordeztu egiten den.

2. Jabeak eraikina mantentzea erabakitzen badu, bertan kontserbazio- edo birgaitze-obra oro gauzatu ahal izango ditu, betiere araudian kasu horretarako ezarrita dauden baldintza estetikoko eta formazko baldintzak betetzen dituenean.

3. Lurzatiak araudian ezarritako gehieneko eraikigarritasuna agortu ez badu ere, inolaz ere ezingo da handitze-obra egin.

4. Eraikin berria ordezkatzeko obrek hertsiki bete beharko dituzte jatorrizko lurzatiak zituen gehieneko azalera eraikigarriari eta okupazioari buruzko baldintzak, eta baita araudian ezarritako estetika- nahiz forma-baldintzak. Lurzatiaren eraikigarritasuna eta okupazioa kalkulatzeko jatorrizko lurzatiari dagokion azalera hartuko da kontuan, lerrokadura ofizialen aldaketek suposatuz dezaketen azalera-murrizpena deskontatu gabe.

225. artikulua. Lerrokaduren zuzenketa

1. Araudiak lerrokadura ofizial bat ezartzen du zenbait lurzatiarentzat, ondoko kasu hauetan aplikatzeko: lurzati horietan lehendik zeuden eraikinetan berregituratze-, handitze- edo ordezkapen-obra gauzatzeko; egungo lerrokadura ofizialaren gainean kokatzen den lurzati-itxuraren obra mota oro gauzatzeko; edo jatorrizko lurzatiaren eragina izango duen banaketa edo bateratzea gauzatzeko.

2. Ondorioz, obra horiek gauzatzeko, formazko planoan zehaztutako lurzatiaren zatia lagapenean eman beharko da erabilera publikoko espazio gisa, lerrokadura ofizial berriari jarraiki eta hiritartzea beharrezkoa den horretan osatuz.

3. Kasu honetan, lurzatiaren eraikigarritasuna eta okupazioa kalkulatzeko, jatorrizko lurzatiari dagokion azalera hartuko da kontuan, lerrokadura ofizialen aldaketek suposatuz dezaketen azalera-murrizpena deskontatu gabe.

4. Udalak lerrokadura jabeak lizentzia eskatu aurretik zuzendu dezake; kasu horretan, hiritartzea Udalak ordainduko du, baita, hala balegokio, lehendik zegoen finka-itxuraren antzeko finka-itxura berri baten eraikuntza ere.

226. artikulua. Lurzatiaren araubidea

1. Hiri-lurzoru finkatuaren edo finkatu beharreko hiri-lurzoruen zenbait aldetan, lurzatiaren araubide bat ezartzen da, jadanik eraikita da-

CAPÍTULO 4. RÉGIMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 222. Distintos tipos de régimen

1. La puesta en práctica de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias exige establecer el régimen que será de aplicación a las construcciones que no cumplen las condiciones establecidas en la normativa gráfica y escrita de estas Normas.

2. Con este fin se establecen los siguientes regímenes, con las consecuencias que, para cada uno de ellos se fijan en los siguientes artículos:

- a) Fuera de ordenación estricta
- b) Fuera de ordenación mitigada
- c) Ordenación de sustitución
- d) Ordenación de rectificación de alineaciones

3. Las parcelas afectadas por estos regímenes quedan señaladas en los planos de gestión de estas Normas Subsidiarias. En el caso de rectificación de alineaciones, si la parcela está aún sin edificar, solo se indica mediante el reflejo en los planos de forma de la nueva alineación oficial.

Artículo 223. Fuera de ordenación estricta

1. Los edificios situados en suelo urbano que no cumplen las condiciones de forma o uso establecidas en la ordenación de las Normas Subsidiarias quedan sometidos al régimen de ordenación en las condiciones fijadas por el 60 del TR de 1976.

2. En consecuencia, en esas edificaciones no podrá realizarse ninguna obra de conservación, acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble.

3. requisitos para declarar su ruina económica o técnica.

Artículo 224. Ordenación de sustitución

1. La Normativa establece para algunos edificios consolidados una doble ordenación según se mantenga o se sustituya la edificación existente.

2. Si el propietario decide mantener el edificio podrá realizar en él cualquier obra de conservación, acondicionamiento siempre que se cumplan las condiciones estéticas y de forma establecidas para este caso en la normativa.

3. Aunque la parcela no haya agotado la edificabilidad máxima establecida en la normativa, en ningún caso podrán realizarse obras de ampliación.

4. Las obras de sustitución del nuevo edificio deberán cumplir estrictamente las condiciones de ocupación y superficie máxima construable que la parcela primitiva posea, así como las estéticas y formales establecidas en la normativa. El cálculo de la edificabilidad y ocupación de parcela se realizará sobre la superficie correspondiente a la parcela primitiva, sin descontar la disminución de superficie que pueda suponer el cambio de las alineaciones oficiales

Artículo 225. Rectificación de alineación

1. La Normativa establece para algunas parcelas una alineación oficial que ha de aplicarse en caso de que se realicen obras de reestructuración, ampliación o sustitución de la edificación existente en esa parcela; cuando se ejecuten cualquier tipo de obras en el cierre de la parcela situado sobre la actual alineación oficial; o se desee proceder a una segregación o unión que afecte a la parcela primitiva.

2. En consecuencia en el caso de realización de estas obras deberán ceder como espacio de uso público la parte de la parcela que se especifica en la en el plano de forma, ateniéndose a la nueva alineación oficial y completando la urbanización en lo que sea preciso.

3. En este caso el cálculo de la edificabilidad y ocupación de parcela se realizará sobre la superficie correspondiente a la parcela primitiva, sin descontar la disminución de superficie que pueda suponer el cambio de las alineaciones oficiales

4. Si el Ayuntamiento podrá proceder a la rectificación de las alineaciones antes de que el propietario solicite licencia; en este caso la urbanización correrá a cuenta del propio Ayuntamiento, incluyendo en su caso la construcción de un nuevo cierre de la finca, similar al que pueda existir.

Artículo 226. Regulación de parcelas

1. En algunas áreas del suelo urbano consolidado, o por consolidar, se establece una regulación de parcelas con el fin de coordinar ade-

goen lurzorua bere ingurunean aurreikusitako antolaketarekin behar bezala koordinatzeko xedez. Alde horiek kudeaketa-planoetan daude mugatuta eta /P gakoarekin identifikatzen dira.

2. Lurzatiketa berriak alde horretan lehendik egon daitekeen erakuntza errespetatzen, baina lurzatiketan zenbait aldaketa gauzatzeko exijitzen du; aldaketa horiek, kasu gehienetan, ez dute lurzoru pribatua murrizten, edo lurzoru pribatua proportzio txiki batean besterik ez dute murrizten.

3. Lurzatiketa berria honela gauzatu ahal izango da:

a) lurzatiaren jabearen ekimenez, lehendik dagoen eraikinean berregituratze-, handitze- edo ordezkapen-obrak gauzatu nahi dituen; antolaketa berriak aldatzen duen lerrokadura ofizialaren gaineko lurzati-itxiruran obra mota oro gauzatu nahi duenean; edo jatorrizko lurzatiaren eragina duen banaketa edo bateratzea gauzatu nahi duenean.

b) Udalaren ekimenez.

c) Lurzatiketa-aldaketa hori exijitzen duen aldearen ondoko Sektoreko Plan Partzialaren sustatzaileen ekimenez, dagoen Hiritartze-proiektua gauzatzekoan.

4. Aldaketa horrek berekin ekarri ditzakeen hiritartze-zamak jabeak, Udalak edo sustatzaileek ordainduko dituzte, aurreko zenbakian adierazten den bezala, ekimena norena den kontuan izanik.

5. KAPITULUA. "RIVABELLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA" R01 PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

227. artikulua. Ordenantzen edukia

1. Ordenantza hauek R01 "Rivabellosako hirigune historikoa" izenez identifikatutako Planeamendu-eremu osoan bete beharreko kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak ezartzen dituzte.

2. Gainera, eraikuntza- nahiz estetika-baldintzak ezartzeko xedez, Ordenantza honek Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalaren ORD-AB ordenantza egokietara igortzen gaitu.

228. artikulua. Aplikaziorako eremuak

1. Lurzati bakoitzaren eraikuntza- eta estetika-baldintzak ezartzeko xedez, Rivabellosa hirigune historikoaren barruan bi alde desberdin zehazten dira: jatorrizko hiriguneari dagokiona eta zabalguneari dagokiona. Bi alde horiek agiri grafikoetan daude mugatuta, eta, hurrenez hurren, R01 (A) gakoarekin eta R01 (B) gakoarekin identifikatzen dira.

2. Alde batean edo bestean aurreikusitako eraikinek, hurrenez hurren, izaera orokorrez jatorrizko hiriguneetako eraikuntza tradizionalerako ezarritako baldintzak eta hirigune historikoen zabalgunearako ezarritako baldintzak beteko dituzte, alde batean zein bestean kokatutako eraikuntzako ORD-AB Ordenantzatan ezarrita dagoen moduan.

229. artikulua. Hirigintza-fitxa

1. Ordenantza hauek eremuaren aplikagarri diren baldintza orokorrak laburbilduta jasotzen dituen fitxa bat barne hartzen dute.

2. Zenbait lurzatiak bete behar dituzten baldintza bereziak ere ezartzen dira -izaera orokorrez ordenantza hauetan zehazten direnez gain-.

3. Azkenik, eremu honetan jasotako R01/UE1 Burutzapenunee-tarako berariazko atal bat barne hartzen da.

2. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK ETA OBRA-MOTAK

230. artikulua. Lurzati eraikigarriak

1. Eremu honetan jasota dagoen hiri-lurzoru finkatua eraikigarriak izango dira 125 m² baino gehiagoko azalera duten eta gutxienez bide publikora ematen duen 3 metroko aurrealdea duten lurzati guztiak.

2. Baldintza hau betetzen ez duten eta hiri-lurzoruan kokatzen diren lurzatiaren dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, egungo eraikigarritasunarekin.

231. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea.

1. Eraiki gabeko orubeetan, lizentzia-eskaera Arau hauek indarrean sartzen direnetik 4 urteko epean izapidetu beharko da.

2. Egun eraikita dauden orubeetan, 2 urteko epea zehazten da, eraispen-lizentzia eskatzen den unetik edo auri-egoera deklaratzeko denetik kontaktzen hasita.

cuadramente el suelo ya edificado con la ordenación prevista en su entorno. Estas áreas quedan delimitadas en los planos de gestión e identificadas con la clave /P.

2. La nueva parcelación respeta la edificación que pueda existir en esa área, pero exige unos cambios en la parcelación que, en la mayor parte de los casos, no disminuye el suelo privado, o sólo en una pequeña proporción.

3. La nueva parcelación podrá realizarse:

a) por iniciativa del propietario de la parcela, cuando desee realizar en ella obras de reestructuración, ampliación o sustitución de la edificación existente; cualquier tipo de obras en el cierre de la parcela sobre una alineación oficial que la nueva ordenación modifica; o se desee proceder a una segregación o unión que afecte a la parcela primitiva.

b) Por iniciativa del Ayuntamiento

c) Por los promotores del Plan Parcial del Sector contiguo al área que exige ese cambio de parcelación, en el momento de realizar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. Las cargas urbanizadoras que esa modificación pueda suponer serán sufragadas por el propietario, por el Ayuntamiento, o por los promotores, respectivamente, dependiendo de la iniciativa de la realización, según se indica en el número anterior.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO R01: NÚCLEO HISTÓRICO DE RIVABELLOSA

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 227. Contenido de las ordenanzas

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en todo el Ámbito de Planeamiento identificado como zona R01: Núcleo histórico de Rivabellosa.

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta Ordenanza de zona remite a las correspondientes Ordenanzas ORD-AB de la edificación tradicional de Ribera Baja.

Artículo 228. Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, dentro del núcleo histórico de Rivabellosa, se establecen dos áreas distintas: la del núcleo original y la del área de expansión. Las dos áreas quedan delimitadas en la documentación gráfica, identificadas respectivamente con las claves R01 (A) y R01 (B).

2. Las edificaciones previstas en una u otra área cumplirán, respectivamente, las condiciones establecidas con carácter general para la edificación tradicional en los núcleos originales, y en las áreas de expansión de los núcleos históricos, tal como se establece en las Ordenanzas ORD-AB para los edificios situados en una y otra área.

Artículo 229. Ficha Urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha que recoge de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Establece también las condiciones particulares -distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas.

3. Incluye, por último, un apartado específico para las Unidades de Ejecución R01/UE1 incluida en este ámbito.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 230. Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que tengan una superficie mayor de 125 m² y al menos 3 m de frente sobre un vial público.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

Artículo 231. Plazo para petición de licencia

1. En las solares sin edificar la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que se contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. En los solares actualmente edificados se fija un plazo de 2 años, a contar desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. Burutzapenunean jasotako lurzatietan, hirigintza-eskubideak gauzatzeko epeak dagozkien hirigintza-fitxatan zehazten dira.

232. artikulua. Lurzatiak bereizteko eta batzeko baldintzak.

1. Lurzati finkatuak bereiziz edo bateratuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek 300 m²-ko gutxieneko azalera eta gutxienez bide publikora ematen duen 13 m-ko aurrealde bat izango dute.

2. Lurzati baten azalera 600 m² baino gehiagokoa izanik bide publikora ematen duen aurrealdea 26 m-ra iristen ez denean, lurzati hori ezingo da zatitu, baina araubide berezi bat izango du, 239. artikuluan adierazten denari jarraiki.

233. artikulua. Bereizketa kasu berezietan

1. Eraikin atxikientzako edo parekatuentzako 240. artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, eraikuntza gauzatu aurretik, aurreikusitako tipologia jasotako eraikinen koherentzia bermatuko duten baldintzak ezarriko dituen xehetasunezko azterlan bat izapidetzen bada bakarrik berezi ahal izango dira. Azterlan horretan, gainera, bereizketatik ondorioztatuko diren lurzatiaren arteko mugen posizioa zehaztu beharko da.

2. Behin dagokion xehetasunezko azterlana behin betiko izaeraz onetsi ondoren, lurzatiaren bereizketari ekin ahal izango zaio, azterlanaren beraren aurreikuspenen arabera.

3. **ATALA. ERAIKINAREN ERABILERA-BALDINTZAK**

234. artikulua. Egoitzako erabilera

1. Izaera orokorrez, egoitzako erabilera ezartzen da eremu osoan, erabileren plano egokiaren bidez eta Hirigintza Araudi Orokorrean ezarritako erabileren arteko bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura-erabileren kaltetan izan gabe.

2. Lurzati bakoitzaren eraikin nagusian etxebizitza bat edo gehiago xedatu ahal izango dira, betiere etxebizitza bakoitzaren azalera, zonalde komunak eta garajea kontuan izan gabe, etxebizitza 110 m²-koa denean.

235. artikulua. Baimendutako erabilerak

1. Ribavellosako hirigune historikoan kokatzen direlarik, egun nekazaritza-biltegira xedatzen diren eraikinetan, nekazaritzako biltegi-erabilera baimentzen da, ondoko araubide honen mende:

- Egungo erabilera mantentzeko kontserbazio- eta birgaitze-obra baimentzen dira.
- Ez dira baimentzen, inolaz ere ez, berregituratze-obra.

2. Obra horiek, ondoren adierazten diren elementuetan eragina duten neurrian, kasuan kasu ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte:

- Estalkia: teila zeramikoak edo hormigoi arinezkoa izango da, nahiz eta zuntz-zementua erabiltzea baimentzen den. Nola nahi ere, estalkia teila-kolorekoa, marroia edo gorrixka izango da.
- Ateak beti barrualderantz kokatuko dira, eta, ahal den neurrian, egurrezkoak izango dira. Hala ere, marroien gamako kolore iluna duten beste materialak erabiltzea ere baimentzen da.

236. artikulua. Erabilera bateragarriak

Baimendutako erabilerak dira, halaber, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan zehazten diren eta egoitzako erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak, betiere artikulua horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

237. artikulua. Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, ondoko balio hauen berdina edo handiagoa den aparkaleku-kopuru bat xedatu beharko da:

- Aurreikusitako etxebizitza-kopurua
- Eraikitako azalaren 200 m² bakoitzeko, edo frakzio bakoitzeko, eraikinaren barruan aurreikusten diren plaza okupatzen duten azalera deskontatuz.

2. Aparkaleku-kopuru hori lurzatiaren lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea suposatzen duen obra-mota orotan eskatu ahal izango da.

4. **ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK**

238. artikulua. Eraikuntza tradizionala

1. Egoitzako lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalari buruzko ORD-AB Ordenantzatan

3. En las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 232. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

1. En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m² y un frente al vial público de 13 m.

2. Las parcelas que superen los 600 m² pero no alcancen los 26 m. de frente sobre un vial público no podrán ser divididas, pero dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 239.

Artículo 233. Segregación en casos especiales

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 240 para edificaciones pareadas o adosadas, sólo podrán ser segregadas antes de la edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 234. Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la Normativa Urbanística General.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que la superficie de cada una de ellas, sin contabilizar zonas comunes y garaje sea al menos de 110 m² por vivienda.

Artículo 235. Usos tolerados

1. Queda tolerado el uso de almacén agrícola en las edificaciones del núcleo histórico de Rivabellosa actualmente dedicadas a ese uso, quedando sometido al siguiente régimen:

- Se permiten las obras de conservación y acondicionamiento para el mantenimiento del uso actual
- No se permitirán, en ningún caso, obras de reestructuración.

2. Estas obras en la medida que afecten a los elementos que se indican a continuación, deberán cumplir las especificaciones que se establecen en cada caso.

a) Cubierta: será de teja cerámica o de hormigón ligero, aunque se permite el uso del fibrocemento. En todo caso la cubierta será de color teja, pardo o rojizo.

b) Los portones se colocarán siempre a haces interiores y serán preferiblemente de madera aunque se permitirá el uso de materiales que se caractericen por su tono oscuro en la gama de los marrones.

Artículo 236. Usos compatibles

Son también usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60 siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

Artículo 237. Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos al menos igual al mayor de los siguientes valores:

- El número de viviendas previsto
- un aparcamiento cada 200 m², o fracción, de superficie construida, descontando la superficie ocupada las plazas que se prevean en el interior de la construcción.

2. Este número de aparcamientos será exigible en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 238. Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con

ezarritako ezaugarriak eta baldintzak beteko dituen eraikin laguntzaile bat edo gehiago eraiki ahal izango dira.

2. Hala ere, eraikinak Foruen enparantzarantz erakusleihoak izango balitu, horien neurriek beheko oinetako leihoentzat ezarritako proportzioak bete beharko lituzkete. Gainerako kaleetan, nahikoa izango da eraikuntza tradizionalerako ezarritako baldintza orokorrak betetzea.

3. Eraikin nagusiaren formazko baldintzak ondorengo artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren mende egongo dira.

239. artikulua. Lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat baino gehiago ezartzeko aukera

1. 600 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatiak izanik bide publikora ematen duen nahikoa aurrealde ez edukitzeagatik zatitu ezin direnean, lurzatiaren azalera osoa 300 m²-gatik zatitzean ondorioztatzen den koizientea adina eraikin nagusi izan ditzakete.

2. Kasu horretan, gutxienez eraikin nagusietako bat 157. artikuluan ezarritako baldintzak betez kokatu beharko da, R01(A) aldean aurkitzen bada, edo 171. artikuluan ezarritako baldintzak betez kokatu beharko da, R01 (B) aldean aurkitzen bada.

240. artikulua. Tipologiak hautatzea.

Formazko planoan islatutako ezinbesteko mehelinek ezartzen dituzten baldintzak errespetatuz, zonalde horretan eraikiko den eraikinak libreki hautatu ahal izango du Erribera Beitiko eraikuntza tradizionalerako zehaztutako tipologia desberdinen artean, 155. artikuluan ezartzen denaren arabera, betiere dagokion lurzatiak ondoko baldintza hauek betetzen dituzten:

1. Tipologia isolatua: tipologia hau hautatzen duten lurzati berriek bide publikora ematen duen 13 metroko aurrealdea izan beharko dute gutxienez. Tipologia hau hautatuko ahal izango da baita ere jadanik eraikita dauden lurzatiaren gauzatu behar diren ordezkapen-obratan, eraikin berria mehelin batetara atxiki beharrik ez dagoenean, bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealde horretara iristen ez badira ere.

2. Tipologia parekatua: Lurzati batean bi eraikin parekatu proiektatu nahi direnean, lurzati horrek gutxienez 20 metroko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz.

3. Tipologia atxikia: Lurzatiak eraiki nahi diren eraikin nagusien arabera gutxieneko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz. Gutxienez 27 metroko aurrealdea izan beharko du hiru eraikin atxiki eraiki nahi direnean; eta 7 metro gehiago kopuru hori gainditzen duen eraikin bakoitzeko.

241. artikulua. Ordezkapen-obratarako tipologiak

Aurreko artikuluan ezarritakoa kontuan hartu gabe, eraikin atxikiak edo parekatuak ordezkatzeko obren kasuan, eraikin berriak lurzatiaren lehendik zegoen tipologia mantendu beharko du. Gainera, eraikin berria lehendik zeuden mehelinak estaltzeko moduan ezarri beharko da.

242. artikulua. Eraikigarritasunari buruzko baldintza bereziak, obra-moten arabera

1. Handitze-obrek, ordezkapen-obrek eta obra berriek lurzatiaren okupazio-baldintzak, eraikitako gehieneko azalerari buruzko baldintzak eta atal honetan izatera orokorre ezarritako altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

2. Salbuespen gisa, lehendik dagoen eraikinak aurreko zenbakiak aipatzen dituen baldintza orokorrak gainditzen dituzten, ordezkapeneko antolaketaren araubidearen mende dauden eraikinak ordezkatzeko obren kasuan, proposatzen diren eraikinak, eraikigarritasunmuga gisa, ondoren zehazten diren hauek eduki ditzake:

- lurzatiaren gehieneko okupazioa: egungoa.
- eraikitako gehieneko azalera: egungoa.
- altuera: izaera orokorre atal honetan ezartzen dena.

3. Bigarren zenbakian adierazitako parametroak eraispén-proiektu egokiaren bidez ezarriko dira; horrelako proiekturik egon ezenean, eraikin berriak atal honetan izatera orokorre ezarritako baldintza orokorrak bete beharko ditu.

243. artikulua. Lurzatiaren gehieneko okupazioa.

1. Lurzatiaren azalaren arabera gehieneko okupazioa ezartzen da:

- % 50ekoa 600 m²-ko azalera baino txikiagoa duten lurzatiarentzat.

las características y en las condiciones que se establece en las Ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. No obstante, si la edificación dispusiese escaparates en la plaza de los Fueros, sus dimensiones deberán respetar las proporciones fijadas para las ventanas en planta baja. En el resto de las calles, bastará que cumplan las condiciones generales establecidas para la edificación tradicional.

3. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 239. Posibilidad de más de una edificación principal por parcela

1. Las parcelas que superan los 600 m² de superficie, pero que no pueden ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público para permitir su segregación, podrán alojar tantas edificaciones principales como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por 300 m².

2. En este caso, al menos una de las edificaciones principales deberá situarse cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 157, si se encuentra en el área R01(A), o en el artículo 171, si se encuentra en el área R01(B).

Artículo 240. Elección de tipologías.

Respetando las condiciones que imponen las medianeras obligatorias reflejadas en el plano de forma, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

1. Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 13 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

2. Tipología pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 20 m.

3. Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 241. Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

Artículo 242. Condiciones especiales de edificabilidad según el tipo de obras

1. Las obras ampliación, de sustitución y obra nueva deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

2. Por excepción, en caso de obras de sustitución en edificios sometidos al régimen de ordenación de sustitución cuando la edificación existente supera las condiciones generales a que se refiere el número anterior, la edificación propuesta podrá mantener como límites de su edificabilidad los que siguen:

- ocupación máxima de parcela: la actual
- superficie máxima construida: la actual
- altura: la que se establece con carácter general en esta Sección.

3. Los parámetros indicados en el n. 2 quedarán fijados a través del correspondiente proyecto de derribo; en ausencia de este proyecto la nueva edificación quedará sometida a las condiciones generales establecidas en esta sección.

Artículo 243. Ocupación máxima de la parcela.

1. Se establece una ocupación máxima de parcela función de su superficie:

- del 50% para parcelas de superficie inferior a 600 m²,

b) 300 m²-koa 600 m² eta 750 m² arteko azalera duten lurzatiak.

c) eta, % 40koa 750 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatiak.

2. Lurzatiaren okupazioari dagokionez, aurreikusten diren eraikin guztiak (nagusiak eta laguntzaileak) konputatuko dira.

3. Formazko plano egokiaren bidez erabilera publikora xedatutako lurzoru-lagapena aurreikusten den kasuetan, 1. zenbakian adierazten diren parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren gainean neurtuko dira, lurzoruaren lagapena aplikatu aurretik beraz.

244. artikulua. Lurzatiaren gehieneko azalera eraikigarria.

1. Gehieneko azalera eraikigarria lurzatiaren azalaren arabera ezartzen da:

a) 1m²/lurzatiaren m²-ko 600 m² baino gutxiagoko azalera duten lurzatiak.

b) Eraikitako 600 m², 600 m² eta 750 m² arteko azalera duten lurzatiak.

c) 0.8 m²/m²-ko 750 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatiak.

2. Azalera horretan aurreikusitako eraikin guztiak daude jasota (nagusiak eta laguntzaileak).

3. Formazko plano egokiaren bidez erabilera publikora xedatutako lurzoru-lagapena aurreikusten den kasuetan, 1. zenbakian adierazten diren parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren gainean neurtuko dira, lurzoruaren lagapena aplikatu aurretik beraz.

245. artikulua. Eraikinaren altuera.

1. Eraikin nagusiaren altueraren eta eraikin laguntzailearen altueraren arteko bereizketa egin behar da.

2. Eraikin nagusiaren altuera ondoko baldintza hauen arabera ezartzen da:

a) Izaera orokorrean, eraikin nagusiaren gehieneko oin-kopurua hirukoa da.

b) Hala ere, lurzati propioaren eta kokatzen diren hiri-espazioaren ezaugarriak kontuan izanik, zenbait lurzatiak eraikin nagusien gehieneko oin-kopurua bikoia izango da. Lurzati horiek formazko planoan (NOR.4.1A eta NOR.4.1B) eta zonalde horren hirigintza-fitxan daude identifikatuta.

c) Lurzati ez eraikigarriak beste lurzatiak atxikitzen direnean, eta eraikigarriak izateko gutxienez baldintzak betetzen dituztenean, horietan proiektatzen den eraikinak atxikipenaren xede den lurzatiak formazko planoaren arabera eduki dezakeen gehieneko oin-kopurua izango du.

d) Eraikinaren gehieneko altuera oin-kopuruak eta 2. zenbaki honen amaieran jasotzen den taulan ezartzen den erlaitzerako edo teilatu-hegalera gehieneko altuera egokiak finkatzen dute.

e) Behe-oinaren gehieneko altuera lerrokadura ofizialaren sestratik lehenengo oinaren goiko aldera arte neurtuko da.

f) Estalkipeko oinaren altuera oin horren oinarri den forjatuaren goiko aldetik fatxadaren eta estalkiko forjatuaren azpiko aldearen arteko elkargunera arte neurtzen da.

g) Kasu orotan baimentzen dira erdisotoak; horien gutxienez altuera 2,5 metrokoa izango da, eta, gehienekoa, berriz, artikulua honetan ezarri diren baldintzak betetzetik eratorritakoa.

OINPLANOKO ADIERAZPENAK	OIN-MOTA	GUTXIENKO ALTUERA	GEHIENKO ALTUERA	GEH. ALTU. GUZTIRA
II	BEHE-OINA	3 M	4,5 M	7,5 M
	LEHENENGO OINA	3 M	3,25 M	
III	BEHE OINA	3 M	4,5 M	9 M
	LEHENENGO OINA	3 M	3,25 M	
	ESTALKIPEKO OINA	1,4 M	1,6 M	

3. Eraikin laguntzaileak oin bakarria izango du, eta oin horren gehieneko altuera, erlaitzeraino edo teilatu-hegaleraino kontatuta, 4 metrokoa izango da; goiherako gehieneko altuera, berriz, 5,5 metrokoa izango da. Bi gehieneko horien lerrokadura ofizialaren sestratik kontatzen hasiko dira.

b) de 300 m² para parcelas de superficie entre 600 m² y los 750 m²

c) y del 40% para parcelas de más de 750 m² de superficie.

2. En la ocupación de parcela se computará el conjunto de las edificaciones (principal y auxiliares) previstas.

3. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n. 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 244. Superficie máxima construible de la parcela.

1. La superficie máxima construible se establece en función de la superficie de parcela:

a) 1m²/m² de parcela para parcelas de superficie inferior a 600 m²

b) de 600 m² construidos para parcelas de superficie entre 600 m² y 750 m²

c) de 0.8 m²/m² para parcelas de superficie superior a 750 m².

2. En esta superficie se incluye la del conjunto de las edificaciones (principal y auxiliares) previstas.

3. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n. 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 245. Altura de la edificación.

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) Con carácter general del número máximo de plantas de la edificación principal es de tres.

b) No obstante, atendiendo a las características de la propia parcela y del espacio urbano en que se sitúan, se establece para la edificación principal de algunas parcelas la altura máxima de dos plantas. Estas parcelas quedan identificadas en el plano de forma (NOR.4.1A y NOR.4.1B), y en la ficha urbanística de esta Zona.

c) En el caso en que las parcelas no edificables se agreguen a otras parcelas y cumplan las condiciones mínimas para ser edificables la edificación que en ellas se proponga deberá respetar la altura máxima establecida para la parcela a la que se agrega según el plano de forma.

d) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.2.

e) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

f) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

g) Se permite en todos los casos la existencia de semisótanos cuya altura mínima será de 2.5 m y máxima la que se deriva del cumplimiento de las condiciones que se han establecido en este artículo.

INDICACIONES EN PLANO	TIPO DE PLANTA	ALTURA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA TOTAL
II	PLANTA BAJA	3 M	4,5 M	7,5 M
	PLANTA PRIMERA	3 M	3,25 M	
III	PLANTA BAJA	3 M	4,5 M	9 M
	PLANTA PRIMERA	3 M	3,25 M	
	BAJO CUBIERTA	1,4 M	1,6 M	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbre de 5.5 m., medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

5. ATALA. HIRITARTZE-BALDINTZAK

246. artikulua. Hiritartze-motak.

1. Erabileren planoan islatzen den moduan, bide-sarearen barruan bi bide-mota bereizten dira: ibilgailuentzako bidea eta ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako bidea.

2. Bidea hiritartzeko proiektuek –bide berriak egiten direlako, bideak handitzen direlako edota berriro hiritartzen direlako- bide-mota horietako bakoitzarentzat 147. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, eta baita jarraian adierazten direnak ere.

3. Estolda-zuloak ezartzerakoan, 132. artikuluan ezarritako baldintza orokorrak betetzeaz gain, kontuan hartu beharko da putzuak ez egiteko beharrezkoa den estolda-zulo kopurua ezarri beharko dela; ez da eskatzen ezta ere ubideak oinez gaineratik iragatea deseroso egiten duen profila izatea.

4. Formazko planoek, zenbait puntutan, ibilgailuentzako bideen galtzadek izan behar duten zabalera zehazten dute; horrelako adierazpenik ez dagoen kasuetan, galtzadek gutxienez 5,50 metroko zabalera izatea bilatuko da, horrek espaloia estuagoa izatea eskatzen badu ere.

5. Kasu orotan, 70 cm baino gutxiagoko zabalera duten espaloiak saihestuko dira; kasu horretan, erabilgarri dagoen azalera galtzadaren eta espaloi bakar baten artean banatuko da, eta espaloia beste aldean fatxada trafikotik babesteko bide-ertz bat besterik ez da ezarriko.

6. Espazioaren neurriak ahalbidetzen duenean, ibilgailuen apartakaleku izan daitezkeen zonaldeak zorian markatuko dira; kasu horretan, zuhaitzen posizioak ere lagunduko du ibilgailuak bide-zirkulazioa ez eragozteko moduan aparkatu daitezken.

247. artikulua. Espazio publikoaren eta lurzati pribatuaren arteko jarraikortasuna

1. Zenbait kasutan, Araudi bereziak espazio publikoari lurzati pribatu librearekin jarraikortasuna ematea exijitzen du; kasu horietan debekatuta dago lurzati horretan edozein itxitura-mota ezartzea, itxitura hori jarraitua ez bada ere.

2. Kasu horietan, lurzati pribatuaren zonalde hori bidearen edo espaloia (bide motaren arabera) material berarekin zolatuko da; hori posible edo komenigarria ez denean, beste bat erabili ahal izango da, betiere oinezkoen iraganbiderako egokia den material bat denean eta bere koloreagatik edo ezaugarriengatik nabarmen geratzen ez denean.

6. KAPITULUA. RIVABELLOSAKO R02, R03 eta R04 PLANEAMENDU-EREMUEN ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

248. artikulua. Ordenantzen edukia

1. Ordenantza hauek Rivabellosako ondorengo planeamendu-eremuetan bete beharreko kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak ezartzen dituzte.

R02: Viampa aldea.

R03: Parrales.

R04: San Millan

2. Gainera, eraikuntza- nahiz estetika-baldintzak ezartzeko xedez, Ordenantza honek Erribera Beitiako eraikuntza isolatuaren ORD-C ordenantza egokietara igortzen gaitu.

3. Jarraian jasotzen den taulan eremu desberdinentzako lurzati-keta- eta eraikigarritasun-baldintzak zehazten dituzten parametroak ezartzen dira, kapitulu honetako ondorengo ataletan xedatzen denari jarraiki.

PLANEAMENDU-EREMUA	R02	R03	R04
A) LURZATIKO GUTXIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA:	400 M ²	600 M ²	600 M ²
B) LURZATI ERAIKIGARRIAN BIDE PUBLIKORANTZ EDUKI BEHAR DEN GUTXIENEN AURREALDEA:	15 M.	15 M.	15 M.
C) BI ETXEBIZITZENTZAKO GUTXIENEN LURZATIA	600 M ²	800 M ²	800 M ²
D) BIDE PUBLIKORANTZ EMATEN DUEN GUTXIENEN AURREALDEA, ETXEBIZITZA PAREKATUAK EZARTZEAN AHALBIDETZEN DUTENAK	20 M.	20 M.	20 M.
E) LURZATIAREN GEHIENEN OKUPAZIOA	30%	30%	25%
F) GEHIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA	0.40	0.40	0.36

4. Eremu horretako hiri-lurzoruan kokatzen diren eta baldintza horiek betetzen ez dituzten eraikinak finkatuta geratzen dira, egungo eraikigarritasunarekin.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 246. Tipos de urbanización.

1. Tal como se refleja en el plano de usos, en el viario se definen dos tipos de viario: el viario rodado y viario de coexistencia peatón vehículo.

2. Los proyectos de urbanización del viario -por apertura de nuevas vías, ampliación vías, o reurbanización- deberán cumplir las condiciones fijadas para cada uno de esos tipos de vías en el artículo 147 y las que se indican a continuación.

3. En la posición de los sumideros, con independencia de la obligatoriedad de cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 132, deberán disponerse en número suficiente para asegurar que no se produce encharcamiento, ni se exige que el caz tenga un perfil que haga incómodo el tránsito peatonal sobre él.

4. Los planos de forma fijan, en algunos puntos, el ancho que debe tener la calzada del viario rodado, pero en su ausencia se procurará que tenga una anchura mínima de 5.50 m, aunque eso exija que el acerado sea más estrecho de lo deseable.

5. En todo caso se evitarán acerados de una anchura inferior a 70 cm., en ese caso se distribuirá el ancho disponible entre el rodado y una sola acera, disponiendo en el lado contrario solo un bordillo para proteger la fachada del tráfico.

6. Cuando la dimensión del espacio de coexistencia lo permita se podrán señalar con un pavimento las zonas donde podrían aparcar vehículos; en estos caso la posición del arbolado también ayudará a que los vehículos aparken de modo que no molesten a la circulación viaria.

Artículo 247. Continuidad del espacio público con la parcela privada

1. En algunos casos la Normativa particular exige que se dé una continuación del espacio público con la parcela privada libre, prohibiendo situar en esta parcela cualquier tipo de cierre, aunque sea discontinuo.

2. En estos casos, la pavimentación de esa zona de la parcela privada se hará del mismo material que el viario de coexistencia o que el acerado (según el tipo de viario de que se trate); cuando no sea posible o conveniente utilizar el mismo material, se podrá utilizar otro, pero se tratará siempre de un material adecuado para el tránsito de peatones, y que por su color y características no desentone del viario.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO R02, R03 Y R04 DE RIVABELLOSA

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 248. Contenido de las ordenanzas

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en los siguientes ámbitos de planeamiento de Rivabellosa:

R02: Área de Viampa

R03: Parrales

R04: San Millán

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta Ordenanza remite a las correspondientes Ordenanzas ORD-C de la edificación aislada de Ribera Baja.

3. En la tabla que se incluye a continuación se establece, para los distintos ámbitos, los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	R02	R03	R04
A) SUPERFICIE DE LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:	400 M ²	600 M ²	600 M ²
B) FRENTE MÍNIMO SOBRE UN VIAL PÚBLICO EN PARCELA EDIFICABLE	15 M.	15 M.	15 M.
C) PARCELA MÍNIMA PARA DOS VIVIENDAS	600 M ²	800 M ²	800 M ²
D) FRENTE DE PARCELA SOBRE UN VIAL PÚBLICO QUE PERMITE ESTABLECER VIVIENDAS PAREADAS	20 M.	20 M.	20 M.
E) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	30%	30%	25%
F) SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE	0.40	0.40	0.36

4. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en el suelo urbano de estos ámbitos que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

249. artikulua. Hirigintza-fitxa

1. Ordenantza hauek eremu bakoitzean aplikagarri diren baldintza orokorrak laburbilduta jasotzen dituzten fitxak barne hartzen dute.

2. Zenbait lurzatiak bete behar dituzten baldintza bereziak ere ezartzen dira –izaera orokorrean ordenantza hauetan zehazten direnez gain-.

3. Aipatu fitxek burutzapenuneentzako eta area berezientzako berriazko atal batzuk jasotzen dituzte. Hain zuzen ere:

- a) R02 eremuak R02/UE1, R02/UE2 eta R02/UE3 jasotzen ditu.
- b) R03 eremuak E03/D jasotzen du.
- c) R04 eremuak R04/UE1 jasotzen du.

2. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK ETA OBRA-MOTAK

250. artikulua. Lurzati eraikigarriak

1. Planeamendu-eremu bakoitzean jasotako hiri-lurzoru finkatua eraikigarriak izango dira ezarritako gutxieneko azalera (a) edo handiagoa duten lurzatiak eta 248.3 artikuluan eremu bakoitzarentzat ezarritako bide publikoranzko aurrealdea edo handiagoa (B) duten lurzatiak.

2. Kasu orotan eraikigarriak izango dira Arau hauek behin betikoz onesten diren ulean dauden lurzati katastralak, nahiz eta horiek ez bete 3. zenbakiko taulako a) eta B) lerroetan ezarritako baldintzak. Kasu orotan aplikagarriak izango dira taula horretan jasotako gainerako parametroak.

251. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea.

1. Lurzati eraikigarrietan, lizentzia-eskaera 2 urteko epean izapidetu beharko da. Epe hori, eraiki gabeko orubeen kasuan, Arau hauen indarrean sartzen direnetik kontatzen hasiko da; egun eraikita dauden orubeen kasuan, berriz, epe hori eraipen-lizentzia eskatzen denetik edo aurri-egoera deklaritzen denetik kontatzen hasiko da.

3. Burutzapenunean jasotako lurzatietan, hirigintza-eskubideak gauzatzeko epeak dagozkien hirigintza-fitxatan zehazten dira.

252. artikulua. Lurzatiak bereizteko eta batzeko baldintzak.

1. Lurzati finkatuak bereiziz edo bateratuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek lurzati eraikigarrien baldintzak bete beharko dituzte.

2. Hala ere, jadanik eraikin parekatuekin eraikita dauden lurzati kasuan, jatorrizko lurzati bi lurzatiatan bereiztea baimentzen da; lurzati bat eraikin parekatu bakoitzarentzat, betiere ondorioztatzen diren lurzatiak, gutxienez, 248.3 artikuluan ezarritako gutxieneko azalaren (c) eta bide publikoranzko aurrealdearen (d) %50era iristen direnean.

3. Eremu bakoitzarentzat ezarritako gutxieneko lurzatiaren bikoitza gainditzen badute ere bide publikoranzko aurrealdea nahikoa ez izateagatik bereizi ezin diren lurzatiaren araubide berezi bat izango dute, 259. artikuluan adierazten denari jarraiki.

253. artikulua. Bereizketa kasu berezietan

1. 258.2 artikuluan eraikin parekatuentzako ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, eraikuntza gauzatu aurretik, aurreikusitako tipologia jasotako eraikinen koherentzia bermatuko duten baldintzak ezarriko dituen xehetasunezko azterlan bat izapidetzen bada bakarrik bereizi ahal izango dira. Azterlan horretan, gainera, bereizketatik ondorioztatuko diren lurzatiaren arteko mugen posizioa zehaztu beharko da.

2. Behin dagokion xehetasunezko azterlana behin betiko izaeraz onetsi ondoren, lurzatiaren bereizketari ekin ahal izango zaio, azterlanaren beraren aurreikuspenen arabera.

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILERA-BALDINTZAK

254. artikulua. Egoitzazko erabilera

Izaera orokorrean, egoitzazko erabilera ezartzen da hirigune finkatu osoan, erabileren plano egokiaren bidez eta Hirigintza Araudi Orokorrean ezarritako erabileren arteko bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura-erabileren kaltetan izan gabe.

255. artikulua. Erabilera bateragarriak

Baimendutako erabilera dira, halaber, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan zehazten diren eta egoitzazko erabilerekin bateragarriak diren erabilera, betiere artikulua horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

Artículo 249. Ficha Urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha para cada uno de los ámbitos de planeamiento que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Establece también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas.

3. Las fichas correspondientes incluyen unos apartados específicos para las unidades de ejecución y áreas especiales existentes. En concreto:

- a) R02 incluye las R02/UE1, R02/UE2 y R02/UE3
- b) R03, incluye E03/D
- c) R04 incluye R04/UE1

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 250. Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en cada uno de estos ámbitos de planeamiento se consideran edificables todas aquellas parcelas que tengan una superficie igual a mayor a la superficie mínima establecida (a) y un frente sobre un vial público igual o superior al fijado (b) para el correspondiente ámbito en el artículo 248.3.

2. En todo caso se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva de estas Normas, aunque no cumplan las condiciones establecidas en las líneas a) y b) de la tabla del n. 3. En todo caso, serán de aplicación el resto de los parámetros contenidos en esa tabla.

Artículo 251. Plazo para petición de licencia

1. En las parcelas edificables la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará, en el caso de los solares sin edificar, desde la entrada en vigor de estas Normas; y en los solares actualmente edificados desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

2. En las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 252. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

1. En caso de segregación y unión de parcelas de parcelas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de las parcelas edificables.

2. No obstante cuando se trata de parcelas ya edificadas con viviendas pareadas, se permite la subdivisión de la parcela original en dos parcelas, una para cada una de las viviendas pareadas, siempre que las parcelas resultantes alcancen al menos el 50% de las condiciones de superficie mínima (c) y un frente al vial público (d) establecidas en el artículo 248.3.

3. Las parcelas que superen el doble de la parcela mínima establecida para cada ámbito, pero que no puedan ser divididas por no disponer del necesario frente sobre un vial público dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 259.

Artículo 253. Segregación en casos especiales

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 258.2 para edificaciones pareadas, sólo podrán ser segregadas antes de proceder a su edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 254. Uso residencial

Con carácter general se establece el uso residencial para todo el núcleo urbano consolidado, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la Normativa Urbanística General.

Artículo 255. Usos compatibles

Son también usos tolerados los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

256. artikulua. Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, 3. artikuluan izaera orokorrean ezartzen diren baldintzak betetzen dituen aparkaleku-kopurua xedatu beharko da.

2. Aparkaleku-kopuru hori obra berrietan eta ordezkapen-obra-tan eskatuko da, eta baita lurzatiaren lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea suposatzen duen obra-mota orotan ere.

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK

257. artikulua. Eraikin isolatua

Lurzati bakoitzean eraikin bakarra eraiki ahal izango da, ORD-C ordenantzatan eraikin isolatuarentzat ezarritako baldintzatan.

258. artikulua. Etxebizitza-kopurua

1. Lurzati bakoitzean eraikitzeko den eraikinak etxebizitza bakar bat hartuko du. Hala ere, eraikin berean bildutako bi etxebizitza ezarzteza posible izango da, lurzatiaren azalera 248.3 artikuluan planeamendu-eremu bakoitzarentzat ezarritako gehieneko azalera (c) baino handiagoa denean.

2. Kasu horietan, bi etxebizitzak parekatuak izan daitezke, lurzatiak bide publikorantz duen aurrealdea 248.3 artikuluan planeamendu-eremu bakoitzarentzat ezarritako gehieneko aurrealdea (d) baino handiagoa denean.

259. artikulua. Lurzati bakoitzean eraikin bat baino gehiago ezartzeko aukera

1. Hala ere, lurzatiari dagokion eremuan lurzati eraikigarrirentzat ezartzen den azaleraren bikoitza gainditzen denean, baina bide publikora ematen duen aurrealdea nahikoa ez denean, eta horregatik zati-zati ez dagoenean, lurzatiaren azalera osoa lurzatiaren gutxieneko azalera eraikigarriatik zatitzean ondorioztatzen den koziantea adina eraikin ezarri ahal izango dira.

2. Kasu horretan, eraikuntza-multzokak izan dezakeen etxebizitza-kopurua guztira lurzatiaren azalera osoa 248.3 artikuluan bi eraikuntzako ezartzen duen gutxieneko azaleraren erdiatik zati-zati ondoriozko koziantearen adinakoa izango da.

260. artikulua. Lurzatiaren eraikigarritasuna.

Eremu bakoitzerako lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta eraikitako gehieneko azalera (g) finkatuta geratzen da 248.3 artikuluan.

261. artikulua. Eraikin finkatuak.

1. Lehendik dauden eraikinak finkatuta geratzen dira, atal honetan ezarritako baldintzak betetzen ez badira ere.

2. Hala ere, ordezkapen-obra kasuan, eremu bakoitzarentzat ezarritako baldintza guztiak bete beharko dira. Era berean, ezingo dira egokitu 258. artikuluan aurreikusitakoa baino altuagoa den etxebizitza-kopuru batentzat.

3. Handitze-obra izaera orokorrean eremu horretarako ezarritako dagoen eraikigarritasuna agortu ez denean bakarrik baimenduko dira. Kasu orotan, handitzea lehendik dauden eraikinetako batean mulzokatu beharko da, eta eremu bakoitzean mugekiko eta lerrokadura ofizialarekiko ezarritako distantzia errespetatuko da.

5. ATALA. HIRITARTZE-BALDINTZAK

262. artikulua. Berrito hiritartzeko obrak

Berrito hiritartzeko obrak gauzatuz gero, horiek, ahal den neurrian, izaera orokorrean hiri-lurzoruko eta lurzoru hiritargarriko bide-mota desberdinentzat ezarritako baldintzei jarraiki gauzatuko dira.

262. artikulua. Ibilgailuentzako sakanguneak

1. Bi kaletarantz ematen duten lurzatiaren, ibilgailuentzako sakangunea, eta, ondorioz, baita espaloien gaineko sakangunea ere, bi kaletatik garrantzi gutxi duen kalean ezarriko da.

2. Ondorioz, ez da baimenduko ibilgailuentzako sakanguneak ezarzteza ez Francisco de Echanove kalean eta ezta Rivabellosako Pasealekuan ere, lurzatiak beste kale batetarantz ere ematen badu behintzat.

7. KAPITULUA. "MANZANOSEKO HIRIGUNE HISTORIKOA" R05 PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

264. artikulua. Ordenantzen edukia eta hirigintza fitxa

1. Ordenantza hauek R05 "Manzanoseko hirigune historikoa" izenez identifikatutako Planeamendu-eremu osoan bete beharreko kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak ezartzen dituzte.

Artículo 256. Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 3.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 257. Edificación aislada

En cada parcela sólo podrá construirse una única edificación con las condiciones establecidas en las ordenanzas ORD-C para la edificación aislada.

Artículo 258. Número de viviendas

1. La edificación que se construye en cada parcela alojará habitualmente una sola vivienda. No obstante podrá permitirse establecer dos viviendas agrupadas en la misma edificación, si la superficie de la parcela supera la extensión fijada (c) para el correspondiente ámbito de planeamiento en el artículo 248.3.

2. En estos casos, las dos viviendas podrán disponerse pareadas si la parcela dispone de un frente al vial público superior a la dimensión fijada (d) para el correspondiente ámbito de planeamiento en el citado artículo 248.3.

Artículo 259. Posibilidad de más de una edificación por parcela

1. No obstante, las parcelas que superan el doble de la superficie establecida en el ámbito de que se trate para la parcela edificable, pero no puedan ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público, podrán alojar tantas edificaciones como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela existente por la superficie mínima de la parcela edificable.

2. En este caso, el número total de viviendas que puede albergar ese conjunto de edificaciones será igual al cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por la mitad de la superficie establecida en el artículo 248.3 para la parcela mínima para dos viviendas en la zona de que se trate.

Artículo 260. Edificabilidad de la parcela.

La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (g) queda fijada para cada ámbito en el artículo 248.3.

Artículo 261. Edificaciones consolidadas

1. Las edificaciones existentes quedan consolidadas aunque no cumplan las condiciones establecidas en esta sección.

2. No obstante en caso de obras de sustitución quedarán obligadas al cumplimiento de todas las condiciones establecidas para este ámbito. Así mismo no podrán acondicionarse para un número de viviendas mayor que el previsto en el artículo 258.

3. Las obras de ampliación sólo serán posibles si no ha sido consumida la edificabilidad fijada con carácter general para este ámbito. En todo caso la ampliación deberá agruparse en una de las edificaciones existentes, y respetar la distancia a linderos y alineación oficial establecida para este ámbito.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 262. Obras de reurbanización

En caso de obras de reurbanización se seguirán en lo posible las condiciones establecidas con carácter general para los distintos tipos de vías en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 263. Badenes para vehículos

1. En las parcelas que tiene frente sobre dos calles, el acceso de vehículos, y por tanto badén sobre el acerado, se situará en la calle más secundaria.

2. En consecuencia no se permitirá la apertura de acceso para vehículos en la calle Francisco de Echanove, ni el Paseo de Rivabellosa, si la parcela correspondiente tiene también frente a otra calle distinta.

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO R05: NÚCLEO HISTÓRICO DE MANZANOS

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 264. Contenido de las ordenanzas y ficha urbanística

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en el ámbito R05 correspondiente al Núcleo Histórico de Manzanos.

2. Ordenantza hauek eremuan aplikagarri diren baldintza orokorrak laburbilduta jasotzen dituen fitxa bat barne hartzen dute.

3. Fitxa horretan, gainera, zenbait lurzatiak bete behar dituzten baldintza bereziak ere ezartzen dira –izaera orokorrez ordenantza hauetan zehazten direnez gain-. Azkenik, eremu honetan jasotako R05/UE1 Burutzapenunean mugatutako lurzatiak arautuko duten baldintzak barne hartzen dira.

265. artikulua. Aplikaziorako eremuak

1. Lurzati bakoitzaren eraikuntza- eta estetika-baldintzak ezartzeko xedez, Manzanos hirigune historikoaren barruan bi alde desberdin zehazten dira: jatorrizko hiriguneari dagokiona eta zabalguneari dagokiona. Bi alde horiek agiri grafikoetan daude mugatuta, eta, hurrenez hurren, R05 (A) gakoarekin eta R05 (B) gakoarekin identifikatzen dira.

2. Alde batean edo bestean aurreikusitako eraikinek, hurrenez hurren, izaera orokorrez jatorrizko hiriguneetako eraikuntza tradizionalerako ezarritako baldintzak eta hirigune historikoen zabalgunetarako ezarritako baldintzak beteko dituzte, alde batean zein bestean kokatutako eraikintzako ORD-AB Ordenantzatan ezarrita dagoen moduan.

3. Ondoren erakusten den taulan lurzatiaketa- eta eraikigarritasun-baldintza desberdinak finkatzen dituzten parametroak ezartzen dira alde horietako bakoitzarentzat, kapitulu honen atal hurrengo atalari xedatzen den bezala.

PLANEAMENDU-EREMUA	R05(A)			R05(B)
	ARTE, 600 M ²	ARTEAN 600 ETA 750 M ²	GEHIAGO 750 M ²	
LURZATIAREN TAMAINA				
LURZATI ERAIKIGARRIA:				
A) LURZATIAREN GUTXIENKO AZALERA		125 M ²		650 M ²
B) BIDE PUBLIKORANZKO GUTXIENKO AURREALDEA		10 M.		20 M
BEREIZKETA ETA BATUKETA KASUETATIK ONDORIOZTATZEN DIREN LURZATIEK BETE BEHARREKO BALDINTZAK:				
C) LURZATIAREN GUTXIENKO AZALERA		300 M ²		650 M ²
D) LURZATI ERAIKIGARRI BATEN GUTXIENKO AURREALDEA BIDE PUBLIKORANTZ		13 M.		20 M
E) LURZATIAREN GEHIENKO OKUPAZIOA	40%	240 M ²	% 32	% 20
F) GEHIENKO LURZATI ERAIKIGARRIA	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²	0.30 M ² /M ²

2. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK ETA OBRA-MOTAK

266. artikulua. Lurzati eraikigarriak

1. Eremu honetan jasota dagoen hiri-lurzoru finkatuan eraikigarriak izango dira 265. artikuluan ezarritako (a) balioa baino gehiagoko azalera duten eta gutxienez bide publikora ematen duen (b) balioa aurrealdea duten lurzati guztiak.

2. Baldintza hau betetzen ez duten eta hiri-lurzoruan kokatzen diren lurzatiak dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, egungo eraikigarritasunarekin.

267. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea.

1. (A) aldean kokatzen diren orubeetan, lizentzia-eskaera 4 urteko epean izapidetu beharko da; (B) aldean kokatzen diren orubeetan, berriz, epe hori 2 urtekoa izango da. Bi kasuetan, epea Arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera hasten da kontatzen.

2. Edozein aldetan egonik ere egun eraikita dauden orubeetan, 2 urteko epea zehazten da, eraispen-lizentzia eskatzen den unetik edo aurre-egoera deklaratzeko denetik kontatzen hasita.

3. Burutzapenunean jasotako lurzatiak, hirigintza-eskubideak gauzatzeko epeak dagozkien hirigintza-fitxatan zehazten dira.

268. artikulua. Lurzatiak bereizteko eta batzeko baldintzak.

Lurzati finkatuak bereiziz edo bateratuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiak alde bakoitzarentzat 265. artikuluan ezartzen diren gutxieneko azalera (c) eta bide publikoranzko aurrealdea (d) bete beharko dute.

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILERA-BALDINTZAK

269. artikulua. Egoitzako erabilera

1. Izaera orokorrez, egoitzako erabilera ezartzen da eremu osoan, erabileren plano egokiaren bidez eta Hirigintza Araudi Orokorrean ezarritako erabileren arteko bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura-erabileren kaltetan izan gabe.

2. Lurzati bakoitzaren eraikin nagusian etxebizitza bat edo gehiago xedatu ahal izango dira, betiere etxebizitza bakoitzaren azalera, zo-

2. Las ordenanzas incluyen una ficha que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

3. Esa ficha incluye también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas– que han de cumplir algunas parcelas y recoge en un último apartado las condiciones a las que queda sometido el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución R05/UE1.

Artículo 265. Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, dentro del núcleo histórico de Manzanos, se establecen dos áreas distintas: la del núcleo original y la del área de expansión. Las dos áreas quedan delimitadas en la documentación gráfica identificadas respectivamente con las claves R05 (A) y R05 (B).

2. Las edificaciones previstas en una u otra área cumplirán, respectivamente, las condiciones establecidas con carácter general para la edificación tradicional en los núcleos originales, y en las áreas de expansión de los núcleos históricos, tal como se establece en las Ordenanzas ORD-AB para los edificios situados en una y otra área.

3. Para cada una de esas áreas, en la tabla que se incluye a continuación, se establecen los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	R05(A)			R05(B)
	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²	
TAMAÑO DE LA PARCELA				
PARCELA EDIFICABLE:				
A) SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		125 M ²		650 M ²
B) FRENTE MÍNIMO SOBRE UN VIAL PÚBLICO		10 M.		20 M
CONDICIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN CASO DE SEGREGACIÓN Y UNIÓN:				
C) SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		300 M ²		650 M ²
D) FRENTE MÍNIMO SOBRE UN VIAL PÚBLICO EN PARCELA EDIFICABLE		13 M.		20 M
E) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	40%	240 M ²	32%	20%
F) SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²	0.30 M ² /M ²

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 266. Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que superficie un frente sobre un vial público mayor a los valores (a) y (b) establecidos en el artículo 265.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

Artículo 267. Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en el área (A), la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años; en las situadas en el área (B), el plazo será de 2 años. Ambos plazos se contarán desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. En las parcelas actualmente edificadas situadas en cualquiera de las áreas, el plazo será de 2 años y se contará desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 268. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de superficie mínima (c) y frente mínimo sobre una vía pública (d), establecidas en el artículo 265 para el área correspondiente.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 269. Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la Normativa Urbanística General.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que la superficie de cada una de ellas,

nalde komunak eta garajea kontuan izan gabe, etxebizitzako 110 m²-koa denean.

270. artikulua. Erabilera bateragarriak

1. Baimendutako erabilerak dira, halaber, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan zehazten diren eta egoitzazko erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak, betiere artikulua horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

2. (A) aldean nekazaritza eta abeltzaintzako biltegi-erabilera ere baimentzen da, betiere ORD-A ordenantzaz ezartzen diren formazko baldintzak hertsiki betetzen direnean.

271. artikulua. Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, 3. artikuluan izaera orokorrean ezartzen diren baldintzak betetzen dituen aparkaleku-kopurua xedatu beharko da.

2. Aparkaleku-kopuru hori obra berrietan nahiz ordezkapen-obraetan exijituko da, eta baita lurzatiak etxebizitza-kopurua areagoztea suposatzen duen beste obra-mota orotan ere.

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK

272. artikulua. Eraikuntza tradizionala

1. Egoitzazko lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalari buruzko ORD-AB Ordenantzatan ezarritako ezaugarriak eta baldintzak beteko dituen eraikin laguntzaile bat edo gehiago eraiki ahal izango dira.

2. Eraikin nagusiaren formazko baldintzak ondoko artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren mende egongo dira.

273. artikulua. Tipologiak hautatzea.

Formazko planoan islatutako ezinbesteko mehelinek ezartzen dituzten baldintzak errespetatuz, zonalde horretan eraikiko den eraikinak libreki hautatu ahal izango du Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalerako zehaztutako tipologia desberdinen artean, 155. artikuluan ezartzen denaren arabera, betiere dagokion lurzatiak ondoko baldintza hauek betetzen dituztenean:

1. Tipologia isolatua: tipologia hau hautatzen duten lurzati berriek bide publikora ematen duen 20 metroko aurrealdea izan beharko dute gutxienez. Tipologia hau hautatuko ahal izango da baita ere jadanik eraikita dauden lurzatiaren gauzatu behar diren ordezkapen-obraetan, eraikin berria mehelin batetara atxiki beharrik ez dagoenean, bide publikora ematen duen gutxienerako aurrealde horretara iristen ez badira ere.

2. Tipologia parekatua: Lurzati batean bi eraikin parekatu proiektatu nahi direnean, lurzati horrek gutxienez 30 metroko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz.

3. Tipologia atxikia: Lurzatiak eraiki nahi diren eraikin nagusien arabera gutxienerako aurrealdea izan beharko du bide publikorantz. Gutxienez 27 metroko aurrealdea izan beharko du hiru eraikin atxiki eraiki nahi direnean; eta 7 metro gehiago kopuru hori gainditzen duen eraikin bakoitzeko.

274. artikulua. Ordezkapen-obraerako tipologiak

Aurreko artikuluan ezarritakoa kontuan hartu gabe, eraikin atxikiak edo parekatuak ordezkatzeko obren kasuan, eraikin berriak lurzatiaren lehendik zegoen tipologia mantendu beharko du. Gainera, eraikin berria lehendik zeuden mehelinak estaltzeko moduan ezarri beharko da.

275. artikulua. Lurzatiaren eraikigarritasuna.

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta eraikitako gehieneko okupazioa (f) 265. artikuluan zehazten da.

2. Formazko plano egokiaren bidez erabilera publikora xedatutako lurzoru-lagapena aurreikusten den kasuetan, 1. zenbakian adierazten diren parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren gainean neurtuko dira, lurzoruaren lagapena aplikatu aurretik beraz.

276. artikulua. Finkatutako eraikinak

1. Lehendik dauden eraikinetan aurreko artikuluan zehaztutako eraikigarritasuna gainditzen denean, edozein obra-mota gauzatu daiteke, baita berregituratzeko eta ordezkapeneko ere, baina inoiz ezingo da horien eraikigarritasuna handitu.

2. Ordezkapen-obra kasuetan, atal honetan izaera orokorrean ezarritako lurzatiaren okupazio-baldintzak, eraikitako gehieneko azalerari buruzko baldintzak eta gehieneko altuera baldintzak errespetatu beharko dira.

sin contabilizar zonas comunes y garaje sea al menos de 110 m² por vivienda.

Artículo 270. Usos compatibles

1. Se consideran usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

2. En el área (A) se tolera también el uso de almacén agropecuario, siempre que se mantengan estrictamente las condiciones de forma establecidas en ORD-A.

Artículo 271. Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el 3.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 272. Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con las características y en las condiciones que se establece en las Ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 273. Elección de tipologías.

Respetando las condiciones que imponen las medianeras obligatorias reflejadas en el plano de forma, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

1. Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 20 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

2. Tipología pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 30 m.

3. Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 274. Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

Artículo 275. Edificabilidad de la parcela.

1. La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (f) queda fijada para cada ámbito en el artículo 265.

2. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n. 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 276. Edificaciones consolidadas

1. En las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior, se permite realizar cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación.

2. En caso de obras de sustitución deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

277. artikulua. Eraikinaren altuera.

1. Eraikin nagusiaren altueraren eta eraikin laguntzailearen altueraren arteko bereizketa egin behar da.

2. Eraikin nagusiaren altuera ondoko baldintza hauen arabera ezartzen da:

a) Eraikinaren gehieneko altuera oin-kopuruak eta 2. zenbaki honen amaieran jasotzen den taulan ezartzen den erlaitzera-ko edo teilatu-hegalerako gehieneko altuera egokiak finkatzen dute.

b) (A) aldean, eraikinak gehienez ere 3 oin izango ditu; (B) aldean, berriz, 2. Kasu orotan baimentzen da sotoa, ez horrela erdisotoa.

c) Behe-oinaren gehieneko altuera lerrokadura ofizialaren sestratik lehenengo oinaren goiko aldera arte neurtuko da.

d) Estalkipeko oinaren altuera oin horren oinarri den forjatuaren goiko aldetik fatxadaren eta estalkiko forjatuaren azpiko aldearen arteko elkargunera arte neurtzen da.

ALDEAK	OIN-KOP.	OIN-MOTA	GUTX.ALT.	GEH.ALT.	GEH.ALT.GUZ.
A	III	BEHEKO OINA	3 M	4.5 M	8.5 M
		LEHENENGO OINA	3 M		3.25 M
		ESTALKIPEA	1.4 M	1.6 M	
B	II	BEHEKO OINA	3 M	4.5 M	7.5 M
		LEHENENGO OINA	3 M	3.25 M	

3. Eraikin laguntzailean oin bakarra izango du, eta bere gehieneko altuera, erlaitzera edo teilatu-hegaleraino, 4 metrokoa izango da. Goiherainoko gehieneko altuera, berriz, 5,5 metrokoa izango da. Bi kasuetan, altuera hori lerrokadura ofizialaren sestra gainetik neurtzen da.

5. ATALA. HIRITARTZE-BALDINTZAK

278. artikulua. Hiritartze-mota.

1. Lurzoru finkatua berriro hirirtatu beharko balitz, bide-sare osoan ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako bidea ezartzea gomendatzen da, Araudi honetako II tituluan izaera orokorrez ezarritako ezaugarri jarraiki, eta erabilgarri dagoen espazio publikoaren zabalera iragan baldintzatan.

279. artikulua. Espazio publikoaren eta lurzati pribatuaren arteko jarraikortasuna

1. Zenbait kasutan, Araudi bereziak espazio publikoari lurzati pribatu librearekin jarraikortasuna ematea exijitzen du; kasu horietan debekatuta dago lurzati horretan edozein itxitura-mota ezartzea, itxitura hori jarraitua ez bada ere.

2. Kasu horietan, lurzati pribatuaren zonalde hori bidearen edo espaloaren (bide motaren arabera) material berarekin zolatuko da; hori posible edo komenigarria ez denean, beste bat erabili ahal izango da, betiere oinezkoen iraganbiderako egokia den material bat denean eta bere koloreagatik edo ezaugarriengatik nabarmen geratzen ez denean.

8. KAPITULUA. "MANZANOSEKO GELTOKI AUZOA" R06 PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

280. artikulua. Ordenantzen edukia.

1. Ordenantza hauek R06 "Manzanoseko Geltoki auzoa" izenez identifikatutako Planeamendu-eremu osoan bete beharreko kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak ezartzen dituzte.

2. Gainera, eraikinaren eraikuntza- eta estetika-baldintzak ezartzeko, Erribera Beitiako eraikin isolatuei buruzko ORD-C ordenantza egokietara igortzen da.

281. artikulua. Hirigintza-fitxa.

1. Ordenantza hauek eremuan aplikagarri diren baldintza orokorrak laburbilduta jasotzen dituen fitxa bat barne hartzen dute.

2. Fitxa horretan, gainera, zenbait lurzati bete behar dituzten baldintza bereziak ere ezartzen dira -izaera orokorrez ordenantza hauetan zehazten direnez gain-. Azkenik, eremu honetan jasotako R06/UE1 Burutzapenunean mugatutako lurzati arautuko duten baldintzak barne hartzen dira.

2. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK ETA OBRA-MOTAK

282. artikulua. Lurzati eraikigarriak

1. Hiritagarriak dira 200 m² baino gehiagoko azalera duten eta gutxienez bide publikora ematen duen 15 metroko aurrealdea duten lurzati guztiak.

Artículo 277. Altura de la edificación.

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.2.

b) En el área (A) el número máximo de plantas es de 3; en el área (B), 2 plantas. En todos los casos se permite la existencia de sótano, pero no de semi-sótanos.

c) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

d) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

ÁREAS	NÚMERO DE PLANTAS	TIPO DE PLANTA	ALTURA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA TOTAL
A	III	PLANTA BAJA	3 M	4.5 M	8.5 M
		PLANTA PRIMERA	3 M	3.25 M	
		BAJO CUBIERTA	1.4 M	1.6 M	
B	II	PLANTA BAJA	3 M	4.5 M	7.5 M
		PLANTA PRIMERA	3 M	3.25 M	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbrera de 5.5 m., medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 278. Tipo de urbanización.

1. En caso de reurbanización del suelo consolidado se recomienda establecer en todo el ámbito viario de coexistencia con las características establecidas con carácter general en el Título II de esta Normativa, en las condiciones que correspondan al ancho del espacio público disponible.

Artículo 279. Continuidad del espacio público con la parcela privada

1. En algunos casos la Normativa particular exige que se dé una continuación del espacio público con la parcela privada libre, prohibiendo situar en esta parcela cualquier tipo de cierre, aunque sea discontinuo.

2. En estos casos, la pavimentación de esa zona de la parcela privada se hará del mismo material que el viario de coexistencia o que el acerado (según el tipo de viario de que se trate); cuando no sea posible o conveniente utilizar el mismo material, se podrá utilizar otro, pero se tratará siempre de un material adecuado para el tránsito de peatones, y que por su color y características no desentone del viario.

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS ÁMBITO DE PLANEAMIENTO R06: BARRIO DE LA ESTACIÓN DE MANZANOS

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 280. Contenido de las ordenanzas

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en el ámbito R06, situado en el Barrio de la Estación de Manzanos.

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta Ordenanza remite a las correspondientes Ordenanzas ORD-C de la edificación aislada de Ribera Baja.

Artículo 281. Ficha Urbanística

1. Esta ordenanza incluyen una ficha urbanística que recoge de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Esa ficha establece también las condiciones particulares -distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas y recoge en un último apartado las condiciones a las que queda sometido el suelo delimitado en la Unidad de Ejecución R06/UE1.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 282. Parcelas edificables

1. Se consideran edificables todas las parcelas que tienen una superficie mayor de 200 m² y un frente sobre un vial público de 15 m.

2. Baldintza hau betetzen ez duten eta hiri-lurzoruan kokatzen diren lurzatieta dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, egungo eraikigarritasunarekin.

3. Kasu orotan, eraikitze lizentzia eskatzerakoan kontuan hartu beharko da Zadorra ibaiak duen uholde-arriskuaren kota, hirigintza-fitxa egokian adierazita bezala (R06).

283. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea.

1. Eraiki gabeko orubeetan, lizentzia-eskaera Arau hauek indarrean sartzen direnetik 4 urteko epean izapidetu beharko da.

2. Egun eraikita dauden orubeetan, 2 urteko epea zehazten da, eraispen-lizentzia eskatzen den unetik edo aurri-egoera deklaratzeko denetik kontatzen hasita.

3. Burutzapenunean jasotako lurzatieta, hirigintza-eskubideak gauzatzeko epeak dagozkien hirigintza-fitxatan zehazten dira.

284. artikulua. Lurzatiak bereizteko eta batzeko baldintzak.

1. Lurzati finkatuak bereizteko edo bateratzeko gero, ondorioztatzen diren lurzatiak 700 m²-ko gutxieneko azalera eta gutxienez bide publikora ematen duen 20 m-ko aurrealde bat izango dute.

2. Hala ere, eraikin parekatuekin eraikita dauden lurzatiak kasuan, jatorrizko lurzati bita bereiztea baimentzen da; lurzati bat etxebizitza parekatu bakoitzarentzat, betiere ondorioztatzen diren lurzatiak 300 m²-ko gutxieneko azalera dutenean eta bide publikorantz 15 metroko gutxieneko aurrealdea dutenean.

3. Alde bakoitzarentzat ezarritako gutxieneko lurzatiaren bikoitza gaintzen duten lurzatiak izanik bide publikora ematen duen aurrealdea nahikoa ez denean, lurzati hori ezingo da zatitu, baina araubide berezi bat izango du, 259. artikuluan adierazten denari jarraiki.

285. artikulua. Bereizketa kasu berezietan

1. 258.2. artikuluan eraikin parekatuentzako ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, eraikuntza gauzatu aurretik, aurreikusitako tipologia jasotako eraikinen koherentzia bermatuko duten baldintzak ezarriko dituen xehetasunezko azterlan bat izapidetuz bada bakarrik bereizi ahal izango dira. Azterlan horretan, gainera, bereizketatik ondorioztatuko diren lurzatiaren arteko mugen posizioa zehaztu beharko da.

2. Behin dagokion xehetasunezko azterlana behin betiko izaeraz onetsi ondoren, lurzatiaren bereizketari ekin ahal izango zaio, azterlanaren beraren aurreikuspenen arabera.

3. **ATALA. ERAIKINAREN ERABILERA-BALDINTZAK**

286. artikulua. Egoitzako erabilera

Izaera orokorrean, egoitzako erabilera ezartzen da hirigune finkatu osoan, erabilereko plano egokiaren bidez eta Hirigintza Araudi Orokorrean ezarritako erabilereko arteko bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura-erabilereko baldintzetan izan gabe.

287. artikulua. Erabilera bateragarriak

1. Baimendutako erabilera dira, halaber, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan zehazten diren eta egoitzako erabilerekin bateragarri diren erabilera, betiere artikuluan horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

288. artikulua. Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, 3. artikuluan izaera orokorrean ezartzen diren baldintzak betetzen dituen aparkaleku-kopurua xedatu beharko da.

2. Aparkaleku-kopuru hori obra berrietan nahiz ordezkapen-obratan exijituko da, eta baita lurzati bakoitzeko etxebizitza-kopurua areagotzea suposatzen duen beste obra-mota orotan ere.

4. **ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK**

289. artikulua. Eraikin isolatua

1. Egoitzako lurzati bakoitzean eraikin islatu bakar bat eraiki ahal izango da, ORD-C ordenantzan eraikin isolatuentzat ezarritako baldintzei jarraiki.

290. artikulua. Etxebizitza-kopurua

1. Lurzati bakoitzean eraikitzen diren eraikinak etxebizitza bakar bat hartuko du. Hala ere, eraikin berean bildutako bi etxebizitza ezartzeko aukera ere emango da, lurzatiaren azalera 900 m² baino gehiagokoa denean eta ibilgailuentzako bide publikorantz duen aurrealdea 40 m baino gehiagokoa denean; kasu horietan etxebizitzak parekatuak izan daitezke ala ez.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en el suelo urbano de estos ámbitos que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

3. En todo caso, al solicitar la licencia para edificar deberá considerarse la cota de inundabilidad del río Zadorra, tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente (R06)

Artículo 283. Plazo para petición de licencia

1. En los solares sin edificar la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que se contará a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

2. En los solares actualmente edificados se fija un plazo de 2 años, a partir del momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 284. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

1. En caso de segregación y unión de parcelas de parcelas se exigirá que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 700 m², presentando un frente al vial público de al menos 20 m.

2. No obstante cuando se trata de parcelas ya edificadas con viviendas pareadas, se permite la subdivisión de la parcela original en dos parcelas, una para cada una de las viviendas pareadas, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m² y un frente mínimo sobre un vial público de 15 m.

3. Las parcelas que superen el doble de la parcela mínima establecida para cada ámbito, pero que no puedan ser divididas por no disponer del necesario frente sobre un vial público dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 259.

Artículo 285. Segregación en casos especiales

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 258.2 para edificaciones pareadas, sólo podrán ser segregadas antes de proceder a su edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 286. Uso residencial

Con carácter general se establece el uso residencial para todo el núcleo urbano consolidado, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la Normativa Urbanística General.

Artículo 287. Usos compatibles

Son también usos tolerados los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

Artículo 288. Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el 3.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 289. Edificación aislada

En cada parcela sólo podrá construirse una única edificación con las condiciones establecidas en las ordenanzas ORD-C para la edificación aislada.

Artículo 290. Número de viviendas

1. La edificación que se construye en cada parcela alojará habitualmente una sola vivienda. No obstante podrá permitirse establecer dos viviendas agrupadas en la misma edificación, si la superficie de la parcela es mayor de 900 m², y su frente sobre un vial público rodado superior a 40 m; en estos casos las viviendas pueden disponerse pareadas o no.

2. Kasu horietan, bi etxebizitzak parekatuak izan daitezke, lurzatiak bide publikorantz duen aurrealdea 248.3 artikuluan dagokion eremurako ezarrita dagoena (d) baino handiagoa bada.

291. artikulua. Lurzati bakoitzean eraikin bat baino gehiago ezartzeko aukera

1. Hala ere, lurzatiari dagokion eremuan lurzati eraikigarrirentzat ezartzen den azaleraren bikoitza gainditzen denean, baina bide publikora ematen duen aurrealdea nahikoa ez denean, eta horregatik zatitzerik ez dagoenean, lurzatiaren azalera osoa lurzatiaren gutxieneko azalera eraikigarriaren bikoitzagatik zatitzean ondorioztatzen den koizientea adina eraikin ezarri ahal izango dira.

2. Kasu horretan, eraikuntza-multzoak izan dezakeen etxebizitzakopurua lurzatiaren azalera osoa 300 m²-gatik zatitzearen ondoriozko koizientearen adinakoa izango da.

292. artikulua. Lurzatiaren eraikigarritasuna.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa %30ekoa izango da, eta eraikitako gehieneko azalera, berriz, 0,40 m²/m²koa.

293. artikulua. Eraikin finkatuak.

1. Lehendik dauden eraikinek aurreko artikuluan ezarritako eraikigarritasuna gainditzen dutenean, egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

2. Horietan obra-mota oro egin daiteke, baita berregituratzekoak eta ordezkapenekoak ere, baina inoiz ezingo dute eraikina handitu.

3. Ordezkapen-obren kasuetan, eraikin berriak ondoko parametro hauek errespetatu beharko ditu:

a) Lurzatiaren gehieneko okupazioa: egungoa.

b) Eraikitako gehieneko azalera: egungoa.

c) Altuera: egungo oin-kopurua eta erlaitzerako edo teilatu-hegalera egungo altuera.

d) Bolumenta: egungo eraikinaren ingurukariak zehazten duena.

4. Hirugarren zenbakian adierazitako parametroak eraispen-proiektu egokiaren bidez zehaztuko dira: horrelako proiekturik ez balego, eraikin berria atal honetan ezarritako baldintza orokorren mende egongo da.

5. Ordezkapen-obretarako lizentzia ezarritako epearen barruak eskatuko ez balitz, edo behin lizentzia eman ondoren ordezkapen-obra horretarako adierazitako epean gauzatuko ez balitz, lurzati kapitulu honetako ordenantzatan ezarritako baldintza orokorren mende geratuko litzateke.

5. ATALA. HIRITARTZE-BALDINTZAK

294. artikulua. Berriro hiritartzeko obrak

Berriro hiritartzeko obrak gauzatuz gero, horiek, ahal den neurrian, izaera orokorrez hiri-lurzoruko eta lurzoru hiritargarriko bide-mota desberdinentzat ezarritako baldintzei jarraiki gauzatuko dira.

295. artikulua. Espazio Librean Tokiko Sistemaren baldintzak

1. La Custodia antzinako sektoretik datorren espazio librean tokiko sistemaren, eta behin plano egokietan islatuta dagoen bezala arautu ondoren, lorategi-eremu bat xedatuko da. Dagokion hiritartzeko proiektuak A-4342 errepidearen eta antzinako sektoreko goiko kalearen arteko kota-diferentzia konponduko du, eserlekuz hornitutako terraza-moduko espazio horizontal zolatuen bidez, eta, kasu orotan, gutxienez 2 metroko zabalera izango duen bide zolatu bat eta beharrezkoak diren eskailera edo arrapala mailadunak ezarriko dira.

2. Proiektu horrek Planeamenduaren Araudiko 67.3 artikuluan aipatzen diren ohiko obren proiektuen izaera bera edukiko du.

9. KAPITULUA. "RIVAGUDA, QUINTANILLA, IGAY ETA MELLEDESEKO HIRIGUNE HISTORIKOAK" R07, R08, R09 ETA R10 PLANEAMENDU-EREMUETAKO ORDENANTZAK

1. ATALA. ORDENANTZA HORIEN SISTEMATIKA

296. artikulua. Ordenantzen edukia

Ordenantza hauek Erribera Beitiako hirigune historiko desberdinei dagozkien ondoko eremu hauetan bete behar diren kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak ezartzen dituzte:

R07 Rivagudako hirigune historikoa

R08 Quintanillako hirigune historikoa

2. En estos casos, si las dos viviendas podrán disponerse planeadas si la parcela dispone de un frente al vial público superior a la dimensión fijada (d) para el correspondiente ámbito de planeamiento en el citado artículo 248.3.

Artículo 291. Posibilidad de más de una edificación por parcela

1. No obstante, las parcelas que superan el doble de la superficie establecida en el ámbito de que se trate para la parcela edificables, pero no puedan ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público, podrán alojar tantas edificaciones como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela existente por el doble de la superficie mínima de la parcela edificable.

2. En este caso, el número total de viviendas que puede albergar ese conjunto de edificaciones será igual al cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por 300 m².

Artículo 292. Edificabilidad de la parcela.

Se establece una ocupación máxima de parcela del 30% y una superficie máxima construida de 0.40 m²/m²

Artículo 293. Edificaciones consolidadas

1. Las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior consolidan su edificabilidad actual.

2. Se permite realizar en ellas cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación

3. En caso de obras de sustitución la nueva construcción deberá respetar los siguientes parámetros:

a) ocupación máxima de parcela: la actual

b) superficie máxima construida: la actual

c) altura: el actual número de plantas y altura de cornisa o alero

d) volumen el que queda delimitado por la envolvente de la edificación actual.

4. Los parámetros indicados en el n. 3 quedarán fijados a través del correspondiente proyecto de derribo; en ausencia de este proyecto la nueva edificación quedará sometida a las condiciones generales establecidas en esta sección.

5. Si no se solicitase licencia para las obras de sustitución en el plazo establecido, o una vez concedida no fuese edificada en el plazo que se le señale, la parcela quedaría sometida a las condiciones generales establecidas en las ordenanzas de este capítulo.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 294. Obras de reurbanización

En caso de obras de reurbanización se seguirán en lo posible las condiciones establecidas con carácter general para los distintos tipos de vías en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 295. Condiciones del Sistema Local de Espacios Libres

1. En el sistema local de espacios libres procedente del antiguo Sector de La Custodia, y una vez regularizado tal como se refleja en los planos correspondientes, se dispondrá un área ajardinada. El correspondiente proyecto de urbanización resolverá la diferencia de cota entre la carretera A-4342 y la calle alta del antiguo Sector mediante algunos espacios horizontales pavimentados a modo de terrazas con bancos, y disponiendo, en todo caso, un camino pavimentado de un ancho mínimo de 2 m y las escaleras o rampas escalonadas que sea preciso.

2. Este proyecto tendrá el carácter de un proyecto de obra ordinaria de los que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 9. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO R07, R08, R09 Y R10: NÚCLEOS HISTÓRICOS DE RIVAGUDA, QUINTANILLA, IGAY Y MELLEDES

SECCIÓN 1. SISTEMÁTICA DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 296. Contenido de las ordenanzas

Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en los siguientes ámbitos correspondientes a diversos núcleos históricos de Ribera Baja:

R07 Núcleo Histórico de Rivaguda

R08 Núcleo Histórico de Quintanilla

R09 Igayko hirigune historikoa
R10 Melledeseko hirigune historikoa
297. artikulua. Aplikaziorako eremuak

1. Eremu horietan lurzati bakoitzari dagozkion eraikuntza- eta estetika-baldintzak ezartzeko xedez, Rivaguda eta Melledeseko hirigune historikoetan bi alde desberdin ezartzen dira.

2. Horrela, lau eremuetan guztira sei alde zehazten dira. Area horietako batean aurreikusitako eraikinek ondoko taula honetan adierazten diren eraikuntzako ordenantzatan izaera orokorrez zehazten diren baldintzak beteko dituzte:

ALDEA	IZENA	ORDENANTZA APLIKAGARRIAK
R07(A)	RIVAGUDA: JATORRIZKO HIRIG.	ORD-A: ERAIKIN TRADIZIONALA JATORRIZKO HIRIGUNEAN
R07(B)	RIVAGUDA: ZABALGUNEA	ORD-B: ERAIKIN TRADIZIONALA ZABALGUNEAN
R08	QUINTANILLA: HIRIGUN. HISTORIKOA	ORD-A: ERAIKIN TRADIZIONALA JATORRIZKO HIRIGUNEAN
R09	IGAYKO HIRIGUNE HISTORIKOA	ORD-A: ERAIKIN TRADIZIONALA JATORRIZKO HIRIGUNEAN
R10(A)	MELLEDES: JATORRIZKO HIRIGUNEA	ORD-A: ERAIKIN TRADIZIONALA JATORRIZKO HIRIGUNEAN
R10(C)	MELLEDES: ZABALGUNEA	ORD-C: ERAIKIN ISOLATUAK

298. artikulua. Alde bakoitzari dagozkion berriazko parametroak

Aurreko taulaz gain, artikulua honetan erakusten den taulan alde bakoitzarentzat ezartzen diren lurzatiaketa- eta eraikigarritasun-baldintza desberdinak zehazten dira, kapitulu honetako ondorengo atalietan xedatzen denaren arabera.

PLANEAMENDU-EREMUA	R07(A), R08, R09 ETA R10(A)		R07(B)	R10(C)
	ARTE, 600 M ²	ARTEAN 600 M ² ETA 750 M ²		
LURZATIAREN TAMAINA				
LURZATI ERAIKIGARRIA:				
A) LURZATIAREN GUTXIENEN AZALERA		125 M ²		550 M ²
B) BIDE PUBLIKORANTZ EMATEN DUEN GUTXIENEN AURREALDEA		10 M.		15 M
BEREIZKETA ETA BATERATZE KASUETAN ONDORIOZTATZEN DIREN LURZATIEN BALDINTZAK:				
C) LURZATIAREN GUTXIENEN AZALERA		300 M ²		550 M ²
D) BIDE PUBLIKORANTZ EMATEN DUEN GUTXIENEN AZALERA		13 M.		15 M
E) LURZATIAREN GEHIENEN OKUPAZ.	% 40	240 M ²	% 32	% 20
F) GEHIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²	0.30 M ² /M ²

299. artikulua. Hirigintza-fitxa

1. Ordenantza hauek fitxa bat dute planeamendu-eremu bakoitzarentzat; fitxa horietan eremu bakoitzean eta barne hartzen dituen aldeetan aplikagarriak diren baldintza orokorrak jasotzen dira laburbilduta.

2. Fitxa horietan, halaber, zenbait lurzatiak bete behar dituzten baldintza bereziak jasotzen dira –ordenantza hauetan izaera orokorrez zehazten direnez gain–.

3. Zenbait fitxek burutzapenuneetarako eta area berezietarako berriazko atalak jasotzen dituzte. Hain zuzen ere:

- Rivagudako R07 eremuan: R07 /UE1, R07 /UE2, R07 /UE3, R07 /UE4, eta R07/P
- Quintanillako R08 eremuan: R08/UE1, R08/P1 eta R08/P2
- Igayko R09 eremuan: R09 /UE1, R09 /UE2 eta R09 /UE3

2. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK ETA OBRA-MOTAK

300. artikulua. Lurzati eraikigarriak.

1. Eremu honetan barne hartutako hiri-lurzoru finkatuan, eraikigarriak izango dira 298. artikuluan ezarritako (a) eta (b) balioak gainditzen dituzten azalera eta bide publikoranzko aurrealdeak dituzten lurzati horiek.

2. Hiri-lurzoruan kokatuta egonik baldintza horien betetzen ez dituzten lurzatiaren dauden eraikinak finkatu egiten dira, egungo eraikigarritasunarekin.

3. Kasu orotan, R07 (Rivaguda) eremuan, eraikitzeke lizentzia eskatzerakoan Zadorra ibaiak duen uholde-arriskuaren kota hartu beharko da kontuan, dagokion hirigintza-fitxan zehazten den moduan (R06).

R09 Núcleo Histórico de Igay
R10 Núcleo Histórico de Melledes

Artículo 297. Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar en esos ámbitos las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, en los núcleos históricos de Rivaguda y Melledes se establecen dos áreas distintas.

2. De este modo, en el conjunto de los cuatro ámbitos se establecen un total de seis áreas. Las edificaciones previstas en una de estas áreas cumplirán las condiciones establecidas con carácter general en las Ordenanzas de edificación que se indican en la siguiente tabla:

ÁREA	DENOMINACIÓN	ORDENANZAS APLICABLES
R07(A)	RIVAGUDA: NÚCLEO ORIGINAL	ORD-A: EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NÚCLEO ORIGINAL
R07(B)	RIVAGUDA: ÁREA DE EXPANSIÓN	ORD-B: EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN ÁREA DE EXPANSIÓN
R08	NÚCLEO HISTÓRICO DE QUINTANILLA	ORD-A EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NÚCLEO ORIGINAL
R09	NÚCLEO HISTÓRICO DE IGAY	ORD-A EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NÚCLEO ORIGINAL
R10(A)	MELLEDES: NÚCLEO ORIGINAL	ORD-A EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NÚCLEO ORIGINAL
R10(C)	MELLEDES: ÁREA DE EXTENSIÓN	ORD-C: EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 298. Parámetros específicos de cada área

Además, para cada una de esas áreas en la tabla que se incluye en este artículo se establecen los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	R07(A), R08, R09 Y R10(A)			R07(B)	R10(C)
	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²		
TAMAÑO DE LA PARCELA					
PARCELA EDIFICABLE:					
A) SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		125 M ²			550 M ²
B) FRENTE MÍNIMO SOBRE UN VIAL PÚBLICO		10 M.			15 M
CONDICIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN CASO DE SEGREGACIÓN Y UNIÓN:					
C) SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		300 M ²			550 M ²
D) FRENTE MÍNIMO SOBRE UN VIAL PÚBLICO EN PARCELA EDIFICABLE		13 M.			15 M
E) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	40%	240 M ²	32%		20%
F) SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²		0.30 M ² /M ²

Artículo 299. Ficha Urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha para cada uno de los ámbitos de planeamiento que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables a ese ámbito y las áreas que incluye.

2. Establece también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas– que han de cumplir algunas parcelas.

3. Algunas fichas incluyen unos apartados específicos para las unidades de ejecución y áreas especiales existentes. En concreto:

- R07 de Rivaguda incluye R07 /UE1, R07 /UE2, R07 /UE3, R07 /UE4, y R07/P
- R08 de Quintanilla incluye R08/UE1, R08/P1 y R08/P2
- R09 de Igay, incluye R09 /UE1, R09 /UE2 y R09 /UE3

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE GESTIÓN Y TIPO DE OBRAS

Artículo 300. Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que superficie un frente sobre un vial público mayor a los valores (a) y (b) establecidos en el artículo 298.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

3. En todo caso, en el ámbito R07 (Rivaguda) al solicitar la licencia para edificar deberá considerarse la cota de inundabilidad del río Zadorra, tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente (R06)

301. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea

1. Eremu horietan kokatzen diren orubeetan, lizentzia Arau hauek indarrean sartzen denetik kontaktzen hasi eta 4 urteko epean eskatu beharko da.

2. Egun eraikita dauden lurzatieta, berriz, epe hori 2 urtekoa izango da, eta eraispen-lizentzia eskatzen denetik edo aurri-egoera deklaratzeko denetik hasiko da kontaktzen.

3. Burutzapenunean barne hartutako lurzatieta, hirigintza-eskubideak gauzatzeko epeak hirigintza-fitxa egokietan zehazten dira.

302. artikulua. Lurzatiak bereizteko eta bateratzeko baldintzak.

Lurzati finkatuak bereiziz edo bateratuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek alde bakoitzarentzat 298. artikuluan ezarritako gutxieneko azalerari buruzko baldintzak (c) eta bide publikorantz ematen duen aurrealdearen baldintzak (d) bete beharko dituzte.

3. ATALA. ERAIKINAREN ERABILERA-BALDINTZAK

303. artikulua. Egoitzazko erabilera

1. Izaera orokorrez, egoitzazko erabilera ezartzen da eremu osoan, erabileren plano egokiaren bidez eta Hirigintza Araudi Orokorrean ezarritako erabileren arteko bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura-erabileren kaltetan izan gabe.

2. Lurzati bakoitzaren eraikin nagusian etxebizitza bat edo gehiago xedatu ahal izango dira, betiere etxebizitza bakoitzaren azalera, zonalde komunak eta garajea kontuan izan gabe, etxebizitzako 110 m²-koa denean.

304. artikulua. Erabilera bateragarriak

1. Baimendutako erabilera dira, halaber, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan zehazten diren eta egoitzazko erabilerekin bateragarriak diren erabilera, betiere artikulua horretan ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

2. Nekazaritzako biltegi-erabilera ere baimentzen da, betiere ORD-AB ordenantzatan ezartzen diren formazko baldintzak hertsiki betetzen direnean.

3. R09 (Igay) eta R11(A) (Melledes) eremuetan, halaber, etxeko abeltzaintza-erabilera baimentzen da, 71.3 artikuluan zehazten diren mugekin.

305. artikulua. Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, 3. artikuluan izaera orokorrez ezartzen diren baldintzak beteko dituen aparkaleku-kopurua xedatu beharko da.

2. Aparkaleku-kopuru hori lurzati lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea suposatzen duen obra-mota orotan eskatu ahal izango da.

4. ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO ETA HIRITAR-TZEARI BURUZKO BALDINTZAK

306. artikulua. Eraikuntza tradizionala

1. Egoitzazko lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalari buruzko ORD-AB Ordenantzatan ezarritako ezaugarriak eta baldintzak beteko dituen eraikin laguntzaile bat edo gehiago eraiki ahal izango dira.

2. Eraikin nagusiaren formazko baldintzak ondorengo artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren mende egongo dira.

307. artikulua. Tipologiak hautatzea.

1. Muga gaineko mehelinarekin eraikitako lurzati ondoan kokatutako lurzati kasuan, eraikin berriak erabat estali beharko du mehelin hori, kaletik ikustea eragozteko moduan. Betebehar hori ez da bete beharko lehendik dagoen mehelina harrizkoa denean eta itxura ona duenean.

2. Aurreko zenbakian ezartzen diren baldintzak errespetatuz, zonalde horretan eraikiko den eraikinak libreki hautatu ahal izango du Erribera Beitiako eraikuntza tradizionalerako zehaztutako tipologia desberdinen artean, 155. artikuluan ezartzen denaren arabera, betiere dagokion lurzatiak ondoko baldintza hauek betetzen dituztenean:

a) Tipologia isolatua: tipologia hau hautatzen duten lurzati berriek bide publikora ematen duen 20 metroko aurrealdea izan beharko dute gutxienez. Tipologia hau hautatuko ahal izango da baita ere jadanik eraikita dauden lurzatieta gauzatu behar diren ordezkapen-obratan, eraikin berria mehelin batetara atxiki beharrik ez dagoenean, bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealde horretara iristen ez badira ere.

Artículo 301. Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en estos ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. En las parcelas actualmente edificadas el plazo será de 2 años, y se contará desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 302. Condiciones de segregación y unión de parcelas.

En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de superficie mínima (c) y frente mínimo sobre una vía pública (d), establecidas en el artículo 298 para el área correspondiente.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 303. Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la Normativa Urbanística General.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que la superficie de cada una de ellas, sin contabilizar zonas comunes y garaje sea al menos de 110 m² por vivienda.

Artículo 304. Usos compatibles

1. Se consideran usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

2. Se tolera también el uso de almacén agrícola, siempre que se mantengan estrictamente las condiciones de forma establecidas en ORD-AB.

3. En R09 (Igay) y R11(A) (Melledes) se tolera así mismo el uso ganadería doméstica con las restricciones que se señalan en el artículo 71.3.

Artículo 305. Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el 3.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 306. Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con las características y en las condiciones que se establece en las Ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 307. Elección de tipologías.

1. En el caso de parcela situadas junto a parcela edificadas con medianera sobre el lindero, la nueva edificación deberá cubrir completamente esa medianera, de modo que no sea visible desde la calle. Se podrá exceptuar el cumplimiento de esta obligación, cuando la medianera existente sea de piedra y presente un buen aspecto.

2. Respetando las condiciones que se imponen en el número anterior, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

a) Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 20 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

b) Tipologia parekatua: Lurzati batean bi eraikin parekatu proiektatu nahi direnean, lurzati horrek gutxienez 30 metroko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz.

c) Tipologia atxikia: Lurzatiak eraiki nahi diren eraikin nagusien araberako gutxieneko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz. Gutxienez 27 metroko aurrealdea izan beharko du hiru eraikin atxiki eraiki nahi direnean; eta 7 metro gehiago kopuru hori gainditzen duen eraikin bakoitzeko.

308. artikulua. Ordezkapen-obratarako tipologiak

Aurreko artikuluan ezarritakoa kontuan hartu gabe, eraikin atxikiak edo parekatuak ordezkatzeko obren kasuan, eraikin berriak lurzati lehendik zegoen tipologia mantendu beharko du. Gainera, eraikin berria lehendik zeuden mehelinak estaltzeko moduan ezarri beharko da.

309. artikulua. Eraikigarritasunari buruzko baldintza bereziak, obra-moten arabera

Handitze-obrek, ordezkapen-obrek eta obra berriek atal honetan izaera orokorreaz ezarritako lurzatiaren okupazio-baldintzak, eraikitako gehieneko azalerari buruzko baldintzak eta altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

310. artikulua. Lurzatiaren eraikigarritasuna.

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta eraikitako gehieneko okupazioa (f) 298. artikuluan zehazten dira.

2. Formazko plano egokiaren bidez erabilera publikora xedatutako lurzoru-lagapena aurreikusten den kasuetan, 1. zenbakian adierazten diren parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren gainean neurtuko dira, lurzoruaren lagapena aplikatu aurretik beraz.

311. artikulua. Finkatutako eraikinak

1. Lehendik dauden eraikinetan aurreko artikuluan zehaztutako eraikigarritasuna gainditzen denean, edozein obra-mota gauzatu daiteke, baita berregituratzeko eta ordezkapeneko ere, baina inoiz ezingo da horien eraikigarritasuna handitu.

2. Ordezkapen-obren kasuetan, atal honetan izaera orokorreaz ezarritako lurzatiaren okupazio-baldintzak, eraikitako gehieneko azalerari buruzko baldintzak eta gehieneko altuera baldintzak errespetatu beharko dira.

312. artikulua. Eraikinaren altuera

1. Eraikin nagusiaren eta eraikin laguntzailearen arteko altuerak bereizi behar dira.

2. Eraikin nagusiaren altuera ondoko baldintza hauen arabera ezartzen da:

a) Eraikinaren gehieneko altuera oin-kopuruak eta 2. zenbaki honen amaieran jasotzen den taulan ezartzen den erlaitzerako edo teilatu-hegalera gehieneko altuera egokiak finkatzen dute.

b) (A) aldean, gehieneko oin-kopurua 3koa izango da; (B) eta (C) aldeetan, berriz, 2 oin egongo dira gehienez ere. Kasu orotan baimentzen dira sotoak, ez baina erdisotoak.

c) Beheko oinaren gehieneko altuera lerrokadura ofizialaren ses-tratik lehenengo oinaren goiko alderaino neurtuko da.

d) Estalkipeko oinaren altuera oin horren oinarri den forjatua-ren goiko aldetik fatxadaren eta estalkiko forjatua-ren azpiko aldearen arteko elkargunera arte neurtzen da.

ALDEAK	OIN-KOPURUA	OIN-MOTA	GUTX.ALTUERA	GEHI.ALTUERA	GEHI.ALT.GUZT
A	III	BEHEKO OINA	3 M	4,5 M	8,5 M
		LEHENENGO OINA	3 M	3,25 M	
		ESTALKIPEA	1,4 M	1,6 M	
B eta C	II	BEHEKO OINA	3 M	4,5 M	7,5 M
		LEHENENGO OINA	3 M	3,25 M	

3. Eraikin laguntzaileak oin bakarra izango du eta erlaitzerako edo teilatu-hegalera gehieneko altuera 4 metrokoa izango da. Goiherainoko gehieneko altuera, berriz, 5,5 metrokoa izango da. Horiek biak lerrokadura ofizialaren sestra gainetik neurtuko dira.

313. artikulua. Hiritartze-mota.

Lurzoru finkatua berriro hiritartu behar izanez gero, bide-sare osoa ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako ezartzea gomendatzen da, Araudi honetako II. tituluaren izaera orokorreaz ezarritako ezaugarri bereziekin, eta erabilgarri dagoen espazio publikoaren zabalera dagozkion baldintzatan.

b) Tipologia pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 30 m.

c) Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 308. Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

Artículo 309. Condiciones especiales de edificabilidad según el tipo de obras

Las obras ampliación, de sustitución y obra nueva deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

Artículo 310. Edificabilidad de la parcela.

1. La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (f) queda fijada para cada ámbito en el artículo 298.

2. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n. 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 311. Edificaciones consolidadas

1. En las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior, se permite realizar cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación.

2. En caso de obras de sustitución deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

Artículo 312. Altura de la edificación.

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.2.

b) En el área (A) el número máximo de plantas es de 3; en las áreas (B) y (C), 2 plantas. En todos los casos se permite la existencia de sótano, pero no de semi-sótanos

c) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

d) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

ÁREAS	NÚMERO DE PLANTAS	TIPO DE PLANTA	ALTURA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA TOTAL
A	III	PLANTA BAJA	3 M	4,5 M	8,5 M
		PLANTA PRIMERA	3 M	3,25 M	
		BAJO CUBIERTA	1,4 M	1,6 M	
B y C	II	PLANTA BAJA	3 M	4,5 M	7,5 M
		PLANTA PRIMERA	3 M	3,25 M	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbrera de 5,5 m., medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

Artículo 313. Tipo de urbanización.

En caso de reurbanización del suelo consolidado se recomienda establecer en todo el ámbito viario de coexistencia con las características establecidas con carácter general en el Título II de esta Normativa, en las condiciones que correspondan al ancho del espacio público disponible.

10. KAPITULUA. "LA COBA POLIGONOA" I01
PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

313 bis artikulua. Barne Erreformarako Plan Bereziaren aurreikuspena

1. 1999ko Arau Subsidiarioetan La Coba Poligono Industrialerako aurreikusten zen mugapena handitzen duen aldearen eraikuntzak une honetan kudeaketa-planoetan mugatutako eremu osoa barnean hartuko duen BEPB (Barne Erreformarako Plan Berezia) onestea eskatzen du.

2. BEPB horretan, area osoa Plan Partzialetarako Hirigintza-planeamenduaren Araudiak araupetzen dituen hirigintza-estandarretara egokitu beharko da.

3. Behin-behineko araubidea zein aldetan aplikatuko den identifikatu ahal izateko, I01 eremuaren barruan bi alde bereiziko dira, planoetan zehazten den mugapenarekin:

a) I01-1. La Coba poligonoaren eremuari dagokio, 1999ko Arau Subsidiarioetan mugatu zen moduan (179/1999 Foru Agindua).

b) I01-2. 1265/2001 Foru Aginduari jarraiki zabalduko aldeari dagokio.

4. I01-1 aldean, eta aurreikusitako Plan Berezia onesten ez den bitartean, ondorengo artikuluetan zehaztutako behin-behineko araubidea aplikatuko da.

1. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK

314. artikulua. Lurzati eraikigarria eta lurzati bereizketa

Eraikigarriak dira dauden lurzati guztiak, kudeaketa-planoan mugatuta dauden moduan.

315. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea

1. Eremu honetan kokatzen diren orubeetan lizentzia-eskaera 2 urteko epean izapidetu behar da, Arau hauek indarrean sartzen diren unetik aurrera kontatuta.

2. Epe berdina ezartzen da egun eraikita dauden lurzatiak, lurzati horri dagokion eraspene-lizentzia edo auri-egoeraren deklarazioa eskatzen den unetik aurrera kontatuta.

316. artikulua. Lurzatiak batzeko eta bereizteko baldintzak

1. Egungo lurzatiak bereizi ahal izango dira, betiere bereizketa horren ondoriozko lurzatiek 400 m²-ko gutxieneko azalera eta gutxienez bide publikoranzko 10 metroko aurrealde bat dutenean.

2. Kasu orotan, lurzatiak bereizten dituzten muga berriak lerrokadura ofizialekiko paraleloan edo perpendikularrean ezarri beharko dira.

3. Lurzatiak bateratzea ere baimentzen da, inolako mugarik gabe.

2. ATALA. ERABILERA-BALDINTZAK

317. artikulua. Aurreikusitako eta baimendutako erabilerak

Lurzati pribatuetan aurreikusitako erabilera industrial da. Erabilera horretatik kanpo geratzen dira industria kaltegarri eta arriskutsuak, 74. artikuluan zehazten denari jarraiki.

318. artikulua. Erabilera baimenduak eta onargarriak

1. Erabilera industrialeko lurzatietan ondoko erabilera hauek ere baimentzen dira:

a) Biltegia, handizkako merkataritza, bulegoak.

b) Biltegi-erabileran berariaz barne hartzen da nekazaritza-biltegia, eta, aitzitik, salbuetasi egiten da material kaltegarrien eta arriskutsuen biltegitratzea.

2. Egoitzako erabilera baimentzen da 1.000 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatietan, gehienez ere 90 m²-ko azalera izango duen etxebizitza bakararekin.

319. artikulua. Beste erabilerak edukitzeko aukera

1. Atal honetan zehaztutako erabilerak ez dira zerrenda itxi bat.

2. Beraz, hemen zehaztutakoak ez diren beste erabilerak planteatuko balira, Udalak erabakiko du erabilera horiek onartzea edo baztertea.

3. ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK

320. artikulua. Eraikin industrialak

1. Eraikin industrialak bolumen jarraitu bakar bat eratuko du, es-talkiaren goiko alderainoko 10 metroko gehieneko altuera batekin.

2. Altuera hori dagokion jarduera industrialaren garapen arrunterako beharrezkoak diren eraikuntzekin (tximiniak, siloak, dorre elektrikoak

CAPÍTULO 10. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE
PLANEAMIENTO I01: POLÍGONO DE LA COBA

Artículo 313bis. Previsión de Plan Especial de Reforma Interior

1. La edificación del área con la que se amplía la delimitación que las Normas Subsidiarias de 1999 preveían para el Polígono Industrial La Coba exige la aprobación de un PERI (Plan Especial de Reforma Interior) que englobe todo el ámbito delimitado ahora en los planos de gestión.

2. En este PERI deberá adecuarse el área total a los estándares urbanísticos que regula el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los Planes Parciales.

3. Para identificar las áreas a que se aplica el régimen provisional, dentro del ámbito I01 se distinguen dos áreas, con la delimitación que se señala en los planos:

a) I01-1 Corresponde al ámbito del polígono La Coba, tal como se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1999 (Orden Foral 176/1999)

b) I01-2 Corresponde al área ampliada en cumplimiento de la Orden Foral 1265/2001.

4. En el área I01-1, y hasta tanto no se apruebe el Plan Especial previsto se aplicará el régimen provisional que se indica en los siguientes artículos.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE GESTIÓN

Artículo 314. Parcela edificable y segregación de parcelas

Se considera edificable todas las parcelas existentes tal como quedan delimitadas en el plano de gestión

Artículo 315. Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en este ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. Este mismo plazo rige para las parcelas actualmente edificadas a partir de la solicitud de licencia de derribo o de declaración del estado de ruina.

Artículo 316. Condiciones de unión y segregación

1. Las parcelas actuales podrán segregarse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 400 m² y un frente mínimo sobre vía pública de 10 m.

2. En todo caso los nuevos linderos de separación de parcelas deben establecerse paralelos o perpendiculares a las alineaciones oficiales.

3. Se permite así mismo la unión de parcelas sin ninguna limitación.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO

Artículo 317. Usos previstos y permitidos

Las parcelas privadas tienen como uso previsto industrial. Queda excluido de ese uso las industrias nocivas y peligrosas tal como quedan definidas en el artículo 74.

Artículo 318. Usos permitidos y tolerados

1. En las parcelas de uso industrial se permiten también los siguientes usos:

a) Almacenaje, comercio mayorista, oficinas

b) En el almacenaje se incluye expresamente el almacén agrícola, y se excluye el que se refiere a materiales nocivos y peligrosos.

2. Se tolera el uso residencial en las parcelas que tengan una superficie mayor a 1.000 m², con una única vivienda de una superficie máxima de 90 m².

Artículo 319. Posibilidad de otros usos

1. Los usos determinados en esta sección no suponen una relación cerrada.

2. Por tanto, si se planteasen usos distintos de los aquí señalados, el Ayuntamiento decidirá sobre su autorización y exclusión.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 320. Edificación Industrial

1. La edificación formará un único volumen continuo, con una altura máxima de coronación de cubierta de 10 m.

2. Se permite superar esa altura con aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que

edo dorre hozkailuak, edo antzekoak) gainditu ahal izango da. Eraikuntza horiek eraikinarekiko independenteak izan daitezke, horien funtzionamenduak hala eskatzen duenean.

321. artikulua. Lerrokadurak eta lurzatiaren gehieneko okupazioa

1. Eraikina lerrokadura ofizialean eta alboko mugetan ezarri behar da; hori horrela, eraikinak lerrokadura ofiziala erabat estaliko luke, atzeraemangunerik gabe.

2. Lurzatiaren gehieneko okupazioa lerrokadura-baldintza horietatik eratorritakoa izango da.

3. Kasu orotan, suteen aurkako babeserako araudiak ezartzen dituen baldintzak bete behar dira..

322. artikulua. Altuera eta eraikitako gehieneko azalera

1. Eraikina oin bakarrean ezarriko da. Hala ere, tarteko oin bat ezarri ahal izango da, betiere tarteko oin horiek eraikinak okupatzen duen azaleraren %50 gainditzeko ez duenean.

2. Eraikitako gehieneko azalera Atal honetan ezartzen diren formazko baldintza guztietatik eratorritakoa izango da.

323. artikulua. Fatxaden konposizioa eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ezta konposizioari dagokienez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat datozenen. Kasu orotan zainduko dira bereziki kanpoko zurgintzaren materiala eta kanpoko paramentuen akabera, eta horiek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materialaren izaerak berak bistan uztea eskatzen duenean salbu.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez dira baimenduko handitze-obrak edo erabilera-aldaketak gauzatu bitartean egin daitezkeen behin-behineko akaberak.

324. artikulua. Xehetasunezko Azterlanak egiteko aukera

1. Eraikinaren lerrokadurari buruz ezarritako baldintzak Xehetasunezko Azterlan baten bidez aldatu ahal izango dira.

2. Nolanahi ere, azterlan horrek ezingo du Atal honetan ezarritako baldintzetatik eratorritako lurzatiaren gehieneko okupazioa handitu, eta ezta eraikitako gehieneko azalera ere.

3. Azterlanak lurzatiaren itxieren baldintzak xedatuko ditu eta, mehelinen bat bistan geratuko balitz, mehelin horri eraikinaren fatxadekin bat datorren akabera eman beharra ezarriko du.

325. artikulua. Egiturazko xedapenak

1. Eremuaren egungo antolaketa aldatuz gero, egiturazko xedapentzat hartzen dira ondoko hauek:

- Erabilera orokor industrialia
- Eguno antolaketa erabilera-intentsitatea, lurzatiaren okupazioaren eta eraikitako gehieneko azaleraren arabera neurtuta.
- Antolaketa erdiko bidea.
- Espazio libreen eta hornidurazko espazioen erreserbak

2. Kasu orotan, antolaketa berriak ez du suposatuko egungoa baino handiagoa den azalera pribaturik.

11. KAPITULUA. "IO2/BEPB: POZOSCURO", "IO3/BEPB: MIRANDARAKO BIDEA" ETA "IO4/BEPB: CLH" PLANEAMENDU-EREMUETAKO ORDENANTZAK

1. ATALA. HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

326. artikulua. Lurzati eta eraikin finkatuak

1. Finkatuta geratzen dira bai egungo lurzatiak eta baita egungo eraikinak ere, kudeaketa-planoetan jasota dagoen moduan.

2. Eremu bakoitzean garatu daitezkeen jarduketak oro, lurzatiak bereiziz edo bateratuz, edota Burutzapenunearen bidezko nahiz borondatezko birpartzelazioa gauzatu, Barne Erreformarako Plan Berezi baten aurretiazko izapidetzearen eta behin betiko onspenaren mende geratzen da, ondorengo atalean ezartzen diren baldintzei jarraiki.

3. Dagokion Plan Bereziaren izapidetzea abiarazten ez den bitartean, behin-behineko araubide bat ezartzen da, ondoko artikuluetan adierazitakoaren arabera, eta balizko eraikuntza lehendik dauden lurzatiara mugatuz.

327. artikulua. Balizko eraikuntzaren izaera

1. Eraikuntza-baimena ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornidura, argindar-hornidura eta saneamendua bezalako zerbitzuen ebazpen egokiaren mende geratzen da.

sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente. Estas construcciones podrán situarse independientes de la edificación cuando así lo exija su funcionamiento.

Artículo 321. Alineaciones y ocupación máxima de parcela

1. La edificación debe apoyarse en la alineación oficial y en los linderos laterales de modo que la edificación cubrirá completamente la alineación oficial sin que aparezcan retranqueos.

2. La ocupación máxima de parcela es la que se deriva de estas condiciones de alineación.

3. En todo caso deberán cumplirse las condiciones que imponga la normativa de protección de incendios.

Artículo 322. Altura y superficie máxima construida

1. La edificación se dispondrá en una sola planta. No obstante se permite situar una entreplanta siempre que no supere el 50% de la superficie ocupada por la edificación.

2. La superficie máxima construida será la que se deriva del conjunto de condiciones de forma que se establecen en esta Sección.

Artículo 323. Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el material de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfoscarán o revocarán, salvo que la propia naturaleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Artículo 324. Posibilidad de Estudios de Detalle

1. Se permite la modificación de las condiciones establecidas en relación con las alineaciones del edificio a través de un Estudio de Detalle.

2. En todo caso ese estudio no podrá aumentar la ocupación máxima de parcela ni la superficie máxima construida que se derivan de las condiciones establecidas en esta Sección.

3. El Estudio deberá determinar las condiciones de los cierres de parcela y, si dejase vista alguna medianera establecerá la obligación de darle un acabado acorde con las fachadas de la edificación.

Artículo 325. Determinaciones estructurantes

1. En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se consideran determinaciones estructurantes:

- El uso global industrial
- La intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocupación de parcela y superficie construida máxima.
- El viario central de la ordenación
- Las reservas de espacios libres y dotacionales

2. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una superficie privada superior a la actual.

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO IO2/PERI: POZOSCURO, IO3/PERI: CAMINO A MIRANDA E IO4/PERI: CLH.

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 326. Parcelas y edificación consolidada

1. Queda consolidada la parcelación actual y la edificación existente, tal como queda reflejada en los planos de gestión.

2. La actuación en cada uno de los ámbitos, mediante la segregación y unión de parcelas, incluso su reparcelación a través de Unidad de Ejecución o reparcelación voluntaria queda supeditada a la previa tramitación y aprobación definitiva de un Plan Especial de Reforma Interior, en las condiciones que se establecen en la siguiente sección.

3. Hasta tanto no se inicie la tramitación del correspondiente Plan Especial se establece un régimen provisional, tal como se indica en los siguientes artículos y limitado a la posible edificación de en las parcelas existentes.

Artículo 327. Carácter de la posible edificación

1. La licencia de edificación queda supeditada a la resolución satisfactoria de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua y energía eléctrica y saneamiento.

2. Ezingo da ibilgailuentzako bideetarako sarbide berriak ireki; hori horrela, eraikin berrietarako zerbitzua egungo sarbideak egin beharko da.

3. Lizentzia-eskatzaileak bere kargu hartu beharko ditu azpiegiturarako hartuneak eta baita horien indartzea ere beharrezkoa denean. Lizentziaren xede den proiektuaren memorian azaldu eta justifikatu beharko da proposatutako irtenbidea, eta bereziki saneamenduari dagokionez proposatutakoa. Lizentzia eman aurretik administrazio sektorialaren edo kasuan kasu eskudunak diren enpresa hornitzaileen baimenak aurkeztu beharko dira.

4. Eraikin berriaren funtzionamendua lehendik dagoen eraikinaren funtzionamenduarekiko independentea den ala ez kontuan izan gabe, lurzatiaren jabeak eraikin osoaren jabetza mantendu beharko du; hori horrela, ezingo da azalera-eskubidearen lagapenik egin eta ezta eraikinaren zatiak bereiztea suposatuko lukeen jabeakidetasun-araubiderik ezarri ere, gainerakoaren jabetza mankomunatu mantentzen bada ere.

328. artikulua. Aurreikusitako eta baimendutako erabilerak

1. Eraikin berria erabilera industrialera xedatu beharko da, artisautea-erabilera eta biltegi-erabilera ere baimentzen direlarik.

2. Egoitzako erabilera baimentzen da 1.000 m² baino gehiago azalera duten lurzatiaren, gehienez ere 90 m²-ko azalera izango duen etxebizitza bakarrekin.

3. Debebatuta geratzen dira erabilera kaltegarri eta arriskutsuak, 74. artikuluan zehazten denari jarraiki.

4. Debeku horretatik salbuesten da lurzatiaren jadanik ezarritako dagoen jardura berera xedatzen den eraikina, berriro ere aurretiaz beharrezkoa den jardura-lizentzia eskuratzeko betebeharraren kaltetan izan gabe, eta kontuan izanik Udalak egoki irizitako neurri zuzentzaileak bete beharko direla.

329. artikulua. Formari buruzko baldintzak

1. Eraikinaren gailurrerainoko gehieneko altuera 9 metrokoa izango da. Tarteko oinak ere ezarri daitezke, eraikitako gehieneko azalera buruzko baldintzak betetzetik eratorzen den muga ez beste mugarik gabe.

2. Altuera hori dagokion jardura industrialaren garapen arruntetarako beharrezkoak diren eraikuntzekin (tximiniak, siloak, dorre elektrikoak edo dorre hozkailuak, edo antzekoak) gainditu ahal izango da.

3. Eraikinak gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko du lerrokadura ofizialetara, beste lurzatiekiko mugetara eta hiri-lurzoruaren mugara, lurzatiaren alde baterako eta besterako jabetza berdina bada ere.

4. Lurzatiaren itxieren gehieneko altuera 2.50 metrokoa izango da. Itxitura arina erabiliko da, segurtasun-arrazoak direla medio itxitura trinkoa erabili beharra justifikatzen denean salbu; kasu orotan, lehendik dauden itxiturak finkatuta geratzen dira.

5. Nolanahi ere, edozein eraikuntzak legedi sektorialean ezarritako distantziak errespetatu beharko ditu eraikinaren eta autobideen eta autobien (50 m), errepideen (25 m) eta trenbideen (8) arteko gutxienezko distantzia gisa. Nolanahi ere, errepideekiko distantzia txikiagoa onartuko da, eskuduna den administrazioaren baimen egokia eskuratzeko den kasutan.

330. artikulua. Lurzatiaren okupazioa eta gehieneko azalera erakia

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa %40koa da.

2. Ezartzen den gehieneko azalera 0.4 m²/m²-koa da.

3. Bi kasuetan lizentziaren xede den eraikina nahiz lehendik dagoen eraikina konputatzen dira.

331. artikulua. Fatxadaren konposizioa eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ezta konposizioari dagokienez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat datozenean. Kasu orotan zainduko dira bereziki kanpoko zurgintzaren materiala eta kanpoko paramentuen akabera, eta horiek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materialaren izaerak berak bistan uztea eskatzen duenean salbu.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez dira baimenduko handitze-obra edo erabilera-aldaketak gauzatu bitartean egin daitezkeen behin-behineko akaberak.

2. ATALA. BARNE ERREFORMARAKO PLAN BEREZIA

332. artikulua. Plan Bereziaren xedea

1. 326. artikuluan zehazten den bezala, lehendik dagoen lurzatiaketa aldatu nahi bada ezinbestekoa da Plan Berezi bat izapidetzea

2. No podrá abrirse nuevos accesos a las vías rodadas existentes, de modo que el servicio de las nuevas edificaciones deberá realizarse por el actual acceso y tránsito por la propia parcela.

3. El solicitante de la licencia deberá hacerse cargo tanto de las acometidas a las infraestructuras, como de su refuerzo cuando sea preciso. En la memoria del proyecto sometido a licencia se expondrá y justificará la solución propuesta, especialmente por lo que se refiere al saneamiento. Antes de la concesión de la licencia deberá aportar la autorizaciones de la Administración sectorial o de las Compañías suministradoras que sean competentes en cada caso.

4. Con independencia del funcionamiento más o menos autónomo de la nueva edificación respecto a la edificación existente, el propietario de la parcela deberá mantener la propiedad de toda la edificación, sin que pueda realizar cesión del derecho de superficie o establecer un régimen de copropiedad que suponga segregar partes de la edificación o de la parcela del conjunto, aún cuando se mantenga la propiedad mancomunada del resto.

Artículo 328. Usos previstos y permitidos

1. La nueva edificación deberá destinarse a un uso industrial, permitiéndose también el uso de artesanía y almacenaje.

2. Se tolera el uso residencial en las parcelas que tengan una superficie mayor a 1.000 m², con una única vivienda de una superficie máxima de 90 m².

3. Quedan prohibido los usos nocivos y peligrosos tal como quedan definidas en el artículo 74 de esta Normativa.

4. Queda excluida de esta prohibición la edificación destinada a la misma actividad ya implantada en la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de obtener previamente la nueva licencia de actividad que sea necesaria; y de la exigencia de las medidas correctoras que el Ayuntamiento considere precisas.

Artículo 329. Condiciones de forma

1. Altura máxima de la coronación de la edificación 9 m. Se permite establecer entreplantas sin más limitación que la que deriva del cumplimiento de la superficie máxima construida.

2. La altura de coronación podrá ser superada por aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente.

3. La edificación debe retirarse al menos 3 m. de las alineaciones oficiales, de los linderos con otras parcelas y del límite del suelo urbano, aun cuando la propiedad de la parcela a uno y otro lado de ese límite sea el mismo.

4. La altura máxima de los cierres de parcela será de 2.50 m. Se utilizará cierre ligero, salvo que por motivos de seguridad se justifique la utilización de cierre macizo; en todo caso, quedan consolidados los cierres existentes.

5. En todo caso cualquier construcción deberá respetar las distancias establecidas por la legislación sectorial como distancia mínima de la edificación a las autopistas y autovías (50 m) y carreteras (25 m.) y línea férrea (8 m.). En todo caso, se aceptará una distancia menor a las carreteras si se cuenta con la correspondiente autorización del órgano de la Administración competente.

Artículo 330. Ocupación de parcela y superficie construida máxima

1. La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

2. La superficie máxima se establece en 0.4 m²/m².

3. En ambos casos se computará tanto la edificación para la que se solicita licencia como la edificación existente.

Artículo 331. Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el material de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfoscarán o revocarán, salvo que la propia naturaleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

SECCIÓN 2. EXIGENCIA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 332. Objeto del Plan Especial

1. Tal como se señala en el artículo 326 será necesaria la tramitación y aprobación del Plan Especial si se desea modificar la par-

eta onestea, arean lan egiten duten pertsonen, bertan bizi direnen nahiz inguruneke erabiltzaileei gutxieneko ingurumen-kalitate bat bermatuko dieten antolaketa bat ezartzeko xedez.

333. artikulua. Plan Bereziaren baldintza orokorrak

1. Plan Bereziaren idazketan eta izapidetzean aplikagarri izango dira Araudi honetako IV. Tituluko II. kapituluaren Plan Partzialei buruz ezarritako baldintza guztiak. Logikoki hirigintzako tresna baten eta bestearen arteko izaera-desberdintasuna dela eta Plan Bereziaren aplikatu ezin daitezkeen baldintza horiek guztiak salbuetsita geratzen dira.

2. Nolanahi ere, ekimen herrikoiko Plan Bereziak direnean, 355. artikuluan ezarritako baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dira.

334. artikulua. Plan Bereziaren baldintza bereziak

1. Plan Bereziak eremuaren erabilera industrial globala mantenduko du, eta baita ondoko parametroetatik eratorzen den hirigintza-aprobetxamendua ere:

2. Lurzati gehieneko okupazioa: eremuan barne hartutako egungo lurzoru pribatuaren %50.

3. Eraikitako gehieneko azalera: eremuan barne hartutako egungo lurzoru pribatuaren 0.5 m²/m².

4. Antolaketa eremuaren (egungo bidea barne) %10aren baliokide den espazioa erreserbatu beharko du espazio librean tokiko sistema gisa. Espazio hori lorategi gisa xedatuko da, eta bide nagusiaren ondoak kokatu beharko da, erabilera industriaren eta iragategi-zirkulazioaren arteko bistazko eta ingurumeneko iragazki moduan. Espazio horretan zuhaitzak egongo dira, eta zaintza gutxi behar dituen landareak aurreikusiko dira.

12. KAPITULUA. "NEKAZARITZA-INDUSTRIA" I05 PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

1. ATALA. KUDEAKETA-BALDINTZAK

335. artikulua. Lurzati eraikigarria eta lurzati bereizketa

Egun eremu horretan dagoen lurzati bakarrean, zuzeneko jarduketan bidez, kapitulu honetan ezarritako formazio eta erabilerako baldintzak betetzen dituen edozein eraikuntza gauzatu daiteke.

336. artikulua. Lizentzia eskatzeko epea

1. Eremu honetan kokatzen diren orubeetan lizentzia-eskaera 2 urteko epean izapidetu behar da, Arau hauek indarrean sartzen diren unetik aurrera kontatuta.

2. Epe berdina ezartzen da egun eraikita dauden lurzatiak, lurzati horri dagokion eraipen-lizentzia edo aurre-egoeraren deklarazioa eskatzen den unetik aurrera kontatuta.

337. artikulua. Lurzatiak batzeko eta bereizteko baldintzak

1. Egungo lurzatiak bereizi ahal izango dira, betiere bereizketa horren ondoriozko lurzatiek 1000 m²-ko gutxieneko azalera eta gutxienez bide publikoranzko 20 metroko aurrealde bat dutenean.

2. Kasu orotan, lurzatiak bereizten dituzten muga berriak lerrokadura ofizialekiko paraleloan edo perpendikularrean ezarri beharko dira.

3. Bide bat irekitzea eskatuko lukeen lurzatiaketa bat egin nahi izango balitz, Xehetasunezko Azterlan egokia bideratu beharko litzake.

338. artikulua. Xehetasunezko azterketa eta hiritartze-proiektua

1. Xehetasunezko azterketak egungo antolaketa aurreikusitako bolumenen antolaketa aldatu eta lurzati-tara iristeko barruko bide berriak ireki ahal izango ditu.

2. Kasu orotan, ezingo da iragategi bide berririk ireki, eta ezta aurreikusitako hirigintza-aprobetxamendua areagotu ere. Aprobetxamendu hori lurzatiaren okupazioaren eta eraikitako gehieneko azalaren arabera neurtuko da, Azterlanaren xede den eremu osoa kontuan izanik.

3. Bide berriari nahiz Xehetasunezko Azterlanaren xede den eremuan jasotako edozein hiri-espazio berriri dagokion hiritartzea gauzatzeko, ezinbestekoa izango da Hiritartze-proiektu bat izapidetzea eta onestea, Hirigintza-araudi honetako II. tituluko 1. kapituluaren ezarritako baldintzen arabera.

2. ATALA. ERABILERA-BALDINTZAK

339. artikulua. Aurreikusitako eta baimendutako erabilerak

1. Erabilera industrial ezartzen da, nekazaritza lotuta. Ondorioz, nekazaritza-industriari lotutako biltegiak, lantegiak eta bulegoak ere baimentzen dira.

celación existente, a fin de establecer una ordenación que asegure un mínimo de calidad ambiental tanto para las personas que trabajan en el área, como a los habitantes y usuarios del entorno.

Artículo 333. Condiciones generales del Plan Especial

1. En la redacción y tramitación del Plan Especial le serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el capítulo II del Título IV de esta Normativa, referente a los Planes Parciales. Lógicamente queda exceptuadas aquellas condiciones que no pueden ser aplicadas a un Plan Especial por la distinta naturaleza de uno y otro instrumento urbanístico.

2. En todo caso, cuando se trate de Planes Especiales de iniciativa particular, deberán cumplirse todas las condiciones y exigencias que se establecen en el artículo 355.

Artículo 334. Condiciones particulares del Plan Especial

1. El Plan Especial mantendrá el uso global industrial del ámbito, y el aprovechamiento urbanístico que se deriva de los siguientes parámetros:

2. Ocupación máxima de parcelas el 50% del actual suelo privado incluido en el ámbito.

3. Superficie máxima construida 0.5 m²/m² del actual suelo privado incluido en el ámbito.

4. La ordenación deberá reservar como sistema local de espacios libres una superficie equivalente al 10% del ámbito (incluido el viario actual). Este espacio se dispondrá como área ajardinada y situada y deberá situarse junto al viario principal, de modo que suponga un filtro visual y ambiental entre los usos industriales y la circulación de paso; deberá incluir arbolado y se preverá un tipo de vegetación que exija pocos cuidados.

CAPÍTULO 12. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO I05: INDUSTRIA AGRARIA

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE GESTIÓN

Artículo 335. Parcela edificable y segregación de parcelas

En la parcela única existente actualmente en el ámbito podrá realizarse mediante actuación directa cualquier edificación que cumpla las condiciones de forma y uso establecidas en este capítulo-

Artículo 336. Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en este ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. Este mismo plazo rige para las parcelas actualmente edificadas a partir de la solicitud de licencia de derribo o de declaración del estado de ruina.

Artículo 337. Condiciones de unión y segregación

1. Las parcelas actuales podrán segregarse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 1000 m² y un frente mínimo sobre vía pública de 20 m.

2. En todo caso los nuevos linderos de separación de parcelas deben establecerse paralelos o perpendiculares a las alineaciones oficiales.

3. Si se deseara realizar una parcelación que exigiese la apertura de algún vial, deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 338. Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización

1. El estudio de detalle podrá modificar la ordenación de volúmenes prevista en la actual ordenación y abrir nuevas vías interiores para acceso a las parcelas.

2. En todo caso, no podrá abrir nuevas vías de tránsito, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico previsto. Este aprovechamiento se medirá en ocupación de parcela y superficie construida máxima, referido al conjunto del ámbito en el que se aplica el Estudio.

3. Para la ejecución de la urbanización correspondiente al nuevo viario, y a cualquier nuevo espacio urbano incluido en el ámbito del Estudio de Detalle será necesario la tramitación y aprobación de un Proyecto de Urbanización en las condiciones establecidas en el Capítulo 1 del Título II de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE USO

Artículo 339. Usos previstos y permitidos

1. Se establece como uso el industrial, asociado a la agricultura, Se permite por tanto el almacenaje, los talleres y las oficinas vinculadas a la industria agrícola.

2. Berariaz salbuetsita geratzen da 74. artikulua araberako kaltegarria edo arriskutsua izan daitekeen erabilera oro.

340. artikulua. Erabilera onargarriak.

Egoitzazko erabilera onartzen da, lurzati bakoitzeko gehienez ere 90 m²-ko azalera izango duen etxebizitza bakarrekin.

341. artikulua. Beste erabilera ezartzeko aukera

1. Atal honetan xedatutako erabilera ez dira zerrenda itxi bat.

2. Hori dela-eta, hemen zehaztutakoak ez diren beste erabilera batzuk planteatuko balira, Udalak erabakiko luke horiek baimentzea edo baztertea.

3. ATALA. ERAIKINAREN FORMARI BURUZKO BALDINTZAK

342. artikulua. Eraikin industrialak

1. Eraikin industrialak bolumen jarraitu bakar bat eratuko du, es-talkiaren goiko alderainoko 10 metroko gehieneko altuera batekin.

2. Altuera hori dagokion jarduera industrialaren garapen arrun-terako beharrezkoak diren eraikuntzekin (tximiniak, siloak, dorre elektrikoak edo dorre hozkailuak, edo antzekoak) gaintitu ahal izango da. Eraikuntza horiek eraikinarekiko independenteak izan daitezke, horien funtzionamenduak hala eskatzen duenean.

343. artikulua. Lerrokadurak eta lurzatiaren gehieneko okupa-zioa

1. Eraikinak metro 1eko tartea utzi beharko du mugekiko, eta 5 metrokoa, berriz, egungo bidearekiko.

2. Lurzatiaren gehieneko okupazioa lerrokadura-baldintza ho-rietatik eratorritakoa izango da.

344. artikulua. Altuera eta eraikitako gehieneko azalera

1. Eraikina bi oinetan ezarri ahal izango da, gailurrerainoko 10 me-troko gehieneko altuerarekin.

2. Altuera hori dagokion jarduera industrialaren garapen arrun-terako beharrezkoak diren eraikuntzekin (tximiniak, siloak, dorre elektrikoak edo dorre hozkailuak, edo antzekoak) gaintitu ahal izango da.

3. Eraikitako gehieneko azalera lurzati pribatuaren 0.60 m²/m²-koa izango da.

4. Oin bakarrean xedatuko da. Hala ere, tarteko oin bat ezarri ahal izango da, betiere tarteko oin horrek eraikinak okupatzen duen aza-leraren %50 gaintitzen ez duenean.

345. artikulua. Fatxaden konposizioa eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ezta konposizioari dagokien ere, betiere horiek ingurunearen bald-intzekin bat datozenean. Kasu orotan zainduko dira bereziki kanpoko zurgintzaren materiala eta kanpoko paramentuen akabera, eta ho-riek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materialaren izaerak berak bistan uztea eskatzen duenean salbu.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez dira baimenduko handitze-obrak edo erabilera-aldaketak gauzatu bitartean egin daitezkeen behin-behineko akaberak.

346. artikulua. Lurzatiaren itxiturak eta aparkalekuak

1. Lurzatiaren itxiturak ezarri beharko dira muga guztietan; itxi-tura horrek 1.60 metroko gutxieneko altuera izango du, eta 2.00 me-troko gehienekoa, segurtasun-arrazoak direla-eta altuera handiagoa izatea justifikatzen denean salbu.

2. Gutxienez aparkaleku bat xedatuko da lurzoru publikoan edo lan-ordutegian publikoari irekita dagoen lurzoru pribatuan kokatzen diren 100 metro eraiki bakoitzeko.

347. artikulua. Egiturazko xedapenak

1. Eremuaren egungo antolaketa aldatuz gero, egiturazko xeda-pentzat hartzen dira ondoko hauek:

a) Erabilera orokor industriala

b) Egungo antolaketaren erabilera-intentsitatea, lurzatiaren okupazioaren eta eraikitako gehieneko azaleraren arabera neurtuta.

2. Kasu orotan, antolaketa berriak ez du suposatuko egungoa bai-no handiagoa den azalera pribaturik.

13. KAPITULUA. "EL VADO" IO6/BEPB PLANEAMENDU-EREMUAREN ORDENANTZAK

348. artikulua. Hirigintza-araubidea

Eremu honetan aplikagarria da Udalak behin-behineko onetsi duen eta egun Arabako Foru Aldundiak behin betikoz onetsi zain da-

2. Queda excluido expresamente cualquier uso que, de acuer-do con lo establecido en el artículo 74 pueda considerarse noci-vo o peligroso.

Artículo 340. Usos tolerados

Se tolera el uso residencial con una única vivienda de una su-perficie máxima de 90 m² por cada una de las parcelas.

Artículo 341. Posibilidad de otros usos

1. Los usos determinados en esta sección no suponen una re-lación cerrada.

2. Por tanto, si se planteasen usos distintos de los aquí seña-lados, el Ayuntamiento decidirá sobre su autorización y exclusión.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 342. Edificación Industrial

1. La edificación formará un único volumen continuo, con una al-tura máxima de coronación de cubierta de 10 m.

2. Se permite superar esa altura con aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial co-rrespondiente. Estas construcciones podrán situarse independientes de la edificación cuando así lo exija su funcionamiento.

Artículo 343. Alineaciones y ocupación máxima de parcela

1. La edificación deberá retirarse 1 m de los linderos y 5 metros del situado junto al actual camino.

2. La ocupación máxima de parcela será la que se deriva de las alineaciones máximas fijadas en el número anterior.

Artículo 344. Altura y superficie máxima construida

1. La edificación se podrá disponer en dos plantas, con una al-tura máxima de coronación de 10 m.

2. Esta altura podrá ser superada por aquellas construcciones (chi-meneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial co-rrespondiente.

3. La superficie máxima construida será de 0.60 m²/m² de la parcela privada.

4. Se dispondrá en una sola planta. No obstante se permite si-tuar una entreplanta siempre que no supere el 50% de la superficie ocupada por la edificación.

Artículo 345. Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a mate-riales y composición de fachada, siempre que respondan a las con-diciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el ma-terial de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfoscarán o revocarán, salvo que la propia natu-raleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Artículo 346. Cierres de parcela y aparcamientos

1. Deberá disponerse un cierre de parcela en todos los linderos, con una altura mínima de 1.60 cm. y máxima de 2.00 m, salvo que se justifique una mayor altura por razones de seguridad.

2. Se dispondrá al menos un aparcamiento por cada 100 m. construidos situado en suelo público o en una zona de la parcela privada accesible por el público en el horario laboral.

Artículo 347. Determinaciones estructurantes

1. En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se consideran determinaciones estructurantes:

a) El uso global industrial

b) La intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocu-pación de parcela y superficie construida máxima.

2. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una su-perficie privada superior a la actual.

CAPÍTULO 13. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO IO6/PERI: EL VADO

Artículo 348. Régimen urbanístico

Será de aplicación a este ámbito el régimen urbanístico que es-tablezca el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado provisional-

goen Barne Erreformatarako Plan Bereziak ezartzen duen hirigintza-arabidea.

Plan Berezi hori, edozein arrazoi dela medio, azkenean onetsiko ez balitz, aplikagarria izango litzake Arau Subsidiario hauek IO2/BEPB, IO3/BEPB eta IO4/BEPB Planeamendu-eremuetarako ezarritako arabidea.

349. artikulua. Egiturazko xedapenak

Planeamendu-eremu honen egiturazko xedapenak dira IO2/BEPB, IO3/BEPB eta IO4/BEPB eremuetako Barne Erreformatarako Plan Bereziak idazteko baldintza gisa ezarritakoak.

IV. TITULUA. LURZORU HIRITARGARRIRAKO ARAUDI BEREZIA

1. KAPITULUA. LURZORU HIRITARGARRIKO PLANEAMENDU-EREMUAK

350. artikulua. Sektoreak

1. Sektorea da Lurzoru Hiritargariaren planeamendurako oinarriko unitatea. Sektore bakoitza Plan Partzial baten bidez garatuko da, Burutzapenune batean edo gehiagotan; bertan zamen eta etekinen banaketa egingo da, azalera osoaren lagapen-, hainbanaketa- eta hiritartze-betebehar guztia betetzea ahalbidetzeko moduan.

2. Sektoreak beren erabilera orokorra adierazten duen hizki batez eta hurrenkera-zenbaki batez identifikatzen dira. Hori horrela, R batez identifikatzen diren sektoreak egoitzazko erabilera orokorra duten sektoreak dira, eta I batez identifikatzen direnak, berriz, erabilera orokor industrialak dutenak dira.

3. Lehenengo identifikazio horri sektoreak araupetzen dituzten berriazko arabideak identifikatzen dituen gako bat gehitzen zaio:

a) Aurreko Arau Subsidiarioetan jasotako eta oraindik gauzatu ari den Plan Partzial bat onetsita duten lurzoru hiritargarriko sektoreak Plan Partzialean bertan ezarritako arabide iragankorren mende geratzen dira. Sektore horien identifikazioan /T hizkia ezarri da.

b) Oraindik Plan Partzialik ez duten sektoreen identifikazioa, berriz, /S hizkia ezarri da.

351. artikulua. Egoitzazko erabilerako lurzoru hiritargarriko sektoreak

1. Saillapen horrekin mantentzen dira oraindik garatu gabe badaude ere aurreko Arau Subsidiarioek mugatu zituzten lurzoru hiritargarriko sektoreak.

2. Gainera, Lurzoru Hiritargarriko Sektore berriak mugatzen dira. Horiei egoitzazko erabilera orokorra esleitzen zaie.

3. Lurzoru Hiritargarriko egoitzazko sektore guztiak ondoko hauek dira. Identifikazioari gehitzen zaion /S hizkiak Lurzoru Hiritargarrin kokatzen direla esan nahi du.

R11/S	Rivabellosa	Urruchite
R12/S	Rivabellosa	Francisco Echanove pasealekua
R13/S	Rivabellosa	Bizcarreta-Ipparaldea
R14/S	Rivabellosa	Quintanillanarantzko bidea
R15/S	Rivabellosa	Palacios
R16/S	Rivabellosa	Comunioneranzko bidea - Ipparaldea
R17/S	Rivabellosa	Comunioneranzko bidea - Hegoaldea
R18/S	Manzanos	El Castillo
R19/S	Manzanos	El Llanoren ekialdea
R20/S	Manzanos	El Llanoren mendebaldea
R21/S	Manzanos	Hoyuelo
R22/S	Rivaguda	La Fuente
R23/S	Rivaguda	Lacorzanarantzko bidea
R24/S	Quintanilla	Valdegay
R25/S	Quintanilla	El Prado

352. artikulua. Erabilera industrialak duten lurzoru hiritargarriko sektoreak

1. Saillapen horrekin mantentzen dira aurreko Arau Subsidiarioek mugatu zituzten lurzoru hiritargarriko sektoreak. Sektore horiek SUI-2 gakoarekin identifikatzen dira Arau Subsidiario horietan. Dagokien Plan Partziala jadanik onetsi da behin betikoz, eta egun gauzatu ari da. Arau hauetan IO7/T gisa identifikatzen dira.

2. Gainera, beste hiru sektore berri ezarri dira.

3. Aurrekusten diren sektore industrialak, guztiak Rivabellosan kokatzen direnak, ondoko hauek dira:

mente por el Ayuntamiento y actualmente pendiente de aprobación definitiva por la Diputación Foral de Álava.

En caso de que, por cualquier circunstancia no llegase a aprobar ese Plan Especial, sería de aplicación el régimen establecido por estas Normas Subsidiarias para los Ámbitos de Planeamiento IO2/PERI, IO3/PERI e IO4/PERI:.

Artículo 349. Determinaciones estructurantes

Se consideran determinaciones estructurantes de este Ámbito de Planeamiento, las establecidas como condiciones para la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior de los Ámbitos IO2/PERI, IO3/PERI e IO4/PERI.

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 350. Sectores

1. El Sector es la unidad básica de planeamiento en Suelo Urbanizable. Cada Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial en una o varias Unidades de Ejecución, donde se producirá el reparto de cargas y beneficios, delimitándose de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie, que deberá desarrollarse a través del correspondiente Plan Parcial.

2. Los sectores quedan identificados por una letra que indica el uso global al que se destinan y un número de orden. Se identifican con una R, los sectores de uso global residencial, y con una I los de uso global industrial

3. A esta primera identificación se añade una clave que indica al régimen específico al que quedan sometidos.

a) Los Sectores de suelo urbanizable incluidos ya en las anteriores Normas Subsidiarias y que disponen de un Plan Parcial aprobado que está aún ejecutándose quedan en el régimen transitorio establecido por el propio Plan Parcial. En la identificación de esos Sectores se ha añadido /T.

b) En la identificación de los Sectores que no disponen aún de Plan Parcial, se añade /S.

Artículo 351. Sectores de suelo urbanizable de uso residencial

1. Se mantienen con esta clasificación los sectores de suelo urbanizable delimitados por las anteriores Normas Subsidiarias y que aún no han sido desarrollados.

2. Se delimitan además nuevos Sectores de Suelo Urbanizable a los que se asigna como uso global el residencial.

3. En conjunto los Sectores residenciales de Suelo Urbanizable que se incluyen en el suelo urbanizable son los que siguen. La clave /S que se añade a la identificación indica que se trata de un Sector Urbanizable.

R11/S	Rivabellosa	Urruchite
R12/S	Rivabellosa	Paseo de Francisco Echanove
R13/S	Rivabellosa	Bizcarreta-Norte
R14/S	Rivabellosa	Camino a Quintanilla
R15/S	Rivabellosa	Palacios
R16/S	Rivabellosa	Camino a Comunión -Norte
R17/S	Rivabellosa	Camino a Comunión -Sur
R18/S	Manzanos	El Castillo
R19/S	Manzanos	El Este de El Llano
R20/S	Manzanos	El Oeste de El Llano
R21/S	Manzanos	Hoyuelo
R22/S	Rivaguda	La Fuente
R23/S	Rivaguda	Camino a Lacorzana
R24/S	Quintanilla	Valdegay
R25/S	Quintanilla	El Prado

Artículo 352. Sectores de suelo urbanizable de uso industrial

1. Se mantienen con esta clasificación un sector de suelo urbanizable delimitados por las anteriores Normas Subsidiarias e identificado en ellas como SUI-2. El Plan Parcial correspondiente ha sido ya aprobado definitivamente y está en ejecución. En esta Normas queda identificado como IO7/T.

2. Además se delimitan tres nuevos sectores.

3. En conjunto los Sectores industriales previstos son los que siguen, todos ellos situados en Rivabellosa.

107/T HIRUGARREN SEKTOREKOA-INDUSTRIALA
 108/S EL VADO POLIGONOAREN IPARRALDEA
 109/S ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 1. FASEA
 110/S ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 2. FASEA

4. 107/T sektorea jadanik onetsita dagoen eta gauzatzen ari den Plan Partzialak araupetzen du. Gainerako sektoreak araupetuko dituzten baldintzak hirigintza-fitxa egokietan jasotzen dira.

2. KAPITULUA. MUGATUTAKO LURZORU HIRITARGARRIAREN GARAPENA

1. ATALA. GARAPENERAKO PROZEDURA

352. artikulua. Plan Partzialaren xedea eta esparrua

1. Plan Partziala planeamendurako tresna bat da, eta bere xedea Arau Subsidiarioetan Lurzoru Hiritargarri Mugatu gisa sailkatutako lurzoruaren antolaketa xehekatua gauzatzea da.

2. Plan Partzialaren gutxieneko esparrua Planeamendu-sektore batena da; hala ere, Plan Partzial bateratu bat idatzi daiteke elkarren ondoan dauden bi sektore edo gehiagorentzat. Kasu horretan, barne hartutako sektoreentzako aurreikusitako espazio libreen eta horniduren erreserbak bateratu ahal izango dira; kasu orotan sektore bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan adierazten diren kokalekuari buruzko baldintzak errespetatuz.

353. artikulua. Plan Partzialen xedapenak

1. Plan Partzialek, gutxienez, Planeamenduaren Araudiko 45. artikuluan ezarritako xedapenak hartu beharko dituzte, Arau Subsidiarioek -hirigintza-fitxa egokiaren bidez- sektore bakoitzarentzat ezartzen dituzten baldintza bereziki.

2. Hain zuzen ere, Plan Partzialak ondoko xedapenak ezarriko ditu:

- Sektoreko bide-sare propioaren nahiz bide-sare hori eta sektorearen ondoko zonaldeetako gainerako bide-sistema (orokorra nahiz tokikoa) lotzen dituen bidearen trazatua eta ezaugarriak. Bide-sare horrek Sektoreko Hirigintza-fitxan ezarritako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu.
- Espazio libreen nahiz ekipamenduen tokiko sistemara xedatutako doako lagapenean emandako lurzoru-erreserben kokaleku zehatza, dagokion Hirigintza-fitxan ezarritako azaleratan eta baldintzatan.
- Planaren eremuaren kudeaketa-baldintzak. Planak burutzapenune bat edo gehiago ezarri ahal izango ditu bere esparruan; jarduketara-sistema egokia eta hiritartze-betebeharrak betetzeko nahiz eraikuntza-lizentzia eskatzeko gehieneko epeak ezartzen ditu burutzapenune bakoitzarentzat. Gainera, unitate bakoitzaren burutzapenune bete beharreko lurzatiaketa-baldintzak ere ezartzen dira.
- Erabilera xehekatuen eta eraikinen formari buruzko baldintzen esleipena, kasu orotan erabilerearen intentsitatea, eraikigarritasuna eta Sektoreko Hirigintza-fitxan ezarri daitezkeen formari buruzko baldintzak errespetatuz.
- Azpiegitura-sarearen trazatua eta ezaugarriak, II. tituluko 1. kapituluan ezarritako baldintza orokorrekin, eta Hirigintza-fitxa egokietan finkatu daitezkeen baldintza partikularrekin.
- Zerbitzuen ezarpenaren eta hiritartze-obren burutzapenaren ebaluazio ekonomikoa. Ebaluazio ekonomikoa horretan kontuan hartu beharko dira 358. artikuluan aipatzen diren hiri-instalazioen proportziozko kostuak.

354. artikulua. Plan Partzialaren dokumentazioa

1. Plan Partzialen xedapenak ondoko dokumentu hauetan garatuko dira:

- Antolaketaren eta bere xedapenen memoria zurigarria.
- Informazio-planoak.
- Proiektuaren planoak.
- Ordenantza arauemaileak edo hirigintza-araudia.
- Etapakako plana.
- Azterketa ekonomikoa eta finantzarioa.

2. Dokumentu horien edukiak Planeamenduaren Araudiko 57. artikulutik 63. artikulura bitartean ezarritakoak izango dira, eta, gainera, ondoko paragrafo hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

107/T TERCIARIO-INDUSTRIAL
 108/S AL NORTE DE EL VADO
 109/S PLATAFORMA LOGISTICA ARASUR: 1ª FASE
 110/S PLATAFORMA LOGISTICA ARASUR: 2ª FASE

4. El Sector 107/T vendrá regido por el Plan Parcial aprobado y en ejecución. Las condiciones que regirán en los restantes sectores se recogen en las correspondientes fichas urbanísticas.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTO PARA SU DESARROLLO

Artículo 352. Objeto y ámbito del Plan Parcial

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento que tiene como finalidad la ordenación pormenorizada del suelo clasificado en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable Delimitado.

2. El ámbito mínimo del Plan Parcial es el de un Sector de Planeamiento; no obstante podrá redactarse un Plan Parcial conjunto para dos o más Sectores contiguos. En este caso, se podrán unificar las reservas de espacios libres y dotaciones previstas para los sectores incluidos; cumpliéndose en todo caso las condiciones relativas a su posición que se indiquen en las fichas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos.

Artículo 353. Determinaciones de los Planes Parciales

1. Los Planes Parciales han de contener como mínimo las determinaciones que establece el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, con las condiciones particulares que para cada Sector determinan las propias Normas Subsidiarias a través de la correspondiente Ficha Urbanística.

2. En concreto el Plan Parcial establecerá las siguientes determinaciones:

- El trazado y características de la red viaria propia del Sector y su enlace con el conjunto del sistema viario (sea general o local) situado en las zonas contiguas al sector. Este viario deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en la Ficha Urbanística del Sector.
- La posición preciso de la reserva de suelo de cesión gratuita destinadas a sistema local de espacios libres y al de equipamientos, en la superficies y condiciones que establezca la Correspondiente Ficha Urbanística.
- Condiciones de gestión del ámbito del Plan. El Plan podrá delimitar en su ámbito una o más unidades de ejecución, determinando para cada una el sistema de actuación y los plazos máximo para cumplir los deberes de urbanización y petición de licencia de edificación. Establecerá además las condiciones de parcelación que han de cumplirse en la ejecución de cada unidad.
- Asignación de usos pormenorizados y condiciones de forma de la edificación, respetando en todo caso la intensidad de uso, edificabilidad y las demás condiciones de forma que pueda fijar la Ficha Urbanística del Sector.
- Trazado y características de la red de infraestructuras con las condiciones generales establecidas en el capítulo 1 del Título II, y las particulares que puedan fijarse en la correspondiente Ficha Urbanística.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En esta evaluación económica deberá considerarse los costos proporcionales de las instalaciones urbanas a que se refiere el artículo 358.

Artículo 354. Documentación del Plan Parcial

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- Planos de información
- Planos de proyecto
- Ordenanzas reguladoras o Normativa Urbanística.
- Plan de etapas.
- Estudio económico y financiero

2. Los contenidos de estos documentos serán los establecidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo además las condiciones que se establecen en los siguientes párrafos.

3. Memorian, aipatu Araudiko 58. artikuluan ezarritako edukiekin batera, zehatz-mehatz justifikatu beharko dira: Irisgarritasunaren Arau Teknikoak (Eusko Jauriaritzako 68/2000 Dekretuan onetsitakoak) betetzen direla, eta Sektoreko Hirigintza-fitxan ezarritako gutxieneko aparkaleku-kopurua betetzen dela. Gainera, bi alderdi horiek isla egokia eduki beharko dute proiektuaren planoetan.

4. Informazio-planoetarako nahiz proiektuko planoetarako gutxieneko eskala 1:1000koa izango da; informazio topografikoak maila-kurbak edukiko ditu, gutxienez, metro erdi bakoitzeko.

5. Proiektuko planoek, gutxienez, ondoko xedapen hauek jasoko dituzte. Ahal den neurrian, helburu bakoitzerako plano desberdin bat egingo da; horiek taldekatu egin daitezke, betiere horrekin xedapenen argitasuna murrizten ez denean.

a) Xehekapenezko kalifikazioa: eraikuntzaren eta espazio libre, publiko eta pribatuaren erabilera xehekatuak; espazio librean, bideen eta ekipamenduen tokiko sistemen mugaketak. Udalariko doako lagapenean emango zaizkion ekipamenduzko lurzatiak identifikatu egin beharko dira.

b) Forma: Planoetan jaso beharko dira lerrokadura ofizialak eta eraikuntzako lerrokadurak, eraikinaren altuerak eta espazio publikoaren sestrak, gutxienez gurutzapen-puntuetan eta norabide-aldaketetan. Lerrokadurak behar bezala akotatu dira, lurzorua gaineko zuinketa ahalbidetzeko moduan.

c) Burutzapenune desberdinetako edo etapakako planean jasotako zonaldeetako kudeaketa eta mugapena. Gainera, Araudian ezarritako lurzatiaketa-baldintzen aipatzen dituzten oinarriko edo ezinbesteko lurzatiak islatuko dira. Lurren egoera 1:1.000 baino gutxiagoko eskalan idatzitako planoetan erakutsiko da, gutxienez 50 cm-tik 50 cm-ra maila-kurbak dituen informazio topografikoarekin.

6. Plan Partzialaren Hirigintza-araudiak zehazki xedatuko ditu planaren kudeaketa-baldintzak eta lurzatiaren nahiz espazio librearen erabilera- eta forma-baldintzak. Bere edukia Arau Subsidiario hautan hiri-lurzorurako ezarritakoaren antzekoa izango da; horrela, behin plana gauzatu ondoren eta lurzatiak eraiki ondoren, Araudiak Plan Partzialaren esparrua araupetzen jarraitu dezake, lurzatiaren (lurzatiaren bereizketa eta bateratzea), handitze-obren, birgaitzearen, berregituratzearen, obra berrien eta abarren baldintzak ezarriz.

7. Plan Partzialaren Araudiak Arau Subsidiario hauen Araudi Orokorrean zehaztutako hirigintza-terminologia eta baita Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargariaren Araudi Komunean zehaztutako eraikuntza-tipologiak erabiltzea gomendatzen da; horrela, Plan Partzialaren Araudiaren hedapena bere zehaztasuna galdu gabe murriztu ahal izango da. Nolanahi ere, Plan Partzialak Arau Subsidiarioetan aurreikusitako terminologia edo eraikuntza-tipologiak ez beste batzuk erabili ahal izango ditu.

355. artikulua. Ekimen partikularreko Plan Partziala

1. Plan Partziala ekimen partikularrekoa denean, Planeamenduaren Araudiko 46. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Planaren sustatzaileak Udalarekiko nahiz etorkizuneko jabeekiko hartzen dituen konpromisoak zehaztu beharko dira. Konpromiso horiek ondoko mutur hauek ukituko dituzte:

a) Hiritartze-obrak gauzatzeko eta zerbitzuak ezartzeko epeak.

b) Sustatzaileak edo etorkizuneko jabeek zenbat denboraz hartuko dituzten beregain hiritartzearen mantentze-lanak.

c) Betebehar horiek zorrozki betetzeko bermeak, Planeamenduaren Araudiko 46. artikuluko c) atalean aurreikusitakoaren arabera.

2. Plan horien dokumentazioak, aurreko artikuluan jasotako agiriez gain, ondoko datu hauek hartuko dituen memoriaren eranskin bat jasoko du:

a) Sektorea garatzea edo burutzea beharrezkoa edo komenigarria den justifikatzea.

b) Eragindako jabeen zerrenda, beren izen-abizen eta helbideekin, eta baita horiek Planaren burutzapenean edo Sektorearen ondorengo eraikuntzan parte hartzeko duten prestutasuna.

c) Artikulu honetako 1. zenbakian aipatzen diren xedapenak.

3. En la memoria, junto con los contenidos señalados en el artículo 58 del citado Reglamento, deberá justificarse explícitamente: el cumplimiento de la Normas Técnicas de Accesibilidad (aprobadas por el Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco), y del número mínimo de aparcamientos establecido en la Ficha Urbanística del Sector. Además ambos aspectos deberán tener un reflejo adecuado en los planos del proyecto.

4. La escala mínima para los planos tanto de información como de proyecto será de 1:1000; la información topográfica dispondrá de curvas de nivel, al menos, cada medio metro.

5. Los planos de proyecto incluirán la menos las siguientes determinaciones, preferentemente dedicando un plano distinto a cada cometido, aunque podrán agruparse siempre que con ello no disminuya a claridad de las determinaciones:

a) calificación pormenorizada: usos pormenorizados de la edificación y del espacio libre, público y privado; delimitaciones de los sistemas locales de espacios libres, viario y equipamiento. Se deberán identificar las parcelas de equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

b) forma: con expresión de las alineaciones oficiales y constructivas, altura de la edificación y rasantes del espacio público, al menos en los puntos de cruce y cambios de dirección. Las alineaciones deberán quedar convenientemente acotadas, de modo que sea posible su replanteo sobre el terreno.

c) gestión, delimitación, en su caso de las distintas unidades de ejecución, o de la zonas que se consideran en el plan de etapas. Se reflejarán, además, las parcelas básicas u obligatorias a las que se refieran las condiciones de parcelación establecidas en la Normativa escrita presentarán en el número necesario para determinar con el estado de los terrenos se presentará en planos redactados al menos a escala 1:1.000, con información topográfica con curvas de nivel, al menos, de 50 en 50 cm.

6. La Normativa Urbanística del Plan Parcial determinará de modo preciso las condiciones de gestión del plan y las condiciones de uso y forma de las parcelas y del espacio libre. Su contenido será similar al establecido en estas Normas Subsidiarias para el suelo urbano, de modo que –una vez ejecutado el plan y edificadas las parcelas– la Normativa pueda seguir rigiendo el ámbito del Plan Parcial determinando por tanto las condiciones de parcelación (segregación y unión de parcelas), obras de ampliación, acondicionamiento, reestructuración y obra nueva, etc.

7. Se recomienda que la Normativa del Plan Parcial utilice la terminología urbanísticas definida en las Normativa General de estas Normas Subsidiarias, y de las tipologías edificatorias fijada en la Normativa Común del Suelo Urbano y Urbanizable; de este modo podrá reducirse la extensión de la Normativa del Plan Parcial sin mengua de su precisión. En todo caso el Plan Parcial podrá utilizar terminología o tipologías edificatorias distintas de las previstas en las Normas Subsidiarias

Artículo 355. Plan Parcial de iniciativa particular

1. Cuando el Plan Parcial sea de iniciativa particular, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, deberá determinar los compromisos que el promotor del Plan contrae con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios en cuanto a los siguientes extremos:

a) plazos de ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios

b) plazos durante el cual el promotor o los futuros propietarios se comprometen a la conservación de la urbanización.

c) garantías para el exacto cumplimiento de estas obligaciones, en conformidad con lo previsto en el apartado c) del citado artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

2. La documentación de estos Planes contendrá, además de la documentación indica en el anterior artículo, un anexo a la memoria con los siguientes datos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia del desarrollo y ejecución del Sector

b) Relación de propietarios afectados, con su nombre apellidos y dirección, así como su disposición para participar en la ejecución del Plan o en la posterior edificación del Sector.

c) Determinaciones a que se refiere el n. 1 de este Artículo.

3. Plan-mota horretan, Plan Partzialaren izapidetzea birpartzelazio-proiektu egokiarekin bateratu ahal izango da; hala ere, kasu orotan, Plan Partzialaren dokumentazioak 2. zenbakian adierazitako agiri guztiak jasoko ditu; horiei birpartzelazio-proiektuei dagozkien gehituko zaizkie, 47. artikuluan adierazitako edukiarekin.

356. artikulua. Plan Partzialak izapidetzea

1. Garapen-planeamendua planeamendu orokorrean aurreikusitako epeetan formulatu eta izapidetu beharko da.

2. Izapidetze horretan, Planeamenduaren Araudian aurreikusitako prozedurari jarraituko zaio.

3. Plan Partzial bat behin betikoz onetsi ondoren, beharrezkoa izanez gero, testu bateratu bat idatziko da, behin betiko onespenean jaso ahal izan diren aldaketekin.

4. Kasu orotan, Plana idazteaz arduratzen denak, udal ekimeneko plana izanez gero, edo, bestela, planaren sustatzaileak, behin betiko onspenaren ondoren, Udalari Plan Partzialaren dokumentazio osoa entregatu beharko dio euskarri informatikoan, eta ohikoak diren formatuetan.

357. artikulua. Hiritartze-proiektuak

1. Plan Partzialaren burutzapenak Planaren esparruan jasotako Burutzapeneetako Hiritartze-proiektuak onestea exijitzen du.

2. Horien edukia eta izapidetzea II. tituluko 1. kapituluaren ezarritakoaren arabera izango da.

358. artikulua. Beharrezkoak diren azpiegiturak eta hiri-instalazioak

1. Sektore bat garatu ahal izateko ezinbestekoa da azpiegitura propioak udalerriko azpiegitura orokorrekin lotzea. Araudi Berezian aurreikusitako salbuespenezko kasuetan bakarrik baimentzen da hiri-zerbitzu publikoak autonomoki ebaztea, beharrezkoak diren instalazioen ezarpenarekin.

2. Zenbait kasutan, azpiegitura orokorrekiko loturarekin batera, beharrezkoa izan daiteke azpiegitura horiek handitzea edo indartzea. Obra horiek egiteko eta, hala balegokie, mantentzeko beharrezkoak diren inbertsioak lurzoru hiritargarriaren jabeen kontura egingo dira.

3. Udalak azpiegiturak handitzeko edo indartzeko beharrezkoak diren Plan Bereziki edo Azpiegitura-proiektuak prestatu ahal izango ditu, eta, horien kostua inbertsio horren beharra erakutsi duten sektoreen artean banatuko da.

2. ATALA. SEKTORE BAKOITZAREN GARAPEN-BALDINTZAK

359. artikulua. Lurzoru Hiritargarriko Sektoreen Hirigintza-fitxak

1. Arau Subsidiarioek, II.Eranskinean jasotako hirigintza-fitxa egokien bidez, Sektore bakoitza garatuko duten Plan Partzialek bete beharreko baldintzak ezartzen dituzte.

2. Fitxak Araudi hau osatzen duten zati bat dira, eta ezinbesteko betebeharrak ezartzen dituzte, kasuan kasu ezartzen den irismenarenik, kontuan izanik gainera Kapitulu honetan ezarritako baldintza orokorrak.

360. artikulua. Hirigintza-araubide orokorra

Fitxa bakoitzean dagokion Sektorearen hirigintza-araubide orokorra ezartzen da, eta horrek barne hartzen du:

1. Kalifikazio orokorra, eta horrek suposatzen du: antolaketa-mota, erabilera baimenduak, eraikuntza-tipologia eta eraikigarritasuna.

2. Garapenerako eta burutzapenerako araubide juridikoa; bertan jasotzen dira, beste xedapen askoren artean, burutzapenean erabiliko den jarduketa-sistema eta Sektoreen garapenerako eta burutzapenerako epeak.

361. artikulua. Baldintza bereziak

1. Fitxa bakoitzak Plan Partzial egokian aurreikusitako antolaketa errespetatu beharreko baldintza bereziak ere ezartzen ditu. Horrela, Arau Subsidiarioek hirigune bakoitzarentzat ezartzen dituzten eredu orokorrekin hartutako irtenbideen koherentzia bermatzen duten xedapen xehekatuak nahiz egiturazko elementuak ezartzen dira

2. Xedapen horien artean bide-sistemaren, espazio librearen sistemaren nahiz horniduren eta ekipamenduen sistemaren trazatuari, diseinuari edo ezaugarriei buruzkoak daude. Horien irismena -eta, ondorioz, balizko Plan Partzialerako derrigorrezkotasuna- kasuan kasu

3. En este tipo de planes podrá unirse la tramitación del Plan Parcial con el correspondiente proyecto de reparcelación; pero, en todo caso, la documentación del Plan Parcial contendrá todos los documentos señalados en el n. 2; a los que se añadirán los propios del proyecto de reparcelación, con el contenido que se indica en el artículo 47.

Artículo 356. Tramitación de los Planes Parciales

1. El planeamiento de desarrollo deberá formularse y tramitarse en los plazos previstos en el planeamiento general.

2. En su tramitación se seguirá el procedimiento previsto en el Reglamento de Planeamiento.

3. Aprobado definitivamente un Plan Parcial se procederá, en caso necesario, a preparar un texto refundido con las modificaciones que puedan haberse introducido en la aprobación definitiva.

4. En todo caso, el redactor del Plan, si se trata de un plan de iniciativa municipal, o en otro caso el promotor del plan, tras su aprobación definitiva, deberá entregar al Ayuntamiento la documentación completa del Plan Parcial en soporte informático, en los formatos habituales.

Artículo 357. Proyectos de Urbanización

1. La ejecución del Plan Parcial exigirá la aprobación de los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución contenidas en el ámbito el Plan.

2. Su contenido y tramitación se realizará de acuerdo con lo establecido en el capítulo 1 del Título II.

Artículo 358. Infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias

1. El desarrollo de un Sector exige la conexión de las infraestructuras propias con las generales del municipio. Sólo en casos excepcionales previstos en la Normativa Particular se permite la resolución autónoma de los servicios públicos urbanos con la implantación de las instalaciones necesarias.

2. En algunos casos, junto con la conexión con las infraestructuras generales puede ser necesario su ampliación o refuerzo. Las inversiones necesarias para realizar estas obras y, en su caso, su mantenimiento, corresponde a los propietarios del suelo urbanizable.

3. El Ayuntamiento podrá preparar los Planes Especiales o Proyectos de Infraestructuras necesarios para estas ampliaciones o refuerzos, y distribuir su costo entre los sectores cuyo desarrollo ha exigido esa inversión.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES

Artículo 359. Fichas Urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable

1. Las Normas Subsidiarias establecen a través de la correspondiente ficha urbanística, incluida en el Anexo II, las condiciones que han de cumplir los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los Sectores.

2. Las fichas forman parte integrante de esta Normativa y establecen condiciones obligatorias con el alcance que en cada caso se indica, teniendo en cuenta además las condiciones generales establecidas en este Capítulo.

Artículo 360. Régimen urbanístico general

En cada ficha se establece el régimen urbanístico general del Sector correspondiente, lo que incluye:

1. Calificación global, que supone el tipo de ordenación, los usos autorizados, la tipología edificatoria y la edificabilidad.

2. El régimen jurídico de desarrollo y ejecución que incluye, entre otras determinaciones, el sistema de actuación que se empleará en su ejecución y los plazos para desarrollo y ejecución del Sector.

Artículo 361. Condiciones particulares

1. Cada ficha establece también las condiciones particulares que ha de respetar la ordenación prevista por el correspondiente Plan Parcial. Se determinan así tanto los elementos estructurantes como aquellas determinaciones pormenorizadas que garantizan la coherencia de la solución adoptada con el modelo general que las Normas Subsidiarias establecen para cada uno de los núcleos urbano.

2. Entre esas determinaciones se encuentran las que se refieren al trazado, diseño o características del sistema viario, del sistema de espacios libres y del sistema de dotaciones y equipamientos. El alcance -y en consecuencia su obligatoriedad para el futuro Plan

Sektore edo Planeamendu-eremu hurbiletan aurreikusitako eta gaudutako antolaketa-eremuko koherentzia bermatzeko beharrezkoa dena izango da.

3. Beharrezkoa denean, alde jakin batzuen eraikuntzarako baldintzak edo Sektorearen burutzapenean kontuan hartu behar diren hirigintzako zama bereziak ezartzen dira.

4. Azkenik, Sektorearen antolaketan barne hartu behar diren gutxienezko erreserba-moduluak ezartzen dira.

362. artikulua. Antolaketaren eskema

1. Fitxa bakoitzak Sektorearen gutxi gorabeherako antolaketa bat erakusten duen eskeman bat barne hartzen du, eta grafikoki islatzen ditu Sektore egokiaren antolaketak ezinbestean bete behar dituen baldintza bereziak. Antolaketa hori bera plano arauemailetan islatzen da.

2. Kasu orotan kontuan hartu behar da garapenerako derrigorrezko baldintzak dagokion hirigintza-fitxan berriaz horrela adierazitakoak bakarrik direla. Beraz, grafiatutako antolaketaren beste edozein alderdi –adibidez, lurzati-kopurua, horien forma, edo bideen eta espazio librearen kokapena- orientatiboa da soilik.

363. artikulua. Eraikigarritasuna

1. Sektoreetako hirigintza-fitxek eraikigarritasuna xedatzen dute, Plan Partzialak baimendu dezakeen irabazizko erabileren gehieneko azalera eraikia ezarritik. Eraikigarritasun hori Sektorearen azalera osoaren gaineko eraikitako metro karratuetan adierazten da.

2. Fitxan aprobetxamendurako eskubidea duen azalera horren neurria adierazten da; balio hori eta lurzoruaren gainean neurtutakoaren artean kontraesanen bat egongo balitz, bigarrena hartuko litzake kontuan.

364. artikulua. Eraikinen tipologia eta altuera

1. Plan Partzialek Sektorean aurreikusitako eraikinen ezaugarriak xedatzen dituzte, Hirigintza-fitxa egokietan ezarritako tipologia eta altueren arabera. Hala ere, baldintza desberdinak ezarri daitezke zenbait etxebizitzentzat, betiere etxebizitza horien zenbatekoak eta horiek suposatzen duten eraikigarritasunak Sektorerako aurreikusitako etxebizitza-kopuruaren eta eraikigarritasunaren %15 gainditzen ez dutenean.

2. Fitxek eraikuntza-mota zehazten dute, Hiri-lurzoruarentzako eta Lurzoru Hiritargarriarentzako Komunak diren Arauei buruzko II. tituluaren zehaztutako eraikuntza-tipologiak erabiliz.

3. Plan Partzialak titulu horretan zehaztutako eraikuntza- nahiz estetika-baldintzetara igorri gaitzake, edo, bestela, beste batzuk zehaztu ditzake, kasu orotan ondoko alderdi hauek errespetatuz:

- C tipologiaren kasuan, eraikin isolatua, lurzatiaren gehieneko okupazioa %30ekoa izango da, eta gehieneko azalera eraikia lurzati garbiaren 0.40 m²/m²-koa izango da.
- D tipologiaren kasuan, lerrokadurako eraikuntza, II. titulu kapitulu egokian zehaztutako baldintza guztiak mantenduko dira.

4. Altuera zehazterakoan, Sektoreko fitxak estalkipeko oinaren edo atikoaren aukera aipatzen du; elementu horiek C tipologiarentzat ezartzen diren formazko baldintzak bete beharko dituzte.

365. artikulua. Gehieneko etxebizitza-kopurua

1. Sektoreko gehieneko etxebizitza-kopurua Hirigintza-fitxan datu zehaztuta.

2. Zifra hori gainditu egin daiteke zenbait Sektoretan, dagokion fitxan horrela baimentzen den kasuetan, nolahi ere jarraian ezartzen diren baldintzak betez:

- Etxebizitza-gehikuntza ez da izango Fitxan aurreikusitakoaren %10ekoa baino gehiagokoa izango.
- Aurreikusitako diren Babes Ofizialeko Etxebizitzen kopurua, gutxienez, Plan Partzialean aurreikusitako etxebizitza-kopuruaren eta Fitxan zehaztutako kopuruaren arteko diferentziaren adinakoa izango da.

366. artikulua. Garapenerako epea

1. Sektorea garatzeko epea zehazterakoan, fitxa egokiak Udalaren hasierako onspena zein epetan eskuratu behar den ezartzen du. Epe hori Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen diren unetik aurrera hasiko da kontatzen.

2. Fitxak, halaber, Hiritartze-proiektuaren hasierako onspenerako epea zehazten du. Epe hori Plan Partziala behin-betizko onesten den unetik aurrera hasiko da kontatzen.

Parcial- es aquel que, en cada caso, garantice la coherencia con la ordenación realizada o prevista en los Sectores o Ámbitos de Planeamiento inmediatos

3. Cuando es el caso se añaden también algunas condiciones para la edificación de áreas determinadas, o especiales cargas urbanizadoras que deben ser asumidas en la ejecución del Sector.

4. Por último se establecen los módulos de reserva mínima que deben ser incluidos en la ordenación del Sector.

Artículo 362. Esquema de ordenación

1. Cada una de las fichas incluye un esquema que presenta una ordenación orientativa el Sector y refleja gráficamente las condiciones particulares que obligatoriamente debe cumplir la ordenación del Sector correspondiente. Esa misma ordenación aparece reflejada en los planos normativos.

2. En todo caso hay que considerar que sólo son condiciones obligatorias para el desarrollo las que se indican expresamente en la correspondiente ficha urbanística. Por tanto, cualquier otro aspecto de la ordenación grafiada –por ejemplo, el número de parcelas, su forma, la posición exacta de viales o espacios libres es meramente orientativo.

Artículo 363. Edificabilidad

1. Las fichas urbanísticas de los Sectores determinan la edificabilidad fijando la superficie máxima construida de usos lucrativos que el Plan Parcial puede permitir. Esa edificabilidad se establece en m² construidos sobre la superficie total del Sector.

2. En la ficha se indica la dimensión que tiene esa superficie con derecho a aprovechamiento; en caso de contradicción entre ese valor y el que se obtenga de una medida sobre el terreno, prevalecerá esta última.

Artículo 364. Tipología y altura de la edificación

1. Los Planes Parciales determinan las características de la edificación prevista en el Sector de acuerdo con la tipología y altura fijada en la correspondiente Ficha Urbanística. No obstante podrán establecer una condiciones distintas para algunas de las viviendas que prevea, siempre que el número de estas viviendas y la edificabilidad que suponen no superen el 15% del número de viviendas y edificabilidad prevista para el Sector.

2. Las Fichas determinan el tipo edificación utilizando las tipologías de la edificación definidas en el Título II, Normas Comunes al Suelo Urbano y Urbanizable.

3. El Plan Parcial podrá remitir a las condiciones constructivas y estéticas definidas en ese Título, o fijar otras, respetando en todo caso las siguientes condiciones:

- En el caso de tipología C, edificación aislada, la ocupación máxima de parcela será del 30% y la máxima superficie construida 0.40 m²/m² de parcela neta.
- En el caso de tipología D, edificación en línea, se mantendrán todas las condiciones fijadas en el capítulo correspondiente del Título II.

4. Cuando al fijar la altura la ficha del Sector se refiere a la posibilidad de planta bajo cubierta o ático, estos elementos deberán cumplir las condiciones de forma que se establecen para la tipología C.

Artículo 365. Número máximo de viviendas

1. El número máximo de viviendas del Sector viene fijado en su Ficha Urbanística.

2. Esa cifra sólo podrá ser superada en los Sectores en que así se autorice en la ficha correspondiente, cumpliéndose en todo caso las condiciones que se establecen a continuación:

- El aumento de viviendas no será superior al 10% del previsto en la Ficha.
- Se preverán un número de Viviendas de Protección Pública igual, al menos, a la diferencia entre el número de viviendas previstas por el Plan Parcial y el número fijado en la Ficha.

Artículo 366. Plazo de desarrollo

1. Al determinar el plazo de desarrollo del Sector la ficha correspondiente fija el plazo en el que debe obtenerse la aprobación inicial del Ayuntamiento. Ese plazo se contará a partir del comienzo de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

2. La ficha indica también el plazo para la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, que se contará a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Hala ere, Plan Partzialak Burutzapenune bat baino gehiagoren mugapena barne hartzen duenean, Plan Partzialak berak Burutzapenune horietakoren baten Hiritartze-proiektua onesteko epea luzatu ahal izango du, betiere horietako bat gutxienez Hirigintza-fitxan ezarritako epean onesten denean.

4. Fitxak lizentzia-eskaerarentzat ezartzen duen epea Kompentsazio- edo Birpartzelazio-proiektua behin betikoz onesten den unetik aurrera hasten da kontatzen.

367. artikulua. Egiturazko elementuak

1. Hirigintza-fitxek egiturazko izaera duten bideen, espazio librearen eta horniduren nahiz ekipamenduen tokiko sistemen elementuak zehazten dituzte. Ondorioz, elementu horiek Plan Partzial egokietan barne hartu behar dira. Fitxatan jasotzen diren antolaketa-eskemek egiturazko elementu horiek berak jasotzen dituzte, eta beren posizioa akotatzeko dute.

2. Bide-sistemaren kasuan, ezinbestean bete beharreko xedapenak dira bideen kokaleku erlatiboari, beren norabideari eta ondoko sektoreetan lehendik dauden edo aurreikusten diren beste bideekiko loturari buruzkoak dira. Beraz, aipatu eskematan zehaztuta geratzen diren kotak mantenduz, Plan Partzialak lurzoruaren ezaugarrietara edo antolaketa propioaren ezaugarrietara doitu behar du trazatua.

3. Ezinbestean bete beharko dira, halaber, Fitxan aipatzen diren eta eskematan akotatzeko diren bide-motak -horretarako, Fitxek Araudi honetako II. tituluaren zehaztutako bide-motak erabiltzen dituzte-, lerrokadura ofizialak edo zonalde berdeen zabalerak.

4. 352. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Plan Partzial bakar baten bidez bi sektore edo gehiagori dagokien aldea antolatzen denean, ez da beharrezkoa izango bi sektoreen arteko mugan kokatzen diren eta Hirigintza-fitxan hain zuzen ere bide-sarearen jarraitkortasuna bermatzeko ezartzen diren bide-puntuaren posizioa hertsiki errespetatzea. Nahikoa izango da Planak bidearen posizio erlatibo eta mugakide dituen planeamendu-eremuak bideekiko lotuneak mantentzea.

368. artikulua. Hornidurak eta ekipamendua

1. Fitxa egokian ezarritakoaren arabera Plan Partzialak aurreikusi behar dituen hornidurazko nahiz ekipamenduzko lurzatiek bide publikorantz ematen duen 15 metroko gutxienez aurrealdea izan beharko dute. Aipatu fitxak hornidurazko lurzatiek beste hornidurazko lurzati baten ondoan kokatzea aurreikusten duenean, nahikoa izango da baldintza hori bi lurzati artean betetzea.

2. Kasu orotan, hornidurazko lurzatiek eraikigarri izateko beharrezkoak diren forma, topografia, azpiegiturekiko loturak eta abar eduki beharko ditu.

3. Lurzati horiek doako lagapenean eman beharko zaizkie Udalari.

369. artikulua. Espazio librearen sistema

1. Fitxek espazio librearen gutxienezko modulu batzuk ezartzen dituzte; zenbait kasutan, gainera, horien posizioari eta formari buruzko baldintzak zehazten dituzte.

2. Modulu hori betetzeko, Sektorean aurreikusitako pasealekuen azalera dagokion fitxan horrela adierazten denean bakarrik hartuko da kontuan. Espazio librearen gainerako sistemak landare-tratamendua edukiko du, aurreikusitako antolaketa gomendatzen duen formara, posizioa eta jarduerara egokitzuz; haur-jolasetarako area gisa edo enparantza gisa ere har daitezke, betiere, bigarren kasu horretan, horien barruan 15 metroko diametroa duen zirkunferentzia egin daitekeenean.

3. Fitxan ezarritako moduluak betetzeko helburuarekin espazio libre gisa konputatutako eremuetan ezingo da inolako eraikuntzarik gauzatu, eta ezta espazioen erabilera publikoaren murrizpena suposatzen duten instalaziorik ezarri ere. Logikoki, debeku horretatik salbuesten dira espazio librean aurreikusitako jardueraren zerbitzura jarritako eraikuntza txikiak: pergolak, komunak eta abar.

370. artikulua. Aparkalekuak

1. Hirigintza-fitxak ez du zehazten lurzoru publikoan nahiz lurzoru pribatuaren ezarri beharreko aparkaleku-kopuru zehatzik; Plan Partzialak Sektorerako ezartzen duen eraikigarritasunarekin (etxebizitzaren gehieneko azalera eraikigarria eta hornidurazkoak) zerikusia duen modulu bat ezartzen du plaza horientzat.

2. Plan Partzialak lurzati bakoitzean aplikagarriak diren baldintzak ezarri behar ditu, lurzati pribatu guztietan lurzati pribatuetarako eskatzen den plaza-kopurua lortzea ahalbidetzeko moduan.

3. No obstante, en los casos en que el Plan Parcial incluya la delimitación de más de una Unidad de Ejecución, el propio Plan Parcial podrá ampliar el plazo para la aprobación del Proyecto de Urbanización de alguna de las Unidades de Ejecución siempre que, al menos, uno de ellos se apruebe en el plazo fijado en la Ficha Urbanística.

4. El plazo que la ficha fija para la solicitud de licencia se cuenta a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 367. Elementos estructurantes

1. Las Fichas Urbanísticas determinan los elementos de los sistemas locales de viario, espacios libres y dotaciones y equipamientos que tienen carácter estructural y que, por tanto, deben ser asumidos por los correspondientes Planes Parciales. Los esquemas de ordenación que se incluyen en las fichas reflejan esos mismos elementos estructurantes y acotan la posición.

2. En el caso del sistema viario, las determinaciones obligatorias son las que se refieren a la posición relativa de las vías, su dirección y conexión con otras vías existentes o previstas en sectores contiguos. Por tanto, manteniendo las cotas que quedan fijadas en los esquemas citados, el Plan Parcial ajustará el trazado preciso a los condicionantes del terreno o de la propia ordenación.

3. Serán también obligatorios los tipos de vías -para lo cual las Fichas utilizan los tipos definidos en el Título II de esta Normativa-, las alineaciones oficiales, o los anchos de bandas de zonas verdes que quedan referidas en la Ficha y acotadas en los esquemas.

4. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 352, se ordenase a través de un solo Plan Parcial el área correspondiente a dos o más sectores, no será necesario respetar estrictamente la posición de los puntos de viario situados en el límite entre los dos sectores y que quedan fijados por la correspondientes Ficha Urbanística precisamente para asegurar la continuidad viaria. Bastará que el Plan mantenga la posición relativa de la vía y sus conexiones con los ámbitos de planeamiento contiguos.

Artículo 368. Dotaciones y equipamiento

1. Las parcelas de dotaciones y equipamiento que, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ficha, han de ser previstas por el Plan Parcial deberán tener un frente mínimo sobre una vía pública de 15 m. Cuando la ficha prevé que la parcela dotacional se sitúe junto a otra parcela dotacional bastará que el conjunto de las dos parcelas cumpla la condición indicada.

2. En todo caso, la parcela dotacional debe tener la forma, topografía, conexión con infraestructura, etc. que la haga edificable.

3. Estas parcelas deberán ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento.

Artículo 369. Sistema de espacios libres

1. Las fichas establecer unos módulos mínimos de espacios libres, fijando además en algunos casos condiciones para su posición y forma.

2. Para el cumplimiento de ese módulo se considerará la superficie de los paseos previstos en el Sector sólo en los casos en que así se indica en la ficha correspondiente. El resto del sistema de espacios libres tendrá un tratamiento vegetal, adecuado a su forma, posición y actividad que la ordenación prevista aconseje; podrá también tratarse como áreas de juego de niños o como plazas siempre que, en este último caso, pueda inscribirse en ellas una circunferencia de 15 m de diámetro.

3. En los espacios libres, computados como tales al objeto de cumplir los módulos establecidos en la ficha, no se podrá realizarse construcción o localizar instalaciones de cualquier caso que supongan una restricción para el uso público de los espacios. Los casos en que explícitamente se indica el sistema local de espacios libres incluye los paseos previstos en el Sector. Lógicamente queda excluida de esta prohibición las construcciones menores al servicio de la actividad prevista en el espacio libre: pérgolas, servicios sanitarios, etc.

Artículo 370. Aparcamientos

1. La Ficha Urbanística no fija un número concreto de plazas de aparcamiento en suelo público y en parcela privada, sino que establece un módulo para estas plazas en relación con la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para el Sector (superficie máxima construible de viviendas y dotacional reservado).

2. El Plan Parcial debe establecer las condiciones aplicables a cada parcela de modo que, en el conjunto de las parcelas privadas, se obtenga el número de plazas exigidas en las parcelas privadas.

3. Bestalde, Sektoreari dagokion Hirigintza-proiektuak, bere planoetan, eta Hirigintza-fitxaren arabera Sektorearen espazio publikoan xedatu behar diren aparkaleku-plazen posizio zehatza islatuko du.

4. Posizio hori zehaztu egingo da, oinezkoentzako nahiz ibilgai-luentzako zonaldeetan egoteagatik zoladuran isla fisiko bat ez badago ere.

V. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. SEKZIOA. MUGAK ESPAZIOAN

371. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren mugak

1. 6/98 Legeak, lurzoruaren erregimenari eta balioztapenei buruzkoak, 9. artikuluan aurrez ikusitakoarekin bat, eta Euskal Herriko 5/98 Legeak 1. artikuluan xedatutakoarekin bat, Erribera Beitian lursail urbanizaezinak honako hauek dira: basoaren, nekazaritzaren edo abeltzaintzaren ikuspuntutik, baita paisaiaren eta kulturaren ikuspegitik, balioa izateagatik babestu behar diren lursailak.

2. Lurzoru hori urbanizaezin babestuaren kategorian dago eta aipatu artikulua n.1.b) atalean xedatutakoa bete behar da.

3. Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizaezinaren eremuan zenbait zona mugatzen dituzte, lurzoru bakoitzari eman behar zaizkion erabilera-baldintzak zehazteko xedez. Hala, hurrengo artikuluetan xedatzen den bezala, kategoriaren, baldintza gainjarrien eta azpiegituren arabera, zonak mugatzen ditu.

372. artikulua. Kategoriak lurzoru urbanizaezinean

Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Jarraibideek aurrez ikusitakoari jarraiki, eta erabilera-erregimena finkatzeko xedez, Erribera Beitiko lurzoru urbanizaezina hurrengo kategorien artean banatzen da:

1. Babes berezia (BB)
2. Ingurumen hobekuntza (IH)
3. Basoa (B)
4. Lurrazaleko urak babestea (LU)
5. Nekazaritza nahiz abeltzaintza eta landazabala (G)

373. artikulua. Baldintza gainjarriak

Aurreko artikuluan aipatu diren kategorien arabera egindako banaketek gain, Arau Subsidiarioek hurrengo areak identifikatzen dituzte: kategorietara gainjarrita, berez dituzten ezaugarriengatik eta Lurralde Antolamendurako Jarraibideek xedatutakoarekin bat, babestu behar direnak. Zehatz-mehatz esanda, Erribera Beitian eremuan honako hauek daude:

1. Akuiferoen poluzioarekiko area sentiberak (CCA)
2. Urpe daitezkeen areak (CAI)
3. Higa daitezkeen areak (CAE)

374. artikulua. Atxikipen-eremuak

Arau Subsidiarioek xedatutako kategoriak eta baldintza gainjarriak alde batera utzita, zenbait areatan azpiegiturek eragiten dute. Udalerrian honakook kontuan hartu behar dira:

1. Bide-komunikazioak babesteko zona
2. Trenbideak babesteko zona
3. Gasbideak, petrolio-hodiak, azpiegitura hidraulikoak eta saneamendu-azpiegiturak babesteko zona
4. Azpiegitura elektrikoak babesteko zona
5. Santiagoko Bidea babesteko zona

2. SEKZIOA. JARDUERAK ETA ERABILERA SAILKATZEA

375. artikulua. Jarduera- eta erabilera-motak

1. Lurzoru urbanizaezinaren erabilera-erregimena xedatzeko, Arau Subsidiario hauek erabilera definitzeko LAJK hartutako sailkapena erabiltzen dute. Hala, gelditu da jasota hurrengo artikuluetan. Erabilera bakoitza Jarraibideetako klabe berdinarekin identifikatzen da.

2. Hala behar denean eta argiagoa izateko, erabilera bakoitzari emandako artikuluan erabilera horrekin zerikusia duten erakuntza-jarduerak adierazten dira eta, beraz, egiteko dagokion udal-lizentzia eskatu beharko da.

3. Por otra parte el Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector reflejará en sus planos la posición exacta de las plazas de aparcamiento que, de acuerdo con la Ficha Urbanística, deben disponerse en el espacio público del Sector.

4. Esta posición se señalará, aun cuando por preverse aparcamiento en zonas de coexistencia, no exista un reflejo físico en el pavimento de la posición de esas plazas de aparcamiento.

TÍTULO V. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1. DELIMITACIONES ESPACIALES

Artículo 371. Delimitación del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 6/98, sobre régimen del Suelo y valoraciones, y con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 5/98 del País Vasco, en el término municipal de Ribera Baja se clasifican como no urbanizables los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico y cultural.

2. Este suelo pertenece a la categoría de no urbanizable protegido, con el carácter que para él se establece en el n. 1.b) del citado artículo.

3. Las Normas Subsidiarias delimitan dentro del ámbito del suelo no urbanizable determinadas zonas, a fin de establecer las distintas condiciones de uso aplicables a cada suelo. De este modo, tal como se expone en los siguientes artículos delimita zonas por su categoría, condiciones superpuestas y afección por parte de infraestructuras.

Artículo 372. Categorías en el suelo no urbanizable

De acuerdo con lo previsto en las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, y a fin de fijar su régimen de uso el suelo no urbanizable del término municipal de Ribera Baja se distribuye entre las siguientes categorías.

1. especial protección (EP)
2. mejora ambiental (MA)
3. forestal (F)
4. protección de aguas superficiales (AS)
5. agroganadera y campiña (G)

Artículo 373. Condicionantes superpuestos

Junto a la zonificación que suponen las categorías a que se refiere el anterior artículo, las Normas Subsidiarias identifican aquellas áreas, superpuestas a las categorías, que por sus características intrínsecas, y de acuerdo con lo establecido por la Directrices de Ordenación Territorial, deben ser protegidas, en concreto en el ámbito de Ribera Baja se encuentran:

1. áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos (CCA)
2. áreas inundables (CAI)
3. áreas erosionables (CAE)

Artículo 374. Zonas de afección

Con independencia de las categorías establecidas por las Normas Subsidiarias, y los condicionantes superpuestos, determinadas áreas quedan afectadas por las infraestructuras existentes. En el término municipal deben considerarse

1. zona de protección de comunicaciones viarias
2. zona de protección de líneas ferroviarias
3. zona de protección de gasoductos, oleoductos, infraestructuras hidráulicas y de saneamiento
4. zona de protección de infraestructuras eléctricas
5. zona de protección del Camino de Santiago

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

Artículo 375. Tipos de actividades y usos

1. A fin de establecer el régimen de utilización del suelo no urbanizable estas Normas Subsidiarias utilizan la clasificación de usos definidos por las DOT, tal como se refleja en los siguientes artículos, en los que cada uso se identifica con la misma clave que en las citadas Directrices.

2. Para mayor claridad, cuando se el caso, en el artículo dedicado a cada uso, se indican las actividades constructiva ligadas a ese uso y que, por tanto, exigirán para su realización la correspondiente licencia municipal.

376. artikulua. Ingurumena babestea

Batetik, lurraldearen ezaugarriak kontserbatu behar dira, eta bestetik ingurumen-hobekuntzak egin behar dira. Erabilera horietan kanpo gelditzen da edozein eraikuntza-jarduera.

A1. Kontserbazioa. Egungo egoera eta ezaugarriak mantentzea, gizakiak esku hartu gabe edo esku hartuz gero, xede zientifiko edo kulturarekin izan behar du gune naturalizatuenetan edo gainerako kasuetan garapen iraunkorrerako dinamikari jarraiki parte hartu behar du gizakiak eraginkortasunez. Bigarren kasuan oraingo erabilerak jarraituko du.

A2. Ingurumen-hobekuntza. Hasierako egoerara itzultzea edo oreka-egoera baliagarriagoak lortzea bideratutako kultur tratamenduak. Unitateen ezaugarri berezien arabera, hobekuntza modu desberdinetan lor daiteke: gaikako kimaketak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landaretza gaika deuseztatzea, izurriteak eta gaixotasunak tratatzea, etab.

377. artikulua. Astialdia eta Aisialdia

Ondoren aipatzen den bezala, erabilera hauekin zenbait eraikuntza-jarduera egin daitezke, baita edozein eraikuntza-jarduera ere.

B1. Erabilera publiko estentsiboa. Astialdirako, turismorako, heziketarako edo natur ingurunea interpretatzeko erabilera. Jarduerak arinak izan behar dute, ekipamendu esangarririk gabe: txangoak eta behaketa, ingurune fisikoan eragin txikia baitute. Bakarrik oinezkoak ibiliko dira eta egiteko ez da azpiegiturarik edo egokitzapenik behar. Bakarrik lan txikiak egin daitezke: erreken gaineko pasabideak, bidezatiak, behatokiak, etab. Lan horiek zainduak eta paisaian integratuak izango dira.

B2. Erabilera publiko intentsiboa. Astialdirako, turismorako, heziketarako edo natur ingurunea interpretatzeko erabilera. Astialdirako edota harrerarako ekipamenduak egingo dira eta, horretarako, espazio zehatzak egokitu behar dira mota desberdinetako objektuak: campingak, aparkalekuak, mahaiak, aulkak, barba-koak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haurrentzako jokoak, zakarrontziak, zaborra errausteko labeak edo erabilerarako zerbitzu-erakina. Erabilera honen barruan ez daude sartuta golf-zelaiak, erabilera publiko eta gizarte-intereseko eraikitutako joko baitira (E.3).

B3. Arrain-hazkuntzaren edo ehizaren jarduerak. Nazioko edo erkidegoko araudiaren barruan ehiza eta arrantza praktika daitezke. Era berean, lurraldea kudeatu behar da hurrengo jardueren dago-kienez: barrutiak, erreserbak, etab.

378. artikulua. Baliabide primarioak ustiatzea

1. Ondoren adierazten den bezala, baliabide primarioen ustiapenaren barruan sartuta daude, bai ustiapena bera, bai zenbait kasutan lehenengoz lantzea.

2. Erabilera orokorraren barruan hurrengo erabilera bereziak bereizten dira:

C1. Nekazaritza. Laborantzak lortzeko lurra prestatzera bideratutako jarduerak, laboreen biltze-, hautatze- eta sailkatze-lanak barne, biltze- eta kontsumitzeko edo garraiatzearen prest daudenera arte. Halaber, ura eranstea eta negutegiko nekazaritzaren edo ureztapenaren kasuan gehiago aprobetxatzea sartzen dira. Tresnak, laborantza-tresnak eta nekazaritza produktuak gortzeko eta kontserbatzeko eraikinak sartuta daude. Era berean, honakoak egiteko eraikinak sartzen dira: nekazaritza-produktuak ekoizti, atera eta sailkatzea; merkaturatzeko lehenengo eraldaketa egitea edo artisaueraldaketa gauzatzea; halaber, kontuan hartzen ditu negutegietako nekazaritzarako edo ureztapenerako behar diren lanak eta instalazioak. Nekazaritza eta abeltzaintzaren ustiapenarekin zerikusia duten familia bakarreko etxebizitzak sartzen dira, bertan nekazaria bizi bada. Zehatz-mehatz zuzeneko ustiapenarekin zerikusia izango dute eta alde zuzenetik frogatu behar dira beharra.

C2. Negutegiak. Instalazio iraunkorrak, sartzen errazak eta laborantzak babesteko edo hazteko itxidurekin. Laborantza-zikloaren fase bat edo gehiago gara daitezke.

C3. Abeltzaintza. Oro har, larreak eta bazka-laborantzak lortzeko, baita artzaintzarako ere lurra prestatzera bideratutako jarduerak. Zuzenean zerikusia duten eraikinak eta instalazioak sartuta daude, hala nola ukuluak, jezteko gelak, simaurtegiak eta minda-biltegiak, animaliak lurperatzeko hobiak, pentsu- eta bazka-siloak, askak eta hartuneak nahiz janlekuak eta arrain-haztegiak; halaber, abeltzaintzaren produktuak eraldatzeko lehenengo eraikinak sartzen dira, besteak beste, gaztandegiak eta gainerako esne-produktuak, haragi-pro-

Artículo 376. Protección ambiental

Incluye tanto la conservación de las características del territorio, como su mejora ambiental. En cualquiera de esos usos se excluye cualquier actividad constructiva.

A1. Conservación. Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

A2. Mejora ambiental. Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

Artículo 377. Ocio y Esparcimiento

Estos usos pueden suponer, tal como se expone a continuación algunas actividades constructivas; así mismo cualquier actividad constructiva

B1. Uso público extensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, sobre la base de actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

B2. Uso público intensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, sobre la base equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barba-coas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. No se consideran integradas en este uso los campos de golf, que tendrán la consideración de edificios de utilidad pública e interés social (E.3).

B3. Actividades cinegéticas y piscícolas. Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: cotos, reservas, etc.

Artículo 378. Explotación de Recursos Primarios

1. La explotación de los recursos primarios incluye, como se indica a continuación, tanto la propia producción como, en determinados casos, una primera elaboración.

2. Dentro de ese uso genérico se distinguen los siguientes usos específicos.

C1. Agricultura. Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero. Incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero. Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

C2. Invernaderos. Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

C3. Ganadería. En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se incluye las construcciones e instalaciones directamente vinculadas como los establos, salas de ordeño, estercoleros y depósitos de purines, fosas de enterramiento de animales, silos de piensos y forrajes, abrevaderos y sus captaciones y comederos, y piscifactorias; también incluye las construcciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos como

duktuak gauzatzea, ezta ontziratzea, etab. Azkenik, abeltzaintzaren ustiapenarekin zerikusia duen familia bakarraren etxebizitza kontuan hartzen da.

C4. Basogintza. Zuhaitz-espezieak landatu edo ereitea aurrez ikusia dago, bai ekologia nahiz paisaia babesteko, bai nagusiki helburu babeslearekin. Nolanahi ere, bi helburuak konbinatu eta bateratu egin behar dira basogintzaren aprobetxamendu ekonomikoa alde batera utzi gabe. Zeregin nagusiak babestea izan behar du. Basogintza antolatuta egin behar da zeregin nagusia masaren aprobetxamendu iraunkorra izanez gero. Erabileran sartuta daude masak maneiatzeko beharrezkoak diren instalazioak, baita basogintzarekin zerikusia duten eraikinak ere.

C5. Laborantza-industriak. Estabulazio iraunkorren abeltzaintza-ekoizpenetara bideratutako eraikinak, baita lehen eraldaketarako nekazaritzako elikagaien eta basoko industriak ustiapenarekin zuzenean zerikusirik ez badute. Bigarren eraldaketa nekazaritzako elikagaien eta basoko industriak sartzen dira ere, era berean lehenengo eraldaketa egiten dutenean.

C6. Erauzketa-jarduerak. Baliabide mineralak erauztera bideratutako jarduerak, baita jarduera osagarriak ere zuzenean zerikusia badute. Baliabide geologikoak ateratzeko instalazio eta eraikinak eta lehen tratamendua jasotzeko beharrezkoak direnak sartzen dira, zonan bertan baldin badaude. Meatze-baliabideen azterketa- eta ikerketa-lanak ez dira sartzen.

3. Erabilerak zenbait eraikin egitea zehazten duenean, tamainak finkaren edo partzelaren edukierarekin zerikusia izan beharko du. Baldintza horretatik salbuetsia dago nekazaritza—industriaren erabilera (C5).

4. Baldintza hori aplikatzeko finkatzat hurrengoa jotzen da: pertsona fisiko edo juridiko berak baliabide primarioak ustiatzeko erabilitako katastro-partzelen multzoa.

379. artikulua. Azpiegiturak

1. Azpiegiturak biztanleen zerbitzura —udalerrian bertan edo beste eskualdeetan nahiz herrialdeetan kokatuak— hurrengo erabilera berezien arabera sailkatzen dira:

D1. Garraiorako bideak. Autopistak, autobideak, errepideak, trenbidea eta instalazio osagarriak barne. Era berean, azpiegitura-kategoria honek beste bide batzuk eranstean ditu pertsonak edo merkantziak garraiatzeko, ingurune fisikoan antzeko inpaktua badute.

D2. Airezko lineak. Energia elektrikoa garraiatu edo banatzeko sare-multzoa barne, baita bestelako airezko lineak ere nahiz eta helburu desberdina izan. Sarearekiko euskarri eta instalazio osagarriak ere sartzen dira.

D3. Lurpeko lineak. Gasa, petrolioa, eta produktu deribatuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta bestelako azpiegiturak garraiatu edo banatzeko sareen multzoa barne. Halaber, instalazio osagarriak sartzen dira.

D4. A motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-lineala. Instalazio-multzo zabala dago sartuta, hala nola kanpoan ibilgailuak aparkatzeko gainazal handiak, ur-araztegiak, urtegiak edo ur—depositu handiak; energia elektrikoa ekoizteko zentralak; estazio transformatzaileak 100 metro karratutik gorako azalerakoak; gasa hartu eta ekoizteko zentralak; hiri-hondakinak arazteko eta tratatzeko plantak eta erabilera publikoko bestelako edozein instalazio, ingurune fisikoaren gainean antzeko inpaktua izanez gero.

D5. B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-lineala. Hurrengo instalazioak sartzen dira: irratia, telebista eta satellite bidezko komunikazioa hartzeko eta bidaltzeko dorreak, antenak eta estazioak; antzeko inpaktua duten faroak, erradiofaroak eta bestelako komunikazio-instalazioak.

D6. Eraikuntza-hondakinen zaborteziak eta hiri-hondakinen zaborteziak. Eraikuntza-hondakinak eta industri nahiz hiri-hondakin solidoak isurtzeko tokiak dira.

2. Erabilera horiek guztiek, eraikuntza-hondakineterako zaborteziak eta zaborteziak izan ezik, halaberrez eraikuntza-jarduerak eskatzen dituzte. Nolanahi ere, guztiak udal-lizentzia behar dute.

380. artikulua. Eraikuntza-erabilerak

1. Lurzoru urbanizaezinaren ezaugarriekin bateragarritasunari dagokionez, zuzenean eraikuntza-erabilerak —bestelako erabilerarekin zerikusia ez dutenak— hurrengo moduan sailkatzen dira:

E3. Erabilera Publikoko eta Gizarte Intereseko Eraikinak. Ekipamendu komunitario publiko edo pribatuetarako eraikinak eta

las queserías y demás productos lácteos, elaboración de productos cárnicos, envasado de miel, etc. Por último se considera también la vivienda unifamiliar ligada a la explotación ganadera.

C4. Uso forestal. Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección y ordenando el uso forestal cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal.

C5. Industrias agrarias. Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación no ligadas directamente a una explotación. Incluye también las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la de primera transformación.

C6. Actividades extractivas. Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

3. En los casos en que el uso incluye la posibilidad de determinadas construcciones su dimensión deberá estar en relación con la capacidad de la finca o parcela en que se sitúen. Sólo queda excluidos de esta condición el uso de industria agraria (C5).

4. Para la aplicación de esa condición se entiende como finca el conjunto de parcelas catastrales utilizadas por una misma persona física o jurídica para la explotación de sus recursos primarios.

Artículo 379. Infraestructuras

1. Las infraestructuras al servicio de la población asentada en el propio término municipal o en otras comarcas o regiones se clasifican en los siguientes usos específicos.

D1. Vías de transporte. Incluye Autopistas, Autovías, Carreteras, Ferrocarriles junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

D2. Líneas de tendido aéreo. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

D3. Líneas subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

D4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A Incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

D6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos. Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

2. Todos estos usos, a excepción del de escombreras y vertederos, llevan consigo necesariamente una actividad constructiva. En todo caso, todos ellos precisan licencia municipal.

Artículo 380. Usos edificatorios

1. En cuanto a su compatibilidad con las características del suelo no urbanizable los posibles usos directamente edificatorios, no ligados a otro uso, quedan clasificados a continuación.

E3. Edificios de Utilidad Pública e Interés Social. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados

instalazioak, ematen dituzten zerbitzuengatik edo berezitasunengatik nahitaez landa-ingurunean kokatu behar direnean. Horretarako, aldez aurretik erabilerak publikoak edo gizarte-interesekoak deklaratu behar dira. Hurrengo erakuntza-erabilerak sartzen dira:

Gune zoologikoak: jarduera nagusiak Eusko Jaurlaritzaren 444/1994 Dekretuarekin, gune zoologikoen baimenari eta kontrolari buruzkoarekin, zerikusia duen establezimendua.

Kirol-ekipamenduak modalitate eta irakaskuntza-maila guztietan.

Kultura sustatzeko eta sormen artistikorako ekipamendu soziokulturalak.

Olgetarako ekipamenduak.

Erabilerak tertziarioak: ostalaritza, ostatu turistikoak, aterpeak eta errepideetako zerbitzu-guneak.

Gaixoak tratatu eta ostatzeko osasun-ekipamenduak edo larrialdietarako osasun-zentroak.

Ekipamendu erlijiosoa: elizetan, ermitetan eta abarreen garatzen diren kultu-jarduerak edo prestakuntza erlijiosoa.

Gainerako biztanleei zerbitzu publikoak eskaintzeko ekipamenduak: suhiltzaileak, polizia, kanposantzuak, etab.

Astaldi-baratzeak: baratze-komplexuak tamaina txikiko parzelen banatuak eta azpiegitura komunak.

E4. Etxebizitza isolatua. Lurzoru urbanizaezinean oinplano berriko etxebizitza isolatua eraikitzea da, nekazaritza-ustiapenarekin zerikusirik ez duenean. 5/98 Legeak 1.2 artikuluan xedatutakoarekin bat, erabilerak hori debekatuta dago lurzoru urbanizaezin babestuan.

E5. Industria edo biltegiatze arriskutsuak. Izaerarengatik, ezauzgarriengatik edo manipulatuak materialengatik arrisku larriak sortuzkoak diren substantziak eta produkzio-prozesuak biltegiatu eta garatzea, hiri-lurzoruetan edo urbanizagarrietan ezin badaitezke egin.

2. Erabilerak horiek definitzea ez du esanahi Erribera Beitiako lurzoru urbanizaezinetan jarri behar direnik, enuntziatuarekin bakarrik identifikatu egiten baitira. Hala, lurzoruaren kategoria bakoitzean xedatzen den erregimenarekin bateragarritasuna zehatz daiteke.

381. artikulua. Berariaz adierazi ez diren erabilerak parekatzea.

Araudi honen aurreko artikuluan berariaz adierazi ez diren jardueren eta erabileren erregimen aplikagarria zehazteko, aipatu artikuluan jasotako bestelako erabilerak edo jarduerarekin parekatuko da. Nolanahi ere, parekatzeko kokatuko den espazioan dagoen babes-erregimenaren helburuekin erabilerak edo jarduerak duen bateragarritasunari erreparatuko zaio.

3. SEKZIOA. BAIMENEN ERREGIMENA

382. artikulua. Erabilerak arautzea

LAJk aurrez ikusitakoarekin bat, erabilerak lurzoru urbanizaezinean hurrengo moduan banatzen dira: erabilerak sustatua, onargarria eta debekatua:

1. Sustatuak lurzoru-mota jakinean nagusi diren erabilerak dira. Ikuspuntu fisikotik eta funtzioaletik bereizgarriak dira.

2. Onargarriak, lurzoru-mota batean nagusiak eta bereizgarriak ez izan arren, ahalmena modu itzulezinean aldatu gabe onar daitezke. Sarritan, lurzorua ez kaltetzeko, erabilerak onargarriek zenbait baldintza bete behar dituzte.

3. Debekatuak: erabilerak sustatuekin bateragarriak ez diren erabilerak.

4. Orokorrean erabilerak sustatuak eta onargarriak aipatzeko, araudiak bereizi gabe erabiltzen dituzten erabilerak baimendua eta baimen daitezkeena.

383. artikulua. Eraikuntza-erabilerak

1. Udal-lizentzia behar duten erabilerak zehazteko, eraikuntza-erabilerak eta eraikuntzarik behar ez dutenak bereizten dira.

2. Eraikuntza-erabilerak dira lurzoruarekin zerikusia duten elementu finkoak lurraldean etengabe jartzen direnean.

3. Halaber, eraikuntza-erabilerak dira lurra mugitu behar direnean, topografia aldatzen bada. Hala gertatzen da taulenak, ezpondak eta lubetak egin edo aldatzen direnean, alde batera utzita beste tokietatik materialak ekarri behar izana.

que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social. Incluye los siguientes usos constructivos:

Núcleos zoológicos: establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 444/1994 del Gobierno Vasco, sobre autorización y control de núcleos zoológicos.

Equipamientos deportivos en todas sus modalidades y enseñanza

Equipamientos socioculturales para actividades de promoción cultural o creación artística

Equipamientos recreativos

Usos terciarios: comprende hostelería, alojamientos turísticos, albergues y áreas de servicio de carreteras

Equipamientos sanitarios de tratamiento y alojamiento de enfermos, o atención sanitaria de urgencia

Equipamientos religiosos comprenden actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en iglesias, ermitas, etc.

Equipamiento de servicios públicos al conjunto de la población: bomberos, policía, cementerios, etc.

Huertas de ocio: complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeñas dimensiones e infraestructuras comunes.

E4. Vivienda aislada. Se trata de construcción de vivienda aislada de nueva planta en suelo no urbanizable, no vinculada a explotación agraria. Se trata de un uso que, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 5/98 queda prohibido en el suelo no urbanizable protegido.

E5. Industrias o almacenamientos peligrosos. Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

2. La definición de estos usos no supone su posible implantación en el suelo no urbanizable de Ribera Baja, pues su enunciado sólo tiene como finalidad su identificación de modo que pueda establecerse su compatibilidad o no con el régimen que se establece en cada categoría de suelo.

Artículo 381. Asimilación de usos no enunciados de forma expresa

Para determinar el régimen aplicable a las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta Normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artículo 382. Regulación de usos

Conforme a lo previsto en las DOT, los usos en suelo no urbanizable, se distribuyen entre usos propiciados, admisibles y prohibidos:

1. Propiciados son aquellos usos que predominan en un determinado tipo de suelo y que la caracterizan desde el punto de vista funcional y físico.

2. Permisibles, son aquellos usos que no siendo los predominantes y característicos en un tipo de suelo pueden ser admitidos sin modificar de modo irreversible su capacidad. Con frecuencia, para evitar perjudicar al suelo, los usos permisibles deben quedar sometidos a determinadas condiciones

3. Prohibidos: Para aquellos usos que son incompatibles con los usos propiciados

4. Para referirse de modo genérico tanto a los usos propiciados como a los permisibles esta Normativa utiliza de modo indistinto los términos de uso autorizado o autorizable.

Artículo 383. Usos constructivos

1. A fin de determinar los usos que requieren licencia municipal, se distinguen los usos constructivos y no constructivos.

2. Se consideran usos constructivos todos aquellos que suponen la implantación continuada en el territorio de elementos fijos vinculados al suelo.

3. Se incluye también en esta consideración de usos constructivos los que suponen movimiento de tierras, con modificación de la topografía como sucede cuando se producen o modifican bancalones, taludes y terraplenes, con independencia de que estas operaciones pudiesen no requerir la aportación de materiales procedentes de fuera del lugar donde se emplean.

4. Dena delakoa, eraikuntza-erabilerak dira hoditeriak edo edozein motatako eraikinak lurperatzea, baita azpiegiturak instalatzea ere.

384. artikulua. Udal-lizentzia

1. Eraikuntza-erabilera guztiek alde aurretik udalaren lizentzia behar dute. Horretarako, indarrean dagoen legeriak eskatuz gero, dagokion proiektu teknikoa eta obra-zuzendaritza aurkeztu beharko da.

2. Lizentzia emateko erabilerak lurzoruan baimena izan beharko du eta lurzoru horretarako Araudi honek zehazten dituzten baldintzak bete beharko dira.

3. Gainera, eraikuntza- edo jarduera-motaren arabera, kapitulu honen hurrengo Sekzioan zehazten diren baldintza bereziak bete beharko dira.

4. Era berean, udal-lizentzia beharko dute hurrengo jarduerak:

- a) Partzelazioak
- b) Hondakin solidoak eta likidoak isurtzeak (hala eta guztiz ere, batzuetan lizentzia eraikuntzaren barruan sar daiteke).

5. Gainera, jarduerak 165/1999 Dekretuak xedatutakoarekin bat, 3/98 Legean aurrez ikusitako lizentzia ez badute lortu behar, nolahi ere Udalean jarduerari ekin baino lehenago aipatu Dekretuaren 3. artikuluan adierazitako dokumentazioa aurkeztu beharko dute.

385. artikulua. Betebeharrak legeria sektorialaren ondorioz

1. Araudi Berezi honetan eskatutako baldintzez gain, udal-lizentzia emateko orduan aplikagarria den legeri bereziari erreparatuko zaio.

2. Nolanahi ere, udal-lizentzia lortzeak ez du salbuesten administrazio-organismoak edo zerbitzu—emakidadunak indarreko legerian oinarrituta eskatutako baimenez.

386. artikulua. Debeku orokorrak

Lurzoruaren zona bakoitzari dagokion babes-erregimena alde batera utzita, orokorrean debekatuta daude lurzoru urbanezinean eraikuntza beharrezkoa ez den jarduerari dagokienez hurrengoak sortuko duten ekintzak edo ahazteak:

1. Higadura gehitzea eta lurzoruaren kalitatea galtzea.
2. Landaretza-masak suntsitzea, baso-interesa duten espezieei buruz indarrean dagoen legeriak aurrez ikusitakoa alde batera utzi gabe.
3. Espezie babestuetako animaliak, erraiak, zatiak edo arrautzak jarraitu, ehizatu eta harrapatu eta merkaturatzea, fauna basatiarentzat espezie arrotz kaltegarriak sartzeta eta animaliei tratu txarra ematea.
4. Zona hezeak edo ingurune hurbila suntsitu edo poluitzea, Urari buruzko Legean aurrez ikusitakoa alde batera utzi gabe.
5. Berariaz baimenduta dauden tokietatik kanpo objektuak, hondakinak edo bestelako hondarrak isurtzea edo uztea, baita horiek baimendu gabe erretzea ere. Debekuaren barruan birziklatu edo bildu baino lehen behin-behinekoz biltegitratzea, egoera 30 egunetik gora luzatuz gero.
6. Akuiferoak degrada edo polui ditzaketen likidoak edo solidoak isurtzea.
7. Babes berezia behar duten lurzoruetan bitarteko motorizatuekin zirkulatzea errepideetatik eta pistetatik kanpo, dagokion baimenik gabe.

387. artikulua. Eraikuntza-hondakinen zabortegeiak aurkitzea

1. Toki baimenduetatik kanpo hondakinak edo objektuak ez dira uzten betetzeko, Udalak eraikuntza-hondakinak botatzeko zona bat edo gehiago zehatz ditzake. Behar bezala erabiltzeko dagokion araudia xedatuko du.

2. Nolanahi ere, eraikuntza-hondakinen zabortegeiak ez dira babes bereziko, ingurumen—hobekuntzako, basogintzako lurzoruetan kokatuko, ezta komunikazio bideek eta trenbideek eragiten duten tokietan ere. Gauza bera gertatuko da tokia Rivabellosako hiri-lurzorutik edo urbanizagarritik 200 m baino gutxiagora izanez gero, ezta Erribera Beitiako gainerako hiriguneen 100 m-tik behera izanez gero ere.

4. Tienen en todo caso el carácter de uso constructivo el soterramiento de conducciones o construcciones de cualquier tipo, así como la instalación de infraestructuras.

Artículo 384. Licencia Municipal

1. Todos los usos constructivos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

2. Para el otorgamiento de la licencia será necesario que el uso de que se trate pueda ser autorizado en el suelo de que se trate y que cumpla las condiciones específicas que esta Normativa establezca para ese suelo.

3. Además, según el tipo de construcción o actividad de que se trate, ha de cumplir las condiciones específicas que se establecen en la siguiente Sección de este capítulo.

4. Así mismo exigen también licencia municipal las siguientes actividades:

- a) la parcelación
- b) los vertidos de residuos sólidos o líquidos (aunque en su caso, su licencia puede quedar incluida en la edificación que los produce).

5. Además, en el caso de actividades que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 165/1999, estén exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/98, deberán en todo caso presentar en el Ayuntamiento, antes del inicio de la actividad, la documentación que se indica en el artículo 3 del referido Decreto.

Artículo 385. Obligaciones derivadas de la legislación sectorial

1. Además de las condiciones exigidas en esta Normativa Particular, la concesión de la licencia municipal queda supeditada al cumplimiento de la legislación específica que le sea de aplicación.

2. En todo caso, la obtención de la licencia municipal no exime de la obtención del permiso de los órganos de administración o concesionarios de servicios que pueda ser exigida por la legislación vigente.

Artículo 386. Prohibiciones con carácter general

Con independencia del régimen de protección aplicable a cada zona de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

1. Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
2. Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente sobre especies de interés forestal.

3. Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.

4. Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.

5. Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.

6. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.

7. Circulación en los suelos de especial protección con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin la autorización correspondiente.

Artículo 387. Localización de escombreras

1. Para el cumplimiento de la prohibición al abandono de residuos u objetos fuera de los lugares autorizados, el Ayuntamiento podrá delimitar una o más zonas para su utilización como escombreras, estableciendo la reglamentación adecuada para su uso.

2. En todo caso esas escombreras no podrán situarse en las áreas calificadas como suelo de especial protección, de mejora ambiental, forestal y en la zona de afección de las comunicaciones viarias y de las líneas ferroviarias, así como en la zona situada a menos de 200 m. del límite del suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa; ni a menos de 100 m. de los demás núcleos de Ribera Baja.

388. artikulua. Partzelazio urbanistikoaren debekua

1. 6/98 Legeak 20. artikuluan xedatutakoarekin bat, debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean partzelazio urbanistikoa egitea.

2. Ondorioz, 19/1995 Legeak, nekazaritza-ustiapenen modernizazioari buruzkoak, 24. artikuluan xedatzen duenaren arabera, partzelazioaren lizentziari uko egingo zaio, horren ondorioz Laborantzarako Gutxieneko Unitate modura ezarritako partzelak baino txikiagoak eraten direnean. Euskal Herriko 168/1997 Dekretuari jarraiki, Eribera Beitian unitate horiek 3 Ha-koak izan behar dute, bai lehorreko lurretan, bai lur ureztatuetan.

3. Dena delakoa, aipatu Legeak 25.b) artikuluan aurrez ikusten duen bezala, partzelek tamaina txikiagoa izan dezakete eraikuntza-erabilera sustatuetarako edo aurrez ikusitako eraikuntza-erabilere-tarako badira; edozelan ere, partzela berriaren azalerak Araudi honetan eraikuntza horrentzat xedatutako parametro kuantitatiboak bete beharko ditu.

389. artikulua. Eraikinak Antolamendutik Kanpo

1. Araudi honek lurzoru urbanizaezinean eraikuntzei jartzen dien baldintzak betetzeko, dagozkien planoetan adierazten diren bezala, antolamendutik kanpo gelditzen dira hurrengo eraikinak. Horiek aipatzen den barrutietan gelditzen dira.

a) Rivabellosa: 1. 11. poligonoa, 70. partzela

b) Rivaguda: 2. Katastroaren fitxarik gabe. 2 eraikin A1 autobidea eta Zadorra ibaia gurutzatzen diren tokian, Rivagudaren iparraldean, A1 errepidearen hegoaldean eta ibaiaren mendebaldean. Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa izeneko planoan aipatuta daude.

c) Igay: 3. 991. poligonoa, 79. etxadia, 1. partzela /991. poligonoa, 80. etxadia, 1 / 5. partzela. 991. poligonoa, 81. etxadia, 1. partzela / 991. poligonoa, 82. etxadia, 1. partzela

d) Mellede: 7. 25. poligonoa, 36. partzela

e) Quintanilla de la Ribera: 8. 9. poligonoa, 114. partzela

2. Guztiei aplikatuko zaie antolamendutik kanpoko erregimena 1976ko TR-k 60.ean finkatutako baldintzetan. Antolamendutik kanpo zehatz-mehatz.

3. Ondorioz, eraikin horietan ezingo da kontserbatzeko, egokitzeko, berriz egituratzeko edo zabaltzeko lanik egin. Gainera, kontserbazio-lanen barruan higiezinaren segurtasunerako eta higienarako halabeharrezkoak diren lanak bakarrik egin ahal izango dira.

390. artikulua. Behin-behineko elementuak

1. Behin-behineko elementuak, hala nola egurtegiak, estalgu-neak eta, oro har, igeltserotza—lanik ez duten guztiak, hau da, desmuntagarriak behar bezala mantendu beharko dira apaindurari, higienari eta ingurumenarekiko egokitzapenari dagokionez. Egokitzat joz gero, Udalak neurri zuzentzaileak aplikatzea eska dezake.

2. Behin-behineko elementu berriak jartzea debekatuta dago eta ekintza berri guztiek erabileraren araberako eraikin-mota desberdinen baldintzak bete beharko dituzte.

4. SEKZIOA. JARDUEREN ETA ERAIKINEN IZAERA TEKNIKOA ETA FORMA-BALDINTZAK

391. artikulua. Baldintzak erabileren arabera

1. Eraikuntza-jarduerak lizentzia izateko, partzelan baimena izan dezakeen erabilera jakinean kokatzeaz gain, zenbait baldintza behar ditu formari, kokaguneari eta izaera teknikoari dagokionez. Horiek erabileraren arabera desberdinak izango dira.

2. Baldintzen artean azpimarragarriak dira eraikinen bat sartzen duten eraikuntzei aplikatzen zaizkien forma-parametroak; hau da, eguraldi txarrez babesteko xedez eraikitako bolumenen bat, bai behin—behinerako bai behin betirako.

3. Sekzio honetan erabilera bakoitzari eska dakiokkeen baldintzak zehazten dira. Errazago identifikatzeko Titulu honen 2. Sekzioan erabilitako erabilera-klabeak adieraziko dira.

392. artikulua. Nekazaritza-jarduerekin zerikusia duten eraikuntzak

1. Nekazaritzarekin zerikusia duten eraikuntza guztiek (C1 erabilerak) eraikinak behar badituzte, ondoren adierazten diren gehieneko balioak errespetatu beharko dituzte. Derrigortasun horretatik kanpo

Artículo 388. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 6/98 queda prohibida la parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

2. En consecuencia, y tal como se establece en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de modernización de las explotaciones agrarias se denegará la licencia de parcelación, cuando, como resultado de ella, se produzcan parcelas menores que las establecidas como Unidades Mínimas de Cultivo. De acuerdo con el Decreto 168/1997 del País Vasco la dimensión de estas Unidades para Ribera Baja es de 3 Ha, tanto en seco como en regadío.

3. No obstante, tal como se prevé en el artículo 25.b) de la citada Ley se permitirá la aparición de parcelas de menor tamaño cuando queden destinadas a un uso constructivo propiciado o permisible; en todo caso la superficie de la nueva parcela ha de ser tal que la construcción prevista cumpla los parámetros cuantitativos establecidos para ella en esta Normativa.

Artículo 389. Edificaciones Fuera de Ordenación

1. En aplicación de las condiciones impuestas por esta Normativa a las construcciones en suelo no urbanizable quedan fuera de ordenación, tal como se refleja en los correspondientes planos las siguientes edificaciones, situadas en el término concejil que se indica.

a) Rivabellosa: 1. Polígono 11, parcela 70

b) Rivaguda: 2. Sin ficha catastral. 2 edificaciones situadas junto al cruce de la autovía A1 con el río Zadorra, al Norte de Rivaguda, Sur de A1 y Oeste del río (referenciadas en plano de Estructura General y Orgánica del Territorio)

c) Igay: 3. Polígono 991, manzana 79, parcela 1 / Polígono 991, manzana 80, parcela 1 / 5. Polígono 991, manzana 81, parcela 1 / Polígono 991, manzana 82, parcela 1

d) Mellede: 7. Polígono 25, parcela 36

e) Quintanilla de la Ribera: 8. Polígono 9, parcela 114

2. A todas ellas será de aplicación el régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el 60 del TR de 1976Fuera de ordenación estricta

3. En consecuencia, en esas edificaciones no podrá realizarse ninguna obra de conservación, acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble.

Artículo 390. Elementos de carácter provisional

1. Los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.

2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones en las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artículo 391. Condiciones según usos

1. Para obtener licencia para una actividad constructiva, además de quedar encuadrada en un uso que resulte autorizable en la parcela en que se quiere situar, debe cumplir determinadas condiciones de forma, emplazamiento y carácter técnico según el uso de que se trate.

2. Entre estas condiciones destacan los parámetros de forma que se aplican a aquellas construcciones que incluyen alguna edificación; es decir algún volumen construido con la finalidad de ser usado, de modo continuo o eventual, como defensa de las inclemencias del tiempo.

3. En esta sección se establecen las condiciones exigibles a cada uno de estos usos, para facilitar su identificación se indican las claves de uso utilizadas en la Sección 2 de este Título.

Artículo 392. Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas

1. Todas las construcciones vinculadas a la agricultura (usos C1) que supongan edificaciones deberán respetar los valores máximos que se indican a continuación. Se excluyen de esta obligatoriedad

gelditzen dira haztegiak (C1en bildutakoak) eta nekazaritzaren edo abeltzaintzaren ustiapenarekin (C1en edo C3n bildutako erabilerak) zerikusia duten etxebizitzak. Horientzat bestelako parametro bereziak ezarri dira.

- Eraikigarritasuna: 0,20 m² eraiki/partzelako m²
- Eraikina kokatzen den partzelaren gutxieneko azalera: 2.000 m
- Gutxieneko azalera lotua: 10.000 m
- Solairu-kopurua gehienez: 1
- Erlaitzarekiko edota teilatu-hegalarekiko altuera: 4m lursailaren sestraren gainean.
- Estalkiaren gehieneko aldapa: % 50
- Gailurraren gehieneko altuera: erlaitzaren eta aldaparen gehieneko altueratik ondorioztatzen dena
- Mugen bereizketa: 10 m.

2. Mugen bereizketa murriztea baimendu ahal izango du Udalak, partzelaren geometriatik ezin daitekeenean eraikigarritasun baimendua gauza, mugekiko bereizketa mantentzea eskatuko balitz. Nolanahi ere, mugekiko gutxieneko bereizketa baimendua 3 m dira.

393. artikulua. Haztegiak eta negutegiak

Haztegiak (C1 erabileran sartuta) eta negutegiak (C2 erabileran) honako gehieneko balioak errespetatuko dituzte:

- Gehieneko okupazioa: partzelaren azalaren %80
- Mugekiko bereizketa: 2 m

394. artikulua. Abeltzaintzaren ustiapenekin zerikusia duten eraikinak

1. Abeltzaintzaren ustiapenek (C3 erabilerak) zuzenean lurzoruaren erabilerekin zerikusia dutenean, nekazaritzako materialak biltegitzeko eskatzen diren formako parametro berak bete beharko dituzte.

2. Lurzoruaren erabilerarekin zerikusia ez dutenean, beste "eraikin eta ezarpenetarako" artikuluan xedatutako parametroak eskatuko dira.

3. Kasuak kasu, eraikuntzak gainera hurrengo gutxieneko distantziak gorde beharko ditu:

- a) Ur-ibilgu eta putzuekiko kontsumorako ez badira: 50 m
- b) Hornidura-putzuetara eta -iturburuetara: 200 m
- c) Rivabellosako hiri-lurzoruaren edo urbanizagarriaren mugara: 200 m
- d) Gainerako hiriguneetan hiri-lurzoruaren edo urbanizagarriaren mugara: 100 m

395. artikulua. Landa-ingurunean jar daitezkeen bestelako eraikinak

1. Ondoren aipatzen diren eraikuntzentzat parametro bereziak xedatzen dira. Horretarako, hiru multzotan sailkatuko dira:

- a) Kirol-ekipamenduak, ekipamendu soziokulturalak, erlijiosoak eta zerbitzu publikoetarako direnak (E3n sartuak).
- b) Errepideetako zerbitzu-guneak (E3ko erabileran tertziarioetan sartzen dira)
- c) Bestelako eraikinak eta ezarpenak: arrain-haztegiak eta gainerako eraikinak eta erabileran publikoko nahiz gizarte-intereseko ezarpenak

2. Parametro horiek hurrengo taulan finkatu dira:

	A) EKIPAMENDUAK	B) ERREPIDEETAKO ZERBITZU-GUNEAK	C) BESTELAKO ERAIKINAK ETA EZARPENAK
ERAIKIGARRITASUNA	0.8 M ² /M ²	0.1 M ² /M ²	0.1 M ² /M ²
PARTZELA OKUPAZIOA	%60	%20	%10
SOLAIRU-KOPURUA	BEHEKOA GEHI BAT	BEHEKOA GEHI BAT	BEHEKOA GEHI BAT
ERLAIITZAREN GEHIENKOA ALTUERA	7 M	10 M	6 M
GUTXIENKOA PARTZELA	-	5.000 M ²	10.000 M ²
MUGEKIKO BEREIZKETA	ERAIKUNTZAREN ALTUERA PUNTU BAKOITZEAN	10 M	10 M

Partzela okupatzeari dagokionez, eraikin estali guztia zenbatzen da, markesinak eta aterpeak barne. Eraikigarritasunak azalera estalia eta perimetro guztiak itxia aipatzen du.

los viveros (recogidos en C1), y las viviendas vinculadas a la explotación agraria o ganadera (usos recogidos en C1 ó C3), para los que se establecen otros parámetros específicos.

- Edificabilidad: 0,20 m² construido/m² de parcela
- Superficie mínima de parcela en que se sitúa la construcción 2.000 m
- Superficie mínima vinculada: 10.000 m
- Número máximo de plantas: 1
- Altura a cornisa y/o aleros: 4m. sobre la rasante del terreno.
- Pendiente máxima de la cubierta el 50%
- Altura máxima de cumbrera, la que se deduzca de la altura máxima de cornisa y de pendiente
- Separación a linderos: 10 m.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar una disminución de la separación a linderos, cuanto la geometría de la parcela no permita materializar la edificabilidad permitida, si se exigiese mantener también la separación a linderos. En todo caso, la separación mínima a linderos autorizable será de 3 m.

Artículo 393. Viveros e invernaderos

Los viveros (incluido en uso C1) e invernaderos (uso C2) respetarán los siguientes valores máximos:

- Ocupación máxima: 80% de la superficie de la parcela.
- Separación a linderos: 2 m

Artículo 394. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

1. Cuando las explotaciones ganaderas (usos C3) estén ligadas directamente al uso del suelo exigirán los mismos parámetros de forma que para los almacenes agrícolas

2. Cuando no estén ligadas al uso del suelo se exigirán los parámetros que se establecen en el siguiente artículo para otros "edificios e implantaciones".

3. En uno o en otro caso, la edificación deberá además guardar las siguientes distancias mínimas:

- a) A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m
- b) A pozos y manantiales de abastecimiento 200 m
- c) Al límite del suelo urbano o urbanizable de Rivabellosa: 200 m
- d) Al límite del suelo urbano o urbanizable de los demás núcleos urbanos: 100 m

Artículo 395. Otras edificaciones implantables en el medio rural

1. Se establecen parámetros específicos para las edificaciones que se enumeran a continuación, clasificándolas en tres grupos:

- a) equipamientos deportivos, socioculturales, sanitarios, religiosos y de servicios públicos (incluidos en E3).
- b) áreas de servicios de carreteras (se incluyen en los usos terciarios de E3)
- c) otros edificios e implantaciones: piscifactorías y los restantes edificios e implantaciones de utilidad pública e interés social

2. Los parámetros que se establecen quedan fijados en la siguiente tabla:

	A) EQUIPAMIENTOS	B) ÁREAS DE SERVICIOS DE CARRETERAS	C) OTROS EDIFICIOS E IMPLANTACIONES
EDIFICABILIDAD	0.8 M ² /M ²	0.1 M ² /M ²	0.1 M ² /M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	60%	20%	10%
NÚMERO DE PLANTAS	BAJA MÁS UNA	BAJA MÁS UNA	BAJA MÁS UNA
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA	7 M.	10 M.	6 M.
PARCELA MÍNIMA	-	5.000 M ²	10.000 M ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN CADA PUNTO	10 M.	10 M.

A efectos de ocupación de parcela se computa toda la edificación cubierta, incluidas marquesinas y porches. La edificabilidad se refiere a superficie cubierta y cerrada por todo su perímetro.

396. artikulua. Etxebizitzetarako eraikinak, nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapenarekin funtzionalki zerikusia dutenak

Bakarrik familia bakarrarentzako etxea baimen daiteke. Gehienez beheko solairua eta goikoa izango ditu eta hurrengo parametroak errespetatu beharko dira:

Eraikigarritasuna: 0,10 m/m

Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 5.000 m

Gehieneko okupazioa: %10

Erlaitzarekiko edo teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 7 m

Mugekiko bereizketa: 10 m

Gutxieneko azalera lotua: 10.000 m

397. artikulua. Partzela itxeko baldintzak

1. Lurzoru urbanizaezinean finka itxi nahi izanez gero, ez du 1,60 m-ko altuera gaindituko eta hurrengo ezaugarriak izango ditu:

2. Eraikuntzaren ondorioz sortu ez diren itxiturak landareez osatuak izango dira, bestela, metalezko, egurrezko edo hormigoizko os-tikoak izango dituzte zimendatu gabe. Metalezko sare edo hesiz osatuko dira.

3. Eraikuntza-itxiduretan alde opakua obrazkoa izango da eta ez du metroa gaindituko. Derrigorrez harriz egin beharko dira; bestela, kanpoko aldean behintzat harrizko xafla erabiliko da. Gainerakoa landareak edo metalezko hesiak erabiliz egingo da. Ez da inoiz erabat opakua izango. Bideen kanpoko ertzetik gutxienez 3 m atzeratuko dira. Ibilgu publikoetatik, berriz, 5 m.

4. Halaber, itxidura erabat garbia egin daiteke burdin haria edo antzekoa erabiliz eta zimendatu gabe hesolak iltzatuko dira lursailen. Ez dute 1 m-ko altuera gaindituko.

5. Nolanahi ere, itxidura horiek gutxienez ibilgu publikoekiko 5 m-ko atzerapena errespetatu beharko dute. Atxikipen-zona denez, araudiak ere ezartzen du komunikazio-bideekiko errespetatu behar den gutxieneko distantzia.

398. artikulua. Lurra mugitu edo topografia aldatuko duten ekin-tzak

1. Eraikitzeko ala ez eraikitzeko, jarduera guztiek lizentzia eskatzeko orduan, lurra mugitu behar badira, lubetei eta ezpondei ondoren emango zaien tratamendua adierazi beharko da. Paisaian integratu beharko dira eta zuhaitzak nahiz belarrak landatu beharko dira. Baldintza hori bete gabe ez da lizentziarik emango.

2. Eraikuntzaren espazio libreetan topografia aldatzea debekata dago. 150 cm-tik gorako maila-aldaketak sortzen dituzten lur-mugimenduak egingo dira, 45º-tik gorako lubetekin edo euste-hormekin eutsiak. Maila-aldaketa handiagoa salbatu behar denean, ondoz-ondoko mailak egingo dira eta bata bestearekiko gutxienez 2 m-z bereiztuko da.

3. Edozein eraikuntza egiteko orduan, alboetan landare-geruza desagertzea saihestuko da. Eraikuntzaren ondorioz (materialak biltegitratzea, makineria maniobratzea, behin-behineko asentamenduak, etab.) altxatutako lerroak leheneratu egingo dira, kaltetuak edo nariatuak izan badira.

399. artikulua. Partzela berean erabilera anitzak

1. Erabileretarako Araudian xedatutako baldintzak betetzen badira, partzela berean erabilera desberdinak baimen daitezke.

2. Azalera eraikiak eta partzelaren okupazio baimenduak aplikatzeko, kasuaren arabera finka zati desberdinetan zatituztat joko da. Zati bakoitzari aplikatuko zaizkio partzelaren okupazio- eta eraikuntza-baldintzak, eraikuntza-motaren arabera.

3. Gutxieneko partzelari eta partzela lotuari dagokionez, berriz, nahikoa da erabilera-baldintza zorrotzenak betetzea.

400. artikulua. Erabilera zehatzak –eraikuntzakoak ala ez– kartzeari buruzko betekizunak

1. Abeltzaintzaren erabilerekin zerikusia duten eraikuntzak (C3, ustiapenarekin zerikusia duen etxebizitza barne) bakarrik baimendu ahal izango dira gutxieneko honako distantziak gordetzen badira:

a) Ur-ibilguetara eta putzuetara kontsumorako ez badira: 50 m

Artículo 396. Edificios de vivienda, vinculados funcionalmente a una explotación agrícola o ganadera

Sólo será autorizable la vivienda unifamiliar con altura máxima correspondiente a planta baja y alta, y respetando los siguientes parámetros.

Edificabilidad: 0,10 m/m

Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m

Ocupación máxima: 10%

Altura máxima a cornisa o alero: 7 m

Separación a linderos: 10 m

Superficie mínima vinculada: 10.000 m

Artículo 397. Condiciones para el cierre de parcela.

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 1.60 m y tendrán las siguientes características:

2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambreda metálica.

3. Los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m., siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco. Se retranquearán como mínimo 3 m desde los bordes exteriores de los caminos y 5 m. de los cauces públicos.

4. Podrá disponerse también un cierre totalmente diáfano de alambre o similar y piquetes clavados en el terreno sin cimentación, que no superará 1 m. de altura.

5. Estos cierres deberán respetar, en todo caso, un retiro mínimo de 5 m. respecto a los cauces públicos y la distancia mínima a las vías de comunicación que se establece en esta normativa al tratar de sus zonas de afección.

Artículo 398. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especial herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.

2. Queda prohibido modificar la topografía en los espacios libres de edificación, realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles superiores a 150 cm. de altura, sostenidos con terraplenes de pendientes superiores a 45º o con muros de contención. Cuando sea necesario salvar un desnivel mayor se procederá a establecer bancadas sucesivas separadas al menos 2 m. una de otra.

3. Al proceder a cualquier construcción se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas contiguas, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas

Artículo 399. Diversidad de usos en la misma parcela

1. Siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta Normativa para los distintos usos se podrán autorizar varios usos distintos en la misma parcela.

2. Para la aplicación de las superficies construidas y ocupación de parcela permitidas se considerará dividida la finca en distintas fracciones según el caso, aplicando las condiciones de ocupación de parcela y edificación a cada una de esas fracciones, según los tipos de construcción de que se trate.

3. Sin embargo, para la exigencia de parcela mínima y parcela vinculada, basta que se cumplan las condiciones del uso que resulte más exigente.

Artículo 400. Exigencias relativas a la localización de determinados usos, constructivos o no.

1. Las construcciones vinculadas al uso ganadero (C3, incluida la vivienda ligada a la explotación) sólo podrán autorizarse si se guardan las siguientes distancias mínimas:

a) A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m

- b) Hornidura-putzu eta -iturburuetara: 200 m
 c) Rivabellosan hiri-lurzoruaren edo urbanizagarriaren mugara: 200 m
 d) Gainerako hiriguneetan hiri-lurzoruaren edo urbanizagarriaren mugara: 100 m
2. Gorozki solidoak (simaurtegiak) edo likidoak (minda-biltegiak) biltegitzeko baimena emango da bakarrik hurrengo gutxieneko distantziak gordetzen dituztenean eta berdin da eraikuntza-elementuak izatea ala ez izatea.
- a) Ur-korranteetara eta edateko uraren hodietara: 50 m
- b) Bainatzeko tokietara: 50 m
 c) Hiriguneetara: 50 m
 d) Hornidura-putzuetara eta -iturburuetara: 300 m
3. Lursailak gorozki likidoekin ongarritu nahi izanez gero, kasu baikoitzean aipatzen diren elementuekiko lurzorua gutxienez hurrengo distantzia gorde beharko du:
- a) Sare nagusiko, nazionaleko eta eskualdeko errepideetara: 10 m
 b) Ur naturalen korranteetara, urtegiak eta edateko uraren hodietara: 50 m
 c) Bainatzeko zona tradizional eta finkatuetara: 200 m
 d) Rivabellosako hiri-lurzoruaren eta urbanizagarriaren mugara: 200 m
 e) Erribera Beitiako gainerako edozein hirigunetara: 100 m
- f) Hornidura-putzu eta -iturburuetara: 200 m. Gainera, debekatuta dago babes-perimetro osoan.
401. artikulua. Eraikuntza-erabilera guztietarako betekizun komunak

1. Azpiegituren sare orokorretara hartuneak (ura, argia, telefonoa) lurperatu egin behar dira eta berriaz debekatuta daude airezko lineak.

2. Energi sorgailuak, edo ur zikinak arazteko bitarteko autonomoak baimenduta daude, baita ura geruza freatikotik hartzea ere, beti ere behar bezala bihurtzen bada edateko ur. Leherketa—motorrak erabiliz gero, zarata ez sortzeko isolatu egin beharko dira. Instalazio horiek jarri baino lehen betiere organismo aginpidedunak baimena eman beharko du. Abereen instalazioetan debekatuta dago saneamendu-sare orokorrera lotzea.

3. Debekatuta dago ibilgu publikoetara araztu gabeko urak isurtzea. Hobi septikoak erabiliz saneatzea onargarria da. Aipatu hobiak NTE-ISA Arauak arautzen ditu.

4. Eraikuntza ezingo da baimendu erabileraren ondorioz hondakinak ekoizten badira eta saneamendua behar bezala konpontzen ez bada.

402. artikulua. Plan Bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak zehaztea

1. Berezitasunengatik eta lurraldean sortzen duten inpaktuarengatik hurrengo erabilerak zehazteko Plan Bereziaren izapideak egin beharko dira. Helburuaren arabera, dagozkion ezaugarriak eta edukia izan beharko ditu. Planeamenduko Araudiak 77. eta 79.etik 81.era bitarteko artikuluetako aurreikuspenak bete beharko dira. Jarduerak honako hauek dira:

- a) Arrain-haztegiak (C3n sartuta)
 b) Nekazaritza-industriak (C5)
 c) Campingak eta astialdirako nahiz aisialdirako beste edozein erabilera publiko intentsibo (B2).
 d) Erabilera publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak (E3)

E5. Industria edo biltegitzatze arriskutsuak (E5)

2. Nolanahi ere, kokatu nahi den tokirako erabilerak baimendua izan behar du eta eraikuntza lotuek Titulu honetako 4. Sekzioan xedatutako erabilerentzat zehaztutako baldintza formalak eta eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

3. Plan Bereziak ikerketa teknikoan izan beharko du eta, besteak beste, honako gaiak landu beharko dira: jardueraren ezaugarriak, kokagunearen deskribapena, ingurumen-ondorioak eta proposatzen diren neurri zuzentzaileak, eraginkortasun-maila eta segurtasun-bermea ere adierazi beharko dira. Ikerketa hori Planarekiko dokumentu

- b) A pozos y manantiales de abastecimiento 200 m
 c) Al límite del suelo urbano o urbanizable de Rivabellosa: 200 m
 d) Al límite del suelo urbano o urbanizable de los demás núcleos urbanos: 100 m

2. El almacenamiento y el almacenamiento de deyecciones sólidas (estercoleros) o líquidas (depósitos de purines), utilicen o no elementos constructivos, sólo puede autorizarse cuando se guardan las siguientes distancias mínimas.

- a) A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m
 b) A las zonas de baño: 50 m
 c) A los núcleos de población: 50 m
 d) A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m

3. El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará al suelo que guarda al menos las siguientes distancias de los elementos que en cada caso se indican:

- a) A las vías de comunicación de la red principal, nacional y comarcal: 10 m
 b) A corrientes de agua naturales, embalses y conducciones de agua potable 50 m
 c) A las zonas de baño tradicionales y consolidadas: 200 m de
 d) Al límite del suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa: 200 m.
 e) A cualquiera de los restantes núcleos urbanos de Ribera Baja: 100 m
 f) A los y manantiales de abastecimiento: 200 m. Se prohíbe además en todo su perímetro de protección

Artículo 401. Exigencias comunes a todos los usos constructivos

1. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

2. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente. Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

3. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISA.

4. La construcción no podrá autorizarse si uso supone la producción de residuos, y queda resuelto adecuadamente el saneamiento.

Artículo 402. Implantación de usos y actividades mediante Plan Especial

1. Los siguientes usos, por sus peculiares características e impacto en el territorio, exigirán para su implantación, la tramitación de un Plan Especial con las características y contenido que corresponda según su finalidad y de acuerdo con las previsiones de los artículos 77 y 79 al 81 del Reglamento de Planeamiento:

- a) las piscifactorías (incluido en C3)
 b) las industrias agrarias (C5)
 c) los camping y cualquier otro uso público intensivo de Ocio y esparcimiento (B2).
 d) los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (E3)

E5. Industrias o almacenamientos peligrosos (E5)

2. En todo caso deberá tratarse de un uso autorizable por el lugar en que se desea localizar, y las construcciones vinculadas han de cumplir las condiciones formales y constructivas que para ese uso pueden establecerse en la Sección 4 de este Título.

3. El Plan Especial incluirá un Estudio técnico en el que se detallarán las características de la actividad, la descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. Este estudio se conside-

osagarria izango da, Planeamenduko Araudiaren 71.2.b) artikuluan xedatzen den neurrian.

4. Landa-ingurunean erabileraren edo jardueraren kokagunea justifikatu egin beharko da honako arrazoiren bat erabiliz:

a) Jarduerak kokapen zehatzik eskatu gabe, hiri-ingurunean jarztearekin bateragarria ez izatea; edo nahiz eta landa-ingurunean jartzea ezinbestekoa ez izan, gomendagarria izatea.

b) Erabilerak edo jarduerak duen izaerarengatik eta lursailaren ezaugarriei erreparatuz, nahitaez kokagune zehatzean jarri behar izatea.

c) Erabileraren edo jardueraren baldintza teknikoek kokagune zehatz hori behar izatea eta babes-maila txikiagoko zonetan ezin kokatzea.

2. KAPITULUA. BALDINTZA BEREZIAK ZONA BAKOITZEAN

1. SEKZIOA. KATEGORIAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

403. artikulua. Babes bereziko lurzorua. (BB)

1. Udalerrian dauden Interes Komunitarioko Tokiak (IKT) sartzen dira. Eusko Jaurlaritzak proposatu ditu 2000 Natura Sarean sartzeko.

2. Zehatz-mehatz esanda, IKT honako hauek dira:

ES2110033: Zadorrako ibaiertza

ES2110034: Bayaseko ibaiertza

3. Kudeaketa Plana onartzen ez den bitartean, erabilera sustatuen, onargarrien eta debekatuen erregimena artikuluko honetako hurrengo ataletan zehaztuko da. Kudeaketa Plana onartutakoan, erregimen hori Kudeaketa Planak xedatuarekiko osagarria izango da. Betiere nagusitasuna lehenengoak izango du. Kategoría horretan kontserbazioa eta ingurumen-hobekuntzarako erabilerak sustatzen dira.

4. Halaber, olgeta estentsiboko erabilerak, arrain-hazkuntza, abeltzaintza, linea elektrikoak, lurpeko lineak, zerbitzu-instalazio tekniko linealak (B mota) eta erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak onargarriak dira.

5. Debeekatuta daude Titulu honetako 1. kapituluko 2. sekzioan (375. artikulua eta hurrengoak) sartuta dauden gainerako erabilera guztiak, besteak beste, erauzketa-jarduerak.

6. Erabilera baimenduen zerikusia duten eraikuntzek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

a) Abeltzaintzarekin zerikusia duten eraikuntzak edo bestelakoak debeekatuta daude, bi ibaien ibilguetatik 50 m baino gutxiago baldin badaude.

b) Aurreko paragrafoan ezarritako baldintza alde batera utzi gabe, erabilera publikoko eraikinak egin baino lehen Plan Berezia idatzi beharko da.

c) Edozein motatako azpiegiturak ezingo dira luzeran jarri ibaiaren norabidean eta bakarrik kategoría honetan sartuko dira arazoizko hautabiderik ez dagoenean.

7. Nolanahi ere, 1997/1995 Errege Dekretua, abenduaren 7koa, eta Kontseiluaren 92/43/EE Arteztarauak, 1992ko maiatzaren 21ekoak 6. artikuluko 2., 3. eta 4. ataletan xedatutakoa aplikatuko da. Halaber, arteztarau hori garatzen duen Espainiako legería bete beharko da. Xedapen horien bidez bioaniztasuna bermatzeko neurriak zehazten dira. Horretarako, habitak naturalak eta fauna nahiz flora basatia kontserbatzen dira.

404. artikulua. Ingurumena hobetzeko lurzorua (IH)

1. Natur eremu horiek gaur egun degradatuta daude, baina berreskuratzen ari dira. Bestela, ezaugarri topografikoengatik higadura-prozesuak paira ditzakete eta beharrezkoa da berreskuratzea.

2. Kategoría honetan bultzatzen diren erabilerak kontserbazioa eta ingurumen-hobekuntza dira.

3. Baimen daitezke honako erabilerak: olgeta-erabilera estentsiboak eta intentsiboak, jarduera zinegetikoak, basogintza, garraio-bideak, airezko nahiz lurpeko lineak, instalazio tekniko linealak (B mota) eta erabilera publikoko eraikinak.

4. Titulu honen 1. kapituluko 2. sekzioan (375. artikulua eta hurrengoak) sartutako gainerako erabilerak debeekatuta daude, besteak beste, abeltzaintzaren erabilerarekin zerikusia duten eraikinak. Erribera Beitian kategoría honetan lurzoru gutxi sartzen dela kontuan hartuta,

rará un documento complementario del propio Plan, en el sentido que se establece en el artículo 71.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

4. Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

a) Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano; o que su localización en el medio rural aunque no imprescindible sea muy aconsejable.

b) Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste

c) Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y no permitan situarlo en otro emplazamiento perteneciente a zonas de menor nivel de protección

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN CADA ZONA

SECCIÓN 1. CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 403. Suelos de especial protección. (EP)

1. Incluye las áreas ocupadas por los Lugares de Interés Comunitario (LIC) situados en el término municipal y propuestos por el Gobierno Vasco para su integración en la Red Natura 2000.

2. En concreto, esos LIC son:

ES2110033: Ribera del río Zadorra

ES2110034: Ribera del río Bayas.

3. Hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Plan de Gestión el régimen de usos propiciados, admisibles y prohibidos será el que se establece en los siguientes apartados de este artículo. Una vez aprobado el Plan de Gestión, este régimen será supletorio del que establecido por el Plan de Gestión, que tendrá siempre carácter prioritario. En esta categoría son propiciados los usos de conservación y mejora ambiental.

4. Serán también admisibles los de recreo extensivo, actividad piscícola, ganadería, líneas de tendido eléctrico, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal (Tipo B) y edificios de utilidad pública e interés social.

5. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en Sección 2 del capítulo 1 de este Título (artículo 375 y siguientes), y entre ellos las actividades extractivas.

6. Las posibles construcciones vinculadas a los usos permisibles quedarán sometidas a las siguientes conducciones:

a) quedan prohibidas las construcciones ligadas a la ganadería y cualquier otra construcción situada en una franja de 50 m. a ambos lados del cauce de los dos ríos.

b) sin perjuicio de la condición establecida en el párrafo anterior, los edificios de utilidad pública exigirán la previa tramitación de un Plan Especial.

c) las infraestructuras de cualquier tipo no podrán establecerse longitudinalmente en la dirección del correspondiente río, y sólo se situarán en esta categoría cuando no exista una alternativa razonable

7. En todo caso será de aplicación el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre y los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, o legislación española que lo desarrolle. Estas disposiciones establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Artículo 404. Suelo de mejora ambiental (MA)

1. Son aquellas áreas naturales actualmente degradadas recuperación, o bien que por sus características topográficas, pueden ser proclives a desarrollar procesos de erosión, se considera necesario recuperar.

2. Los usos propiciados en esta categoría son los de conservación y mejora ambiental.

3. Son permisibles los usos de recreo extensivo e intensivo, las actividades cinegéticas, el uso forestal, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, subterráneas, instalaciones técnicas de carácter lineal (Tipo B) y los edificios de utilidad pública.

4. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en Sección 2 del capítulo 1 de este Título (artículo 375 y siguientes), y entre ellos las construcciones vinculadas al uso ganadero. Considerando la reducida dimensión del suelo de esta categoría en Ribera Baja se evi-

oro har, saihestu egingo da erabilera sustatuarekin edo onargarriarekin zerikusia duten eraikuntzak gauzatzea. Eredu horretatik kanpo kokatzea ezinezkoa denean, lizentzia jaso behar duen proiektuak ezintasuna justifikatu beharko du.

405. artikulua. Baso-lurzorua (B)

1. Lurzoru horiek orain basoa dira edo, behintzat, zuhaitzak garatzeko aukera dago edo desiragarria da horiek garatzea.

2. Kategoria honetan erabilera sustatu bakarria basogintza da.

3. Negutegiak, etxebizitza isolatuak eta instalazio arriskutsuak debekatuta daude.

4. Gainera, orokorrean edozein eraikuntza-mota egitea debekatuta dago, azpiegiturak izan ezik.

406. artikulua. Gainazaleko urak babesteko lurzoruak. (GU)

1. EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Planak isurialde menditerraneorako aipatutakoari jarraiki, ibaien eta erreken ibilguetako alde bietan lerro bi daude NOR.1.0 planoan adierazita eta horiek dira gainazaleko urak babesteko zona. Aldakorra da har-tutako arroaren azaleraren arabera.

a) Bayas eta Zadorra ibaien kasuan, babes hori babes bereziaren kategorian sartzen da. Bi kasuetan 50 m zabalera banda bat ezartzen zaie ibilguaren muga-lerrotik abiatuta.

2. Zaldiaran eta Quintanilla erreketan bandaren zabalera 15 m izango dira ibilgu-mugaren alde bakoitzean.

3. Kategoria honetan erabilera sustatuak honako hauek dira: kontserbazioa eta ingurumen—hobekuntza.

4. Baimen daitezke honako erabilerak: olgeta-erabilera estentsiboak eta intentsiboak, jarduera zinegetikoak, nekazaritza, negutegiak, abeltzaintza, basogintza, garraio-bideak, airezko nahiz lurpeko lineak, instalazio tekniko linealak (B mota) eta erabilera publikoko eraikinak.

5. Titulu honen 2. Sekzioan sartutako gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

6. Halaber, kategoria honetan erabilera sustatuekin edo onargarriekin zerikusia duen edozein eraikuntza debekatuta dago, azpiegitura lineala izan ezik. Dena delakoa, ibaiaren norabidean ezingo dira luzeran jarri. Bakarrik hala egingo dira arazoizko beste hautabiderik ez badago.

407. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako zona nahiz landa-zabaleko zona (G)

1. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiatzeko baldintza onak dituzten lurzoruak dira.

2. Erabilera sustatuak nekazaritza eta abeltzaintza dira.

3. Gainazaleko zerbitzu-instalazio teknikoak (A mota) debekatuta daude.

4. Gainerako erabilera guztiak onargarriak dira; nolahi ere, abeltzaintzaren erabilerarekin zerikusia duten zenbait instalazioren kasuan kokapenean 400. artikuluko xedatutako baldintza bereziak bete beharko dituzte.

2. SEKZIOA. BALDINTZA GAINJARRIAK

408. artikulua. Akuiferoak poluitzeko arriskua duten areak

1. Lurpeko akuiferoak dituzte edo bertan betetzen dira. Ildo horri jarraiki, baliabidea poluitzeko arriskua altua edo oso altua da. Hori zehazteko, "EAEko Akuiferoak Poluitzeko Arrisku Mapari" erreparatu behar zaio. Aipatu mapa Eusko Jauriaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egin du.

2. Area horietan debekatuta daude eraikuntza-hondakinen zaborteak eta hondakin solidoen zaborteak, baita zuzeneko edo zeharkako isurketak sortzen dituzten abeltzaintza-ustiapenak ere.

3. Beste edozein eraikuntza kasuan, proiektuaren txostenak honakoak justifikatu beharko du: aurrez ikusitako eraikinak edo horri emango zaion erabilerak lurpeko uraren gainean ondorio kaltegarriak ez duela izango; beharrezkoa balitz, proiektuak berak aurrez ikusiko ditu ondorioak saihesteko neurriak.

409. artikulua. Urpe daitezkeen areak

1. Kokapen, erliebe eta ezaugarri topografikoengatik, urpetzeko arriskua dute gehieneko uholde arruntetan. Horretarako, Eusko

tará con carácter general la realización en este suelo de construcciones vinculadas a los usos propiciados o permisibles. Cuando no fuese posible situarla fuera de esta área el proyecto sometido a licencia deberá justificar esa imposibilidad.

Artículo 405. Suelo Forestal (F)

1. Incluye los suelos actualmente ocupados por bosque o, al menos, con condiciones que hacen posible y deseable el desarrollo de arbolado.

2. El único usos propiciado en esta categoría es el forestal.

3. Quedan prohibidos los usos de invernaderos, vivienda aislada e instalaciones peligrosas.

4. Además, con carácter general quedan prohibido cualquier tipo de construcción, excepto las infraestructuras.

Artículo 406. Suelo de Protección de aguas superficiales. (AS)

1. En aplicación del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. Vertiente Mediterránea, la zona de protección de aguas superficiales está constituida, tal como se refleja en el plano NOR.1.0 por dos franjas de terreno a ambos lados de los cauces de los ríos y arroyos según la superficie de cuenca que recoge.

a) En el caso de los ríos Bayas y Zadorra, esta protección queda englobada en la categoría de especial protección, a la que se le atribuye en los dos casos unas bandas de 50 m de ancho medidas a partir de la línea de deslinde del cauce.

2. En los arroyos Zaldiaran y Quintanilla, el ancho de esta banda será de 15 m. a cada uno de los límites del cauce.

3. Los usos propiciados en esta categoría son los de conservación y mejora ambiental.

4. Son permisibles los usos de recreo extensivo e intensivo, las actividades cinegéticas, la agricultura, los invernaderos, la ganadería, el uso forestal, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, subterráneas, instalaciones técnicas de carácter lineal (Tipo B) y los edificios de utilidad pública.

5. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en Sección 2 de este Título.

6. En esta categoría queda también prohibida cualquier construcción vinculada a los usos propiciados o permisibles, exceptuando exclusivamente las infraestructuras lineales que no podrán establecerse longitudinalmente en la dirección del correspondiente río, y sólo se situarán en esta categoría cuando no exista una alternativa razonable.

Artículo 407. Zona agroganadera y campiña (G)

1. Incluye el suelo con buenas condiciones para la explotación agrícola y ganadera.

2. Los usos propiciados son los de agricultura y ganadería.

3. Quedan prohibidos los usos de instalaciones técnicas de servicios de carácter superficial (Tipo A).

4. Resultan permisibles todos los demás usos; en todo caso algunas construcciones vinculadas a usos de ganadería han de cumplir en su localización las condiciones particulares que para ellas se establecen en el artículo 400.

SECCIÓN 2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 408. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

1. Son aquellas áreas que constituyen acuíferos subterráneos o corresponden a las áreas de recarga de éstos y que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios de del "Mapa de Vulnerabilidad de los Acuíferos a la Contaminación" de la C.A.P.V. elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

2. En estas áreas quedan prohibidas las escombreras y vertederos de residuos sólidos y las explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.

3. En el caso de cualquier otra construcción, al memoria del proyecto sometido a licencia deberá justificar que la construcción prevista y el uso para el que se destina no tendrá consecuencias nocivas sobre las aguas subterráneas; en caso necesario el propio proyecto contemplará la medidas necesarias para evitar esas consecuencias.

Artículo 409. Áreas inundables

1. Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos de inundación en las máxi-

Jaurlitzak Uholdeak Prebenitzeko Plan Integrala egin zuen eta denboraldi jakin adieraziak daude.

2. Zona horietan ezin daitezke hurrengoak koka: ekipamendu komunitarioak, zerbitzu publikoak eta edozein instalazio izaerarengatik, ezaugarriengatik edo manipulaturako materialengatik arrisku larriak sor ditzaketenean edo hondakin toxikoak edo arriskutsuak metatuko ditzutenean. Zehatz—mehatz esanda, debekatuta dago negutegiak eta haztegiak eraikitzea, nekazaritzarekin zerikusia duten eraikuntzak egitea, erauzketa-jarduerak eta zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak (A mota).

3. Oro har, urpe daitezkeen zonetan instalazio berriak jarri nahi bada, dirak sortutako kalteak saihesteko diseinu egokiak izango dituzte eta urpetuz gero, ura erraz kanporatzeko aukera izan beharko dute.

410. artikulua. Higa daitezkeen areak

1. Litologi ezaugarriengatik eta erliebearengatik higaduraren fenomenoak agertzeko arrisku handia duten areak dira.

2. Lurzoruaren egonkortasuna arriskuan jartzen duten jarduerak saihestuko dira. Jarduerarekin estalkia mehatxatzen bada edo lurrag mugitu behar bada, arriskua murrizteko neurriak hartu beharko dira. Gainera, erabilerak zailtasunak izan behar ditu baldintza hori betetzen ez duten lurzoruetan jartzeko.

3. Udal-lizentzia eskatzeko proiektu teknikoak bi alderdi horiek justifikatu beharko ditu.

3. SEKZIOA. BIDEEN ETA AZPIEGITUREN ATXIKIPEN-ZONAK

411. artikulua. Atxikipenen izaera

1. Lurraldea sailkatzeko eta kalifikatzeko plano orokorrek dauden azpiegiturak adierazten dituzte. Horiek beren ezaugarriengatik edo legez lurzorua erabileran atxikipenak sortzen dituzte.

2. Sekzio honetako hurrengo artikuluetan atxikipen horiek bilzen dira. Hirigintza Arau honek eta Araudi Sektorialak ezarritakoaren artean kontraesana balego, azkenekoa aplikatuko da. Atxikipen—erabilerako eraikuntzek baldintza horiek bete beharko dituzte.

3. Kasu guztietan atxikipen-zona azpiegiturarekiko paraleloak diren bi lerrotako bandaz mugatuko da. Kasu bakoitzean adieraziko da zabalera.

4. Zabalera erreparaturik, eta planoan erabilitako eskalan, kasu batzuetan atxikipen-zonaren zabalera adierazi da. Beste kasuetan, berriz, bakarrik azpiegituraren trazadura marraztu da. Zalantzarik izanez gero, neurriak lursailaren gainean egingo dira.

412. artikulua. Dauden bideak babesteko zona

1. Errepideen eta bideen bi aldeetan bi lursail-lerro marraztuko dira eta barrualdean jabari publikoaren zonak mugatuko ditu; kanpoaldean, berriz, lur-berdinketaren kanpoko erpinekiko lerroek. Distantzia bide-mota bakoitzarentzat desberdina da:

- a) 100 m autopisten, autobideen eta bide azkarren kasuan (A-68, A-1 eta N-1)
- b) 25 m gainerako errepide eta bideen kasuan, hain zuzen ere, Manzanosetik Quintanillara, Manzanosetik Armiñonera eta Armiñonetik Rivabellosara doazen errepide eta bideetan.

2. Arabako Foru Aldundiaren 20/1990 Foru Arauak xedatutakoaren arabera, lerro horietako erabileretan zortasunak eta baldintzak ezartzen dira. Nolanahi ere, edozein ekintza motatarako Foru Aldundiko zaintza-organismo eskudunari baimena eskatu beharko zaio.

3. Besteak beste, aipatu Foru Arauaren xedatutako baldintza eta zortasun aipagarrienak eraikuntzarako honako hauek dira:

4. Lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago edozein eraikuntza bidearen alde bakoitzean kokatuta dagoen lerroan. Halaber, hurrengo zabalean debekatuta dago eraikitzea. Zabalera neurtzeko betiere galtzadaren kanpoko ertza erabiliko dugu.

- a) Autopistetan eta autobideetan: 50 m
- b) Errepideetan: 25 m

mas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones del Gobierno Vasco

2. Queda prohibida la localización en estas zonas de equipamientos comunitarios, servicios públicos y cualquier instalación que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves o acumulación de residuos tóxicos o peligrosos. En concreto se prohíbe la construcción de invernaderos y viveros, construcciones vinculadas a la agricultura, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (Tipo A).

3. Como norma general, las instalaciones de nueva implantación en zonas inundables deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de una posible inundación y prevenir la fácil evacuación de las aguas si este fenómeno llegara a producirse.

Artículo 410. Áreas erosionables

1. Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos

2. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. Todas aquellas actividades que supongan una amenaza para la cubierta o impliquen movimientos de tierra estarán condicionadas a la adopción de medidas que disminuyan este riesgo, y a la dificultad para implantar esos usos en suelos en que no se de este condicionante.

3. El proyecto técnico sometido a licencia municipal deberá justificar ambos extremos.

SECCIÓN 3. ZONAS DE AFECCIÓN DE VÍAS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 411. Carácter de las afecciones

1. Los planos de clasificación y calificación global del territorio refleja las infraestructuras existentes que, por sus propias características y por imperativo legal, suponen afecciones en el uso del suelo.

2. En los siguientes artículos de esta sección se recogen estas afecciones. En caso de contradicción entre lo establecido por esta Normativa Urbanística y la Normativa Sectorial correspondiente, será de aplicación esta última. condiciones que han de cumplir las construcciones que usos afecciones.; en caso,

3. En todos los casos la zona afectada queda formada por una banda limitada por dos líneas situadas paralelas a la infraestructura y del ancho que en cada caso se indica.

4. Atendiendo a este ancho, y a la escala utilizada en el plano en algunos casos se ha reflejado el ancho de la zona afectada, en otros casos sólo el trazado de la infraestructura. En caso de duda, las medidas se tomarán sobre el terreno.

Artículo 412. Zona de protección de las comunicaciones viarias existentes

1. Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a la distancia que se indica para cada tipo de vía:

- a) 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas (A-68, A-1 y N-1)
- b) 25 m en el resto de carreteras y los caminos que conducen de Manzanos a Quintanilla, de Manzanos s Armiñón y de Armiñón a Rivabellosa.

2. La Norma Foral 20/1990 de la Diputación Foral de Álava establece distintas condiciones y servidumbres en el uso del terreno incluido en esas franjas, exigiendo en todo caso, para cualquier tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo en esta franja, la solicitud del correspondiente permiso de policía al órgano competente de la Diputación Foral

3. Entre ellas, las condiciones y servidumbre establecidas en la citada Norma Foral, por sus consecuencias para la edificación destaca la que sigue.

4. En el suelo no urbanizable queda prohibida cualquier construcción en una franja situada a cada lado de la vía y del siguiente ancho, medido siempre desde la arista exterior de la calzada.

- a) En las autopistas y autovías: 50 m.
- b) En las carreteras: 25 m.

5. Araudiak debeku bera ezartzen du herri-bideen alde bakoitzean kokatuta dagoen lerroan, betiere udalerrian baldin badago. Lerroaren zabalera aldakorra da bide desberdinetan.

a) 25 m Manzanos Quintanillarekin eta Manzanos Armiñonekin eta Rivabellosa Armiñonekin elkartzen duten errepideetan.

b) 8 m gainerako herri-bideetan.

413. artikulua. Prekarioko finkak ixtea

1. Dena delakoa, nahiz eta aurreko artikuluan zehaztutakoa zehaztu, Foru Aldundiko organo eskudunak finkak ixtea baimenduko du, beti ere prekarioko egoeran. Nolanahi ere, galtzadaren kanpoaldeko ertzetik hurrengo distantziak mantendu beharko dira:

a) Lehentasunezko interesa duten sareko autobideak eta errepideak: 25 m

b) Oinarrizko sareko errepideak: 12.50 m

c) Eskualdeko sareko errepideak: 10.00 m

d) Tokiko eta auzoetako sareko errepideak: 8.00 m

2. Itxidura gardena izanez gero, distantzia 3 m murriz daiteke.

3. Distantzia horiek bakarrik erraz desmunta daitezkeen instalazioei aplikatuko zaie, baita itxidura gardenei ere, betiere ikuspen-baldintzak eta bide-segurtasuna ez badira lermatzen. Fabrikako itxidurak eta desmunta ezin daitezkeen instalazioak izanez gero, aurreko artikuluan xedatutako gutxienezko atzerapenarekin jarri beharko dira.

414. artikulua. Aurrez ikusitako bideak babesteko zona

1. Saihesbidea egiteko arau-planoetan zona bat gorde da. A-3312 errepidea Rivabellosatik pasatzen denean saihesbidea egiteko gorde da.

2. Zona horretan edozein eraikuntza egitea debekatuta dago, foru aldundian errepideetarako organismo eskudunak prekario-egoerak eraikitzean baimentzen ez duen bitartean.

415. artikulua. Trenbideak babesteko zona

Trenbideen Sareari buruzko Lurralde Plan Sektorialak xedatutakoarekin bat, Euskal Autonomia Erkidegoan trenbidearen bi aldeetan 50 m zabalera lerroak eginak daude planoan adierazten diren bezala. Zabalera hori horizontalean neurtzen da eta trenbidearen kanpoko bidearekiko elkarzut trenbidea kokatzen den lur-berdinketaren erpinetik hasita.

1. Trenbidearen alde bakoitzean lerro bat dago eta 50 m-ko zabalera du. Trenbidea eusten den lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtzen da.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sareari buruzko Lurralde Plan Sektorialari erreparatuz, zona horiek erabili eta horietan eraikitzeko baldintza desberdinak daude. Eraikuntzarako duten garrantziarengatik hurrengoak azpimarra daitezke.

3. Lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago trenbidearen alde bakoitzeko lerroan eraikitzea 20 m-n. Lur-berdinketaren kanpoko erpinetik hasten da neurtzen.

416. artikulua. Gas-hodiak, olio-hodiak, ur-hornidura eta saneamendua babesteko zona

1. Edozein motatako (gas-hodiak, olio-hodiak, tutuak edo kolektorea) hoditeri ardatzaren alde bakoitzean 5 m-ko lerroa utzi beharko da.

2. Hodiaren kanpoko mugatik neurtzen hasita, alde bakoitzetik bi metrora debekatuta dago golde-lanak, aitzurketak edo antzekoak egitea. Halaber, ezingo dira zuhaitz edo zuhaixka luzeak landatu ezta edozein motatako eraikuntzak edo eraikinak egin ere, nahiz eta aldi baterako edo behin-behinerako izan. Dokumentazio grafikoari erreparatuko zaio.

417. artikulua. Hoditeria elektrikoak babesteko zona

1. Lurpeko hoditerien kasuan, babes-zonak aurreko artikuluan gas-hodietarako, olio—hodietarako eta abarrerako xedatutako norainoko eta erregimen bera izango du.

2. Airezko hoditeriaren kasuan, babes-zona zehazteko linea elektrikoak alde bakoitzean duen proiektzioari erreparatuko zaio. Zabalera gutxienez hurrengo balioak izango ditu:

a) 5 m

b) $3.3 + U/100$ (U tentsioa kilowattetan neurtzen da eta distantzia metroan adierazten da).

5. Esta Normativa establece esa misma prohibición en una franja situada a cada lado de los caminos públicos que discurren por el término municipal. La anchura de esa franja varía en los distintos caminos.

a) de 25 m en los caminos que unen Manzanos con Quintanilla, Manzanos con Armiñón y Rivabellosa con Armiñón

b) de 8 m en el resto de los caminos públicos.

Artículo 413. Cierre de fincas en precario

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior el órgano competente de la Diputación Foral podrá permitir, siempre en precario, la disposición de cierres de fincas, que en todo caso deberán retirarse de la arista exterior de la calzada las siguientes distancias:

a) autopistas y carreteras de la red de interés preferente: 25 m.

b) carreteras de la red básica: 12.50 m.

c) carreteras de la red comarcal: 10.00 m.

d) carreteras de la red local y vecinas, y caminos: 8.00 m.

2. Esta distancia podrá reducirse a 3 m. cuando se trata de un cierre diáfano

3. Estas distancias sólo serán aplicables a instalaciones fácilmente desmontables, así como cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad vial. En el caso de cierres de fábrica e instalaciones no desmontables será aplicable el retiro mínimo establecido en el artículo anterior.

Artículo 414. Zona de protección de las comunicaciones viarias previstas

1. La zona identificada en los planos normativos como reserva para variante se establece para permitir la construcción de una variante a la carretera A-3312 en su paso por Rivabellosa.

2. En la esa zona queda prohibida cualquier edificación, salvo que el organismo competente de las carreteras forales autorice en precario esa construcción

Artículo 415. Zona de protección de las líneas ferroviarias

De acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco queda constituida, tal como se refleja en el plano correspondiente, por sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea de 50 m de anchura medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde la arista de la explanación en que se sitúa la vía férrea.

1. Consiste en una franja a cada lado de la línea férrea, y de una anchura de 50 m., medidos desde la arista exterior de la explanación en que se apoya la vía.

2. El Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece distintas condiciones para el uso o para la construcción en esas zonas. Entre ellas, por sus consecuencias para la edificación destaca la que sigue.

3. En el suelo no urbanizable queda prohibida la edificación en una franja a cada lado de la vía férrea y de un ancho de 20 m. medido desde la arista exterior de la explanación.

Artículo 416. Zona de protección de gasoductos, oleoductos, abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Queda constituida por una franja de 5 m de anchura a cada lado del eje de los conductos de que se trate: gasoducto, oleoducto, tubería o colector.

2. En la banda de dos metros a cada uno de los lados del límite externo del conducto de que se trate se prohíben trabajos de arado, cava u otros análogos, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tenga carácter temporal o provisional según se indica en la documentación gráfica

Artículo 417. Zona de protección de conducciones eléctricas

1. En el caso de conducciones enterradas la zona de protección tendrá el mismo alcance y régimen que el establecido en el artículo anterior para gasoductos, oleoductos, etc.

2. En el caso de conducciones áreas la zona de protección quedará formada por una banda a cada lado de la proyección del tendido eléctrico y un ancho igual o superior al mayor de los siguientes valores:

a) 5 m.

b) $3.3 + U/100$ (la tensión U se mide en Kilovoltios, y la distancia resultante queda expresada en metros)

3. Babes-zonetan ezin daiteke ezer eraiki.

418. artikulua. Santiagoko Bidea babesteko zona

1. Santiagoko Bidearen trazadura NOR.0.1B planoan adierazita dago. A-3312 eta A-4341 errepideetatik doan tartea da. Errepidearentzat berarentzat xedatutako erregimenaren bidez babestuta dago. Hala, biltzen da 412.4.b) artikuluan.

2. Armiñonetik Rivabellosara doan herri-bide zaharraren tartean (A-68 autopista eraiki zutenean erabilerarik gabe gelditu zen zatia barne) hurrengo zonak zehazten dira:

a) Zor-zona definitzeko bidearen bi aldeetan paraleloan 3 m zabalerako lerroa markatzen da. Neurtzeko bidea kokatzeko lurberdinketaren ertzetik hasiko da zenbatzen.

b) Atxikipen-zona bidearen ertzetik paraleloa den lursailaren lerroak osatzen du. Mugatzeko zor-zonaren muga eta bidea kokatzeko lurberdinketaren ertzetik 30 m-ra dagoen lerroa erabiltzen dira.

3. Zor-zonarako hurrengo zehaztapenak aplikatuko dira:

a) Baso-soilketak debekatuta daude. Era berean, paisaiak bezekoak ez dituen espezieak landatzea debekatuta dago.

b) Eraikuntzarik eskatzen ez duten jarduerak: debekatuta daude meatze-ustiaketak, harrizko materiala ateratzea eta harrobiak; era berean, debekatuta daude lur-mugimenduak, hurrengo epigrafean baimenduta dauden azpiegiturak egin behar diren kasuetan izan ezik.

c) Eraikuntza-jarduerak: azpiegiturak eta zerbitzu-hoditeriak egiteko baimena eman daiteke. Horretarako, Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailari baimena eskatu beharko zaio eta proiektu osoa aurkeztu beharko da sortutako inpaktuarekin eta bidea behar bezala ordezkatzeko hartuko diren neurriekin.

d) Gainerako jarduera guztiak, eraikuntzazkoak ala ez direnak, debekatuta daude.

4. Atxikipen-zonetan hurrengo zehaztapenak beteko dira:

a) Eraikuntzarik behar ez duten jarduerak: baso-soilketa debekatuta dago. Lur-mugimenduak, luberriketa, egur-aprobeta mendua, etab. behar dutenak baimendu ahal izango dira, betiere Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailaren berariazko baimena izanez gero.

b) Meatzeak ustiatzea, harrizko materialak ateratzea eta harrobiak debekatuta daude.

c) Eraikuntza-jarduerak: bidea eta ingurunea kontserbatu, hobetu eta gozatzeko instalazioak eta azpiegiturak baimendu ahal izango dira. Horretarako, berariazko baimena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko sail eskudunari, artikuluko honen n.3.c) atalean xedatutako baldintzapean.

d) Gainerako jarduera guztiak, eraikuntzazkoak edo ez, debekatuta daude.

VI. TITULUA. ONDARE HISTORIKOA ETA KULTURALA BABESTEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA. GOGOETA OROKORRAK

419. artikulua. Babesaren xedea eta sistematika

1. Erribera Beitia udalerrriaren eremuan ondare historikoa eta kulturala Babes Araudi honen bidez babesten da. Partzela bakoitzean baldintza bereziak zehazten dira. Babes hori bereziki bermatzen da eraikinak, elementuak eta toki interesgarriak sailkatzen dituen katalogoaren bidez. Bakoitzari babes-maila ematen zaio eta, gainera, maila bakoitzari dagokion erregimena aplikatzeko babes-araudia zehazten da.

2. Babes Araudia eraginkorra izateko, eraikinean alde aurretik egin daitezkeen ekintzak eta lanak definitu behar dira. Halaber, eraikin babestuen elementu eta osagai formalak nahiz materialak identifikatu behar dira.

3. Bestela, katalogoak eraikin edo elementu bakoitzari aplikatu behar zaion babes-maila definitzeaz gain, bertan egin nahi diren ekintzei aplikatu dakiekeen baldintza bereziak zehazten ditu.

3. En las zonas de protección no se permite ninguna edificación.

Artículo 418. Zona de protección del Camino de Santiago

1. El trazado del Camino de Santiago, reflejado en el plano NOR.0.1B, en los tramos que discurre por la carretera A-3312 y A4341, queda protegido con el régimen establecido para la propia carretera tal como se recoge en artículo 412.4.b).

2. En el tramo que discurre por el antiguo camino público de Armiñón a Rivabellosa (incluida la parte que ha quedado fuera de uso, al construir la autopista A-68) se establecen las siguientes zonas:

a) La zona de servidumbre queda formada por una franja de terreno paralela a cada lado del camino en una anchura de 3 m. medidos desde el borde de la explanación en que se asiente el camino

b) La zona de afección comprende una franja de terreno paralela a los bordes del camino y definitiva por el límite de la zona de servidumbre y una línea situada a 30 m. del borde de la explanación en que se asiente el camino

3. Para la zona de servidumbre serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Quedan prohibidas las matarrasas. Así mismo, se prohíbe la plantación de especies no propias del entorno paisajístico.

b) Actividades no constructivas: Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras; quedan así mismo prohibidos los movimientos de tierra salvo los producidos por la implantación de infraestructuras autorizadas por el epígrafe siguiente

c) Actividades constructivas: Podrán autorizarse la ejecución de infraestructuras y conducciones de servicios, para lo que habrá de solicitarse permiso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, acompañado de proyecto completo en el que se contemple el impacto causado y las medidas a tomar para la sustitución del camino en las debidas condiciones

d) Quedan prohibidas todas las demás actividades sean constructivas o no.

4. Para la zona de afección serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Actividades no constructivas: - Se prohíbe la corta a hecho. Podrán autorizarse aquellas que impliquen movimiento de tierras, roturación, aprovechamiento maderero y de leña etc. siempre que cuenten con permiso expreso del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava

b) Se prohíbe la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras

c) Actividades constructivas: Podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, para lo que se solicitará permiso expreso al Departamento competente de la Diputación Foral Álava, en los mismos términos que los establecidos en el n. 3. c) de este Artículo.

d) Quedan prohibidas todas las demás actividades sean constructivas o no.

TÍTULO VI. NORMATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 419. Objeto y sistemática de la Protección.

1. La protección del Patrimonio de interés histórico y cultural en el ámbito del término municipal de Ribera Baja se realiza mediante la presente Normativa de Protección con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas. De modo especial esa protección se garantiza mediante el establecimiento de un catálogo que clasifica la edificación, elementos y lugares de interés en distintos grados de protección y la normativa de protección que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados.

2. La operatividad de la Normativa de Protección supone la definición previa de las distintas actuaciones y obras posibles en la edificación, y la identificación de los elementos y componentes formales y materiales de los edificios protegidos.

3. Por lo demás, el catálogo, al tiempo que adjudica al grado de protección aplicable a cada uno de los edificios o elementos, determina las condiciones particulares que son aplicables a las actuaciones que se deseen realizar en ellos.

420. artikulua. Babes-mailak.

1. Erribera Beitiako hirigune desberdinetako balio historikoak eta kulturalak babesteko, babes—maila desberdinak ezartzen dira. Horietan banatzen dira babestu behar diren eraikin eta elementu guztiak. Zehatz-mehatz esanda, hurrengo mailak zehazten dira:

- I. Babes osoa
- II. Egiturazko babes
- III. Ingurumen babes
- IV. Elementu berezien babes
- V. Susmo arkeologikoko zonen babes

2. Babes-maila desberdinak zehazteko, babes behar duten balio historikoak eta kulturalak –bereziki arkitektonikoak eta urbanistikoak– hartzen dira kontuan. Horrez gain, bizigarritasuna eta kontserbazioa ziurtatzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren lan-motak zehazten dira.

3. 14/2000 Dekretuak, urtarrilaren 25ekoak, Monumentu Multzoaren kategorian Kultur Ondasun Kalifikatutzat jo zuen Santiagoko Bidea. Barneko ibilbidea Erribera Beitiatik pasatzen da. Zehatz—mehatz esanda, Armiñonetik Rivabellosara doan oraingo bide publikoa jarraitzen du, udalerrriaren mugatik A-68 autopistara. Puntu horretan eten egiten da eta autopista igaro ostean, bide zaharretik jarraitzen du. Gaur egun bide hori ez da erabiltzen. Ondoren Rivabellosako hirigunean sartzen da, San Juan ermitaren ondoan, Postas kaletik, Foruen Plaza eta San Prudencio kalea hartuta jarraitzen du. Hirigunea utzita, A-3312 errepidean jarraitzen du Komunioirantz. Horretarako, Bayas ibaiaren gaineko zubia zeharkatzen du eta aurrera eginda A-4341 errepidera iristen da. Hegoalderantz jarraitzen du, Miranda de Ebroa bideratuz, beraz, Burgoseko probintziarekin muga egiten du.

4. Aipatu Monumentu Multzoa hurrengo moduan babestu behar da:

- a) Multzoaren barruan dauden higieinei dagokien babes-maila atxikitzen zaie.
- b) Lurzoru urbanizaezinetatik doazen tarteak Hirigintza Araudi honen IV. Tituluan ezarritakoarekin babesten dira.
- c) Rivabellosako hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian kokatuta dauden tarteak babesteko Araudi Bereziari erreparatu behar zaio. Gainera, 14/2000 Dekretuak 17. artikuluan xedatutakoarekin bat, hiribideak udal-planeamendu orokorrak eta bereziak ezin-gotu deuseztatu.

421. artikulua. I. Babes Maila: Osoa.

1. Balio historiko eta arkitektoniko berezia duten eraikinei aplikatzen zaie. Gainera, Erribera Beitiako hiriguneetan duten garrantziari erreparatzen zaio.

2. Maila honen barruan honako hauek sartuta daude:

- San Juan eta Magdalenaren ermita (Rivabellosa)
- Rivabellosako zubia
- San Estebango eliza (Erriberako Quintanilla)

422. artikulua. II. Babes Maila: Egiturazkoa.

1. Erribera Beitiako hiriguneetan baliozkoak diren eraikinei aplikatzen zaie. Balio historikoarengatik eta kulturalarengatik kontserbatu egin beharko lirateke tokiaren oroitzapen kolektiboa mantentzeko. Gainera, eratzen joan ziren tipologiaren lekukoak dira eta ageriak uzten dituzte bereziki fatxada-konposizioan eta bolumenetan.

2. Maila honen barruan honakoak sartzen dira:

- Rosarioko Amabirjinaren Parrokia (Rivabellosa)
- Sáenz Santa Mariarren jauregia (Foruen plaza, 2. zenbakia, Rivabellosa)
- Ospitale Zaharra (San Prudencio kalea, 13. zenbakia, Rivabellosa)
- San Juan Bautistaren parroki eliza (Manzanos)
- Salazar jauregia (San Juan kalea, 16. zenbakia, Manzanos)
- Landa-etxea (Travesía de San Juan kalea, 1. zenbakia, Manzanos)
- Ermita zaharra (Manzanos)
- Jasoneren eliza (Rivaguda)
- Zubia, aska eta garbitokia (Melledes)
- San Romanen eliza (Igay)
- Landa-etxea (La Fuente kalea, 4. zenbakia, Igay)
- Bayas ibaiaren gaineko zubia (Igay)
- Borda tradizionala (Igay)

Artículo 420. Grados de Protección.

1. Para la protección de los valores históricos y culturales de los distintos núcleos de Ribera Baja se establecen distintos grados de protección, entre los que se distribuyen todos aquellos edificios y elementos merecedores de protección. En concreto se establecen los siguientes grados:

- I. Protección Integral
- II. Protección Estructural
- III. Protección Ambiental
- IV. Protección de elementos singulares
- V. Protección de Zonas de presunción arqueológica

2. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales – especialmente arquitectónico y urbanísticos – que merecen ser protegidos, pero también el tipo de obras que puede ser conveniente o necesarios realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

3. El Decreto 14/2000, de 25 de enero, declaró como Bien Cultural Calificado, en la categoría de Conjunto Monumental el Camino de Santiago; cuyo itinerario interior discurre por el término municipal de Ribera Baja. En concreto sigue el actual camino público de Armiñón a Rivabellosa, desde el límite del término municipal hasta llegar a la autopista A-68; en ese punto queda interrumpido y continúa pasada la autopista en el antiguo camino, actualmente en desuso; entra en el núcleo urbano de Rivabellosa, junto a la Ermita de San Juan y de la Magdalena, por la calle Postas, sigue por la Plaza de los Fueros, calle San Prudencio, continuando una vez abandonado el núcleo urbano por la carretera A-3312 hacia Comunió, atravesando el puente sobre el Río Bayas y continuando hasta alcanzar la carretera A-4341 que sigue hacia el sur, en dirección a Miranda de Ebro hasta la limite con la provincia de Burgos.

4. El referido Conjunto Monumental queda protegido del siguiente modo:

- a) A los inmuebles incluidos en el conjunto se le asigna el grado de protección correspondiente.
- b) La protección de los tramos que discurren por suelo no urbanizable queda fijada en el Título IV de esta Normativa Urbanística.
- c) Los tramos situados en el suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa, quedan protegidos a través de la correspondiente Normativa Particular; además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del citado Decreto 14/2000, las vías urbanas correspondientes no podrán ser eliminadas por modificación del planeamiento municipal de carácter general ni especial.

Artículo 421. Grado de Protección I: Integral.

1. Se aplica a edificios de valor singular histórico y arquitectónico, atendiendo también a su relevancia dentro de los distintos núcleos de Ribera Baja.

2. Se incluyen en este grado:

- Ermita de San Juan y de la Magdalena (Rivabellosa)
- Puente de Rivabellosa
- Iglesia de San Esteban (Quintanilla de la Ribera)

Artículo 422. Grado de Protección II: Estructural.

1. Se aplica a aquellos edificios valiosos, dentro de los distintos núcleos de Ribera Baja, que deberían ser conservados por su valor histórico y cultural, para mantener la memoria colectiva del lugar. Son muestra, además, de las tipologías que se fueron conformando y los ponen de manifiesto especialmente en su Composición de fachada o volúmenes.

2. Se incluyen en este grado:

- Parroquia de Nuestra Señora del Rosario (Rivabellosa)
- Palacio de los Sáenz Santa María (Pza de los Fueros número 2, Rivabellosa)
- Antiguo Hospital (calle San Prudencio número 13, Rivabellosa)
- Iglesia parroquial de San Juan Bautista (Manzanos)
- Palacio Salazar (calle San Juan número 16, Manzanos)
- Casa rural (calle Travesía de San Juan número 1, Manzanos)
- Antigua Ermita (Manzanos)
- Iglesia de la Asunción (Rivaguda)
- Fuente, abrevadero y lavadero (Melledes)
- Iglesia de San Román (Igay)
- Casa rural (calle La Fuente número 4, Igay)
- Puente sobre el río Bayas (Igay)
- Cabaña tradicional (Igay)

423. artikulua. III. Babes Maila: Ingurumena

1. Erribera Beitiako tipologia bereziarekin bat datozen eraikinei aplikatzen zale, hiri-paisaiara ekarpen positiboa egiten badute.

2. Maila honen barruan sartzen dira:

Landa-etxea (Alfonso VI kalea, 28. zenbakia, Rivabellosa)
Landa-etxea (Alfonso VI kalea, 2. zenbakia, Rivabellosa)
Landa-etxea (López de Ayala kalea, 27. zenbakia, Rivabellosa)
Dorrea (San Juan kalea, 9. zenbakia, Manzanos)
Landa-etxea (San Juran kalea, 21. zenbakia, Manzanos)
Landa-etxea (La Iglesia kalea, 3. zenbakia, Rivaguda)
San Juan Evangelistaren eliza (Melledes)
Landa-etxea (Real kalea, 5. zenbakia, Igay)
Landa-etxea (Real kalea, 6. zenbakia, Igay)
Landa-etxea (Las Huertas, 12-14 zenbakiak, Erriberako Quintanilla)

Seinaleen Dorre Zaharra (Erriberako Quintanilla)

Landa-etxea (Real kalea, 2. zenbakia, Erriberako Quintanilla)

424. artikulua. IV. Babes Maila: Elementu Bereziak

1. Erregimen hau aplikatuko zaie espazio publikoan edo eraikinen batean egonda, interes historikoarengatik eta kulturalarengatik kontserbatzea pena merezi duten elementuei.

2. Maila honetan hurrengoak sartzen dira:

Ezkutua landa-etxean (López de Ayala kalea, 15. zenbakia, Rivabellosa)
Marrazkiak eta inskribapenak landa-etxean (San Juan kalea, 6. zenbakia, Manzanos)
Gurutzea erliebean landa-etxean (Real kalea, 9. zenbakia, Rivaguda)
Harrizko leihoa landa-etxean (La Cuesta kalea, 2. zenbakia, Erriberako Quintanilla)

3. Aurreko paragrafoan izendatutako elementuez gainera; izanez gero, katalogoko fitxek higiezinaren barruan dauden elementu bereziak identifikatzen dituzte. Horiek IV. mailarako xedatutako erregimen orokorra erabiliz babestu beharko dira. Horiez gain, bere fitxak alpatzen dituen berezitasunak aplikatu beharko dira.

425. artikulua. V. Babes Maila: Susmo Arkeologikoko Zonak

1. Erregimen hau aplikatuko zaie Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak susmo arkeologikoko zonatzat jotzen dituen tokiei

2. Maila honen barruan honakook sartzen dira:

San Juan eta Magdalenaren ermita (Rivabellosa)
Rosarioko Amabirjinaren Eliza (Rivabellosa)
Ospitalea (gaur egun etxebizitza) (Rivabellosa)
San Martineko eliza (egitura ikusgarririk gabe, egun udaletxea) (Rivabellosa)
Bullon Bentako kokalekua (Rivabellosa)
Lezanako kokalekua (Rivabellosa)
Magdalena edo Zarrizako herrixka (Rivabellosa)
San Juan Evangelistaren parroki eliza (Melledes)
San Romanen eliza (Igay)
Igay Zerbitzu Guneko Kokalekua
Igayeko Kokalekua
Valleko Amabirjinaren Ermita Zaharra (egitura ikusgarririk gabe) (Erriberako Quintanilla)

3. Kasu bakoitzean katalogoko fitxek susmo arkeologikoko zonen muga zehatzak zehazten dituzte.

2. KAPITULUA. OBRA-MOTAK

426. artikulua. Obra-motak

Ondasun katalogatu bakoitzari babes-erregimena aplikatzeko orduan, Hirigintza Araudi Orokorrean zehaztutako obra-motak kontuan hartuko dira.

427. artikulua. Zaharberritze-teknikak

Eraikina edo horren zatia babesteko, Araudiak zaharberritze-teknikak erabiltzea eskatzen duenean, kontserbazio-lanek eta, ahal badagokio, egokitzapen-lanek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

- Berriz eraiki ahal izango da bakarrik jatorrizko zatiak erabiltzen badira eta benetakotasuna frogatzerik badago.
- Bakarrik eraikuntza-elementu berriak edo material berriak erantsiko dira, mantentze-lanetarako eta egonkortasunerako ezinbestekoa denean; kasu horretan, erantsitakoa hautamen ahal izango da eta nahaste mimetikoak saihestuko dira.

Artículo 423. Grado de Protección III: Ambiental

1. Se aplica a aquellos edificios acordes con la tipología característica de Ribera Baja y que colaboran positivamente en el paisaje urbano.

2. Se incluyen en este grado:

Casa rural (calle Alfonso VI número 28, Rivabellosa)
Casa rural (calle Alfonso VI número 2, Rivabellosa)
Casa rural (calle López de Ayala número 27, Rivabellosa)
Torre (calle San Juan número 9, Manzanos)
Casa rural (calle San Juran número 21, Manzanos)
Casa rural (calle La Iglesia número 3, Rivaguda)
Iglesia de San Juan Evangelista (Melledes)
Casa rural (calle Real número 5, Igay)
Casa rural (calle Real número 6, Igay)
Casa rural (calle Las Huertas número 12-14, Quintanilla de la Ribera)

Antigua Torre de Señales (Quintanilla de la Ribera)

Casa rural (calle Real número 2, Quintanilla de la Ribera)

Artículo 424. Grado de Protección IV: Elementos Singulares

1. Se aplicará este régimen a los elementos situados en el espacio público o en algún edificio que, por su interés histórico y cultural merecen ser conservados.

2. Se incluyen en este grado:

Escudo en casa rural (calle López de Ayala número 15, Rivabellosa)
Dibujos e inscripciones en casa rural (calle San Juan número 6, Manzanos)
Cruz en relieve en casa rural (calle Real, número 9, Rivaguda)

Ventana de piedra en casa rural (calle La Cuesta número 2, Quintanilla de la Ribera)

3. Además de los elementos enumerados en el párrafo anterior, las fichas del catálogo identifican, cuando existen, los elementos singulares incluidos en el inmueble que deberán ser protegidos con el régimen general establecido para este grado IV, con las particularidades que, en su caso, indique la propia ficha.

Artículo 425. Grado de Protección V: Zonas de presunción arqueológica

1. Se aplicará este régimen a los lugares declarados zonas de presunción arqueológica por la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco

2. Se incluyen en este grado:

Ermita de San Juan y la Magdalena (Rivabellosa)
Iglesia de Nuestra Señora del Rosario (Rivabellosa)
Hospital (hoy vivienda) (Rivabellosa)
Iglesia de San Martín (sin estructuras visibles, actual Ayuntamiento) (Rivabellosa)
Asentamiento de Venta Bullón (Rivabellosa)
Asentamiento de Lezana (Rivabellosa)
Poblado de la Magdalena o Zarriza (Rivabellosa)
Iglesia parroquial de San Juan Evangelista (Melledes)
Iglesia de San Román (Igay)
Asentamiento Área de Servicio Igay
Asentamiento de Igay
Antigua Ermita Ntra. Sra. del Valle (sin estructuras visibles) (Quintanilla de la Ribera)

3. Las fichas del catálogo determinan en cada caso la delimitación precisa de la zona de presunción arqueológica.

CAPÍTULO 2. TIPOS DE OBRAS

Artículo 426. Tipo de obras

En la aplicación del régimen de protección aplicable a cada bien catalogado se considerarán los tipos de obras definidos en la Normativa Urbanística General.

Artículo 427. Técnicas de restauración.

Cuando esta Normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

- la reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.
- sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

c) Ekintzak aurreko garaietako ekarpenak errespetatuko ditu; bakarrik salbuespenez baimenduko da desagertzea eta betiere elementuek ondasuna argi eta garbi degradatzen badute eta kenduz gero ondasuna historikoki hobee interpretatzen bada.

3. KAPITULUA. BABESTU BEHARREKO ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

428. artikulua. Obra-motak

Ondasun katalogatu bakoitzari babes-erregimena aplikatzeko orduan, Araudiaren 76. artikuluan eta hurrengoetan definitutako obra-motak kontuan hartuko dira.

429. artikulua. Obra-mota desberdinak aplikatzeko orduan, kontuan hartu behar diren alderdi zehatzak

1. Kontserbazio-lanetan bakarrik material-mota bat aldatzea baimenduko da, ikuspuntu teknikitik irtenbide gomendagarria denean. Halaber, ordezkatu behar diren elementuen zenbatekoa eta materialaren mantentze-lanak egiteko kostuak kontuan hartuko dira.

2. Egokitzapen-obretan fatxadaren eta estalkiaren osagai materialak mantendu beharko dira, horiek eraikinari berezitasuna ematen diotenak badira, bai garaiagatik, bai tipologia zehatzekoak izateagatik.

3. Berregituratze-lanetan fatxadako hutsuneen zentzua eta erabilera mantentzen denean, bakarrik forjaketen kota alda daiteke Nolanahi ere, eraikinaren kanpoko bolumena edo eraikuntzaren gorputza mantendu beharko da.

430. artikulua. Zaharberritze-teknikak.

Eraikina edo horren zatia babesteko, Araudi honek zaharberritze-teknikak erabiltzea eskatzen duenean, kontserbazio-lanek eta, hala badagokio, egokitzapen-lanek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

a) Berriz eraiki ahal izango da bakarrik jatorrizko zatiak erabiltzen badira eta benetakotasuna frogatzerik badago.

b) Bakarrik eraikuntza-elementu berriak edo material berriak erantsiko dira, mantentze-lanetarako eta egonkortasunerako ezinbestekoa denean; kasu horretan, erantsitakoa hautamen ahal izango da eta nahaste mimetikoak saihestuko dira.

c) Ekintzak aurreko garaietako ekarpenak errespetatuko ditu; bakarrik salbuespenez baimenduko da desagertzea eta betiere elementuek ondasuna argi eta garbi degradatzen badute eta kenduz gero ondasuna historikoki hobee interpretatzen bada.

431. artikulua. Babestu beharreko elementuak

Obra-mota bakoitzean egindako ekintzen norainokoa zehazteko, baita eraikin bakoitzean ekintza baimendu mota definitzeko ere, Babes Araudiak I. Tituluko 7. Kapituluaren zehaztutako terminoak erabiltzen ditu. Zehatz-mehatz esanda, besteak beste, hurrengo definizioak kontuan hartu behar dira: kanpoko bolumena, tipologia, eraikuntzaren gorputza, egitura erresistentea, barneko banaketa, estalkia eta fatxada.

432. artikulua. Elementu desberdinak babestea.

1. Araudiak egitura kontserbatzea –bai orokorrean, bai elementu zehatzari dagokionez– eskatzen duenean, egitura-sistema mantentzea beharrezkoa da. Ondorioz, bakarrik egituraren elementu batzuk ordezkatu daiteke eta funtzioari nahiz material-motari dagokionean, antzekoak izango dira.

2. Araudiak fatxada edo horren zatia kontserbatzea eskatzen duenean, fatxada bere osotasunean mantendu beharko da. Kasu bakoitzean salbuespenak adieraziko dira. Fatxadaren ezaugarri formalek eta materialak kontserbatu behar direnean, berriz, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

3. Fatxadaren ezaugarri formalez ari garenean, konposizio arkitektonikoa aipatu nahi dugu: hutsuneen posizio erlatiboa eta proportzioa, kokatuta gelditzen diren modua, forjaketak eta eskailerak kanpoalderantz egituratzen diren modua, gailur-mota. Nolanahi ere, fatxadaren ezaugarri formaletan egungo altuera sartuta dago.

c) la actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

CAPÍTULO 3. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS FORMALES OBJETO DE PROTECCIÓN

Artículo 428. Tipo de obras

En la aplicación del régimen de protección aplicable a cada bien catalogado se considerarán los tipos de obras definidos en el artículo 76 y siguientes de esta Normativa.

Artículo 429. Aspectos concretos que han de considerarse en la aplicación de los distintos tipos de obras

1. En las obras de conservación sólo podrá autorizarse el cambio de un tipo de material cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía que de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

2. En las obras de acondicionamiento deberán mantenerse los componentes materiales de la fachada y cubierta que singularicen al edificio como de una época o tipología determinada.

3. En las obras de reestructuración sólo se permite la modificación de la cota de los forjados, cuando ese cambio permite mantener el uso y sentido de los huecos que aparecen en la fachada. En todo caso deberá mantenerse el volumen exterior del edificio o del cuerpo de edificación en que se actúa.

Artículo 430. Técnicas de restauración.

Cuando esta Normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) la reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

b) sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

c) la actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

Artículo 431. Elementos objeto de protección

En la determinación del alcance de las actuaciones incluidas en cada tipo de obra, o del tipo de actuación autorizable en cada edificio, la Normativa de Protección utiliza los términos definidos en el Capítulo 7 del Título I, en concreto se deben tener en cuenta, entre otros las definiciones de, volumen exterior, tipología, cuerpo de edificación, estructura resistente, distribución interior, cubierta y fachada.

Artículo 432. Protección de los distintos elementos.

1. Cuando esta normativa exige la conservación de la estructura, sea en su conjunto o por lo que respecta a unos elementos concretos, es necesario el mantenimiento del sistema estructural existente. En consecuencia sólo se permite la sustitución de parte de los elementos que componen la estructura por otros análogos en su función y tipo de material.

2. Cuando esta normativa exige la conservación de la fachada, o de parte de ella, se refiere a la conservación material del conjunto de la fachada, con las salvedades que en cada caso se puedan indicar. Sin embargo, la conservación de las características formales y materiales de la fachada se limita a las condiciones que se exponen a continuación.

3. Por características formales de una fachada se entiende su composición arquitectónica, tal como queda definida por la posición relativa y proporción de sus huecos, por el modo en que estos quedan enmarcados, por la forma en que se manifiestan al exterior los forjados y las escaleras, por el tipo de su coronación. En todo caso queda incluido en las características formales de la fachada su altura actual.

4. Ezaugarri materialak dira fatxada eta estaldura osatzen duten elementu materialak eta elementu material horien banaketa fatxadan.

5. Araudiak estalkiaren ezaugarri formalak kontserbatzea eskatzen duenean, gainazalaren forma geometrikoa errespetatu behar da: horizontala edo makurtua, alde batera edo zenbaitetara, laua edo kurboa, etab. Ezaugarri formalen barruan sartuta dago estalkiaren eta bolumena ixten duten paramentu bertikalen arteko elkargunea, erlaitza, teilatu-hegalak, etab. ere.

6. Ezaugarri materialen derrigorrezko kontserbazioa zehazten denean, estalkia osatzen duen material-motaren kontserbazioa eskatzen da. Hala badagokio, estalkiaren zati desberdinetan materialak banatzeko modua kontserbatu beharko da.

433. artikulua. Elementu interesgarriak

1. Katalogoko fitxek eraikin babestuetako elementu interesgarriak identifikatzen dituzte. Horiek kontserbatu edo zaharberritu egin beharko dira. Elementu interesgarritzat jotzen dira ezkutuak eta inskripzioak, arkuak eta buruak, sarrailak, teilatu-hegalak, jatorri historikoari, garaiari, estiloari edo ezaugarri formalei erreparatuz, babesa behar duten hutsuneak.

2. Elementu horiei IV. mailako babesa ematen zaie eta bakoitzaren fitxak zehaztuko du babesaren norainokoa.

3. Edozelan ere, lizentzia eskatu eta emateko orduan, bestelako elementu interesgarriak identifikatu ahal izango dira eta horiek ere kontserbatu edo zaharberrituko dira. Arreta berezia jarriko zaie izapide honetan eraikinaren barneko elementuei.

4. KAPITULUA. BABESTEKO ERREGIMEN OROKORRA

434. artikulua. Arau komunak babes-maila guztietarako

Edozein ekintza egin baino lehen babes-mailaren bat duten eraikinak eta elementuak babestu behar dira.

435. artikulua. I. babes-mailaren erregimena: osoa

1. Bakarrik kontserbazio-lanak egin daitezke.

2. Nolanahi ere, lanak zaharberritze-lanak erabiliz egin beharko dira eta lizentzia eman baino lehen, proiektuek txosten loteslea izan beharko dute Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak egina.

3. Salbuespenez egokitzapen-lanak baimenduko dira. Eraikinari erabilera egokia emateko baimenduko dira eta ez dituzte inoiz balio historikoak eta kulturalak kaltetuko, horiek babestu behar baitira.

4. Katalogoko fitxek baimen hori emateko baldintza zehatzak zehaztu ahal izango dituzte.

436. artikulua. II. Babes-mailaren erregimena: egiturazkoa

1. Oro har, egokitzapen- eta kontserbazio-lanak baimenduta daude.

2. Oro har, debekatuta dago partzelak erantsi eta bereiztea katalogo fitxak aurkakoa adierazten ez duen bitartean.

3. Bizigarritasun desiragarria lortzeko beharrezkoa denean, salbuespenez eraikin batzuetan berregituratze-lanak baimenduko dira. Hori katalogoko fitxen bidez zehaztuko da. Egokia izanez gero, katalogo fitxak berregituratze-obren norainokoa mugatu ahal izango du.

4. Kasu batzuetan, katalogoko fitxari erreparatuz, eraikuntzaren gorputz jakinak babestetik salbuetsiko dira. Behar izanez gero, ingurumen-babesaren maila atxikiko zaie.

5. Babesak eraikina aurkitzen den partzela guztian du eragina, babes-planoan babes-zona zehazten ez den bitartean. Area horren barruan ezingo da eraikin berririk egin, ezta babesik gabeko eraikinik izanez gero, solairu-kopurua gehitu ere.

437. artikulua. III. Babes-mailaren erregimena: ingurumena

1. Babes-maila hau duten eraikinetan hauta daiteke eraikina kontserbatzeagatik, egokitzeagatik edo berregituratzeagatik.

2. Babesak eraikinaren partzela guztian du eragina, babes-planoan babes-zona zehazten ez den bitartean. Area horren barruan eraikin berriak egin ahal izango dira katalogo fitxak zehazten dituen

4. Por características materiales se ha de entender el tipo de elemento material que compone la fachada y su revestimiento, y por la distribución de esos elementos materiales en la fachada.

5. Cuando la Normativa exige la conservación de sus características formales de la cubierta se refiere a la forma geométrica de esta superficie: horizontal o inclinada, a una sola agua o a varias, plana o curva, etc. Entre las características formales se incluye también el modo en que se produce la intersección de la cubierta con los paramentos verticales que cierran el volumen; cornisas, aleros, etc.

6. Al establecer la conservación obligatoria de sus características materiales, se exige la conservación del tipo de material que compone esa cubierta, y en su caso al modo en que diversos materiales se distribuyen en distintas partes de la cubierta.

Artículo 433. Elementos de interés

1. Las fichas del catálogo identifican los elementos de interés existentes en los edificios protegidos que deben ser conservados o restaurados. Se consideran elementos de interés los escudos e inscripciones, los arcos y dinteles, la cerrajería, los aleros, los huecos que por su origen histórico, época, estilo o características formales resulten merecedores de protección.

2. Estos elementos quedan protegidos con el grado IV, con el alcance que en cada caso se establezca en la propia ficha.

3. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE LA PROTECCIÓN

Artículo 434. Normas comunes a todos los grados de protección

La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritarias respecto a cualquier otra actuación.

Artículo 435. Régimen del Grado de protección I: Integral

1. Se permiten exclusivamente obras de conservación.

2. En cualquier caso las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, y los proyectos correspondientes deberán ser sometidos, antes de la concesión de licencia, a un informe vinculantes del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

3. Excepcionalmente podrán permitirse obras de acondicionamiento, que se autorizarán considerando su necesidad para un uso satisfactorio del edificio y siempre que no perjudique a los valores históricos y culturales merecedores de protección.

4. Las fichas del catálogo podrán determinar condiciones precisas para esa autorización.

Artículo 436. Régimen del Grado de protección II: Estructural

1. Se permiten con carácter general las obras de acondicionamiento y conservación.

2. Queda prohibido con carácter general la agregación o segregación de la parcela a no ser que la ficha del catálogo especifique lo contrario.

3. A través de las correspondientes fichas del catálogo se determinarán aquellos edificios en que excepcionalmente se permitirán obras de reestructuración cuando sean necesarias para obtener la deseable habitabilidad. La ficha del catálogo podrá limitar, si es oportuno, el alcance de esas obras de reestructuración.

4. En algunos casos la ficha del catálogo podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan excluidos de esta protección; adjudicándole en caso necesario el grado de protección ambiental.

5. La protección afecta a toda la parcela en que se encuentra el edificio, a no ser que se especifique en el plano de protección el área de la parcela que queda afectada por la protección. Dentro de esta área no podrá construirse nueva edificación ni tampoco, si existe alguna edificación no protegida, aumentar su número de plantas.

Artículo 437. Régimen del Grado de protección III: Ambiental

1. En los edificios sometidos a este grado de protección se podrá optar por la conservación del edificio, acondicionamiento o reestructuración.

2. La protección afecta a toda la parcela en que se encuentra el edificio, a no ser que en el plano de protección se limite el área de la parcela que queda protegida. Dentro de esta área podrán construir-

baldintzapean. Baina, oro har, ezingo zaie eraikuntza-gorputz babestuei gorputz berriak erantsi.

438. artikulua. IV. Babes-mailan erregimena: elementu bereziak

1. Elementu horiek oso-osorik babestu beharko dira. Ildo horri jarraiki, kontserbazio-lanak besterik ez dira baimenduko. Beharrezkoa izanez gero, zaharberritze-teknikak aplikatuko dira. Dena delakoa, kalte dezakeen edozein erabilera edo ekintza saihestuko da.

2. Gainera, eraikina eraitsi behar denean edo bertan obrak egin behar direnean, elementua ez kaltetzeko arreta izango da.

3. Ezkutuak, harriak inskripzioekin, etab. direnean, eta orain dauden tokian edo fatxadan egoera aldatu behar denean, posizio berria ondo pentsatu beharko da eta ingurunea zainduko da.

4. Era berean, elementu berezia jasotzen duen fatxadan berregituratze-lanak egin behar badira, elementu babestuaren inguruan lanek izango duten efektua kontuan hartu beharko da.

5. Elementu babestua ezkutua denean, edozein ekintzatarako (2tik 4ra) beharrezkoa den udal-lizentziak, baita elementuaren zaharberritzeak ere, alde aurretik txosten loteslea izan beharko du Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak egina.

6. Horma babestuen kasuan, forma eta materiala kontserbatu beharko da. Pieza narriatuak ordezkatzeko antzekoak erabil daitezke. Gainera, salbuespenez hormaren zati bat deuseztatzeko baimena eman daiteke, partzelaren eraikineria sartzeko beharrezkoa denean. Obra-lizentziaren proiektuak argi eta garbi adieraziko du behar hori, baita proposaturiko irtenbidea ere. Nolanahi ere, horma horrek espazio publikoan izan behar du isla. Elementu hauetan aurreko paragrafoak eskatzen duen alde aurretiko txostena ez da beharrezkoa.

439. artikulua. V. Babes-mailaren erregimena: susmo arkeologikoko zonak

1. 7/1990 Legeak, Euskal Kultur Ondareari buruzkoak, 49. artikuluan xedatutakoari jarraiki, susmo arkeologikoko zonetan lanak gauzatu behar direnean, jabeak edo obraren sustatzaileak lursailaren edo eraikinaren balio arkeologikoari buruz txostena aurkeztu beharko du. Halaber, lan-proiektuan izan dezakeen eragina aipatu beharko da. Hori guztia 234/1996 Dekretuak, urriaren 8koak, 7. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera egin beharko da.

2. Lizentzia eskatu ostean, Udalak hurrengo egingo du:

a) Hirigintza-araudi aplikagarria betetzeari buruzko txostena obraren sustatzaileari luzatzea.

b) Era berean, aipatu ikerketa egiteko bakarrik beharrezko beharrezkoak diren lana egitea baimen dezake. Ikerketa amaitutakoan, Udalak Eusko Jaurilaritzako Kultur Ondareko Guneari bidaliko dio eta horrek Arabako Foru Aldundira bidaliko du.

c) Sustatzaileari gogoraraziko dio udal-lizentzia bakarrik Foru Aldundiak alde aurretik baimena ematen duenean izango dela baliozkoa.

3. Prestatutako ikerketa arkeologikoan oinarrituta, Foru Aldundiak proiektu arkeologikoaren beharra zehaztuko du eta hori guztia ikusirik, obra-lizentzia eman baino lehen baimena eskuratu beharko du. Baimen hori Udalari jakinaraziko dio.

5. KAPITULUA. BABESTEKO ERREGIMEN BEREZIA

440. artikulua. Babesteko baldintza bereziak.

Atxikitako babes-mailarekin bat, eraikin edo elementu bakoitzari babes-erregimena aplikatzeko orduan, ondasun babestuen ezagarrri bereziak kontuan hartuko dira. Behar izanez gero, katalogoko fitxek ondasun babestuarentzat baldintza bereziak zehaztuko dituzte.

441. artikulua. Katalogoko fitxen edukia

Xede horrez katalogoko fitxan eraikinean aplikatu behar diren baldintza bereziak erantsen dira. Beharrezkoa izanez gero, honako hauek identifikatzen dira:

a) Partzela guztiari babes-maila jakina aplikatu zaionean eta eraikuntzaren elementuek eta gorputzek bestelako babes-maila behar dutenean.

se nuevas edificaciones bajo las condiciones que se establezcan en las fichas del catálogo. Pero con carácter general no se podrá anexionar nuevos cuerpos a los cuerpos edificatorios protegidos por este grado.

Artículo 438. Régimen del Grado de protección IV: Elementos singulares

1. Estos elementos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que actuaciones de conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración y evitando en todo caso cualquier uso o acción que pueda deteriorarlos.

2. Además, en el caso de derribo o de obras en la edificación existente se tomarán las precauciones necesarias para evitar el deterioro del elemento de que trate.

3. Cuando se trata de escudos, piedras con inscripciones, etc. y fuese necesario modificar su situación en la fachada o lugar en que se encuentran actualmente, se considerará detenidamente su nueva posición, cuidando el entorno en que se situarán.

4. De igual modo si se realizasen obras de reestructuración en la fachada en que se encuentran deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.

5. Cuando el elemento protegido es un escudo la licencia municipal necesaria para cualquiera de estas actuaciones (nn. 2 al 4), así como la restauración del elemento, deberá contar con informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

6. En el caso de los muros protegidos la conservación se refiere a la forma y material; podrán sustituirse las piezas deterioradas por otras similares. Además se permitirá excepcionalmente la eliminación de parte del muro cuando así lo exija el acceso a la edificación de la correspondiente parcela. El proyecto de licencia de obra reflejará de modo claro esa necesidad y la solución propuesta que deber mantener básicamente el reflejo de ese muro en el espacio público. No será aplicable a estos elementos el informe previo al que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 439. Régimen del Grado de protección V: Zonas de presunción arqueológica

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

2. Ante la solicitud de licencia el Ayuntamiento

a) Dará traslado al promotor de la obra de un informe relativo al cumplimiento de la normativa urbanística aplicable

b) podrá, así mismo, autorizar que se efectúen las obras estrictamente necesarias para la realización de citado estudio; que, una vez concluido, deberá ser remitido por el Ayuntamiento al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, que deberá trasladarlo a la Diputación Foral de Álava.

c) Recordará al promotor que la resolución sobre la concesión de la licencia sólo podrá resolverse una vez que se cuente con la autorización previa de la Diputación Foral.

3. Con base en el estudio arqueológico preparado 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 que deberá comunicar al Ayuntamiento.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN PARTICULAR DE LA PROTECCIÓN

Artículo 440. Condiciones particulares de protección.

En la aplicación del régimen general de protección aplicable a cada edificio o elemento, de acuerdo con el grado de protección asignado, se tendrán en cuenta las características específicas de los bienes protegidos. En caso necesario las fichas del catálogo especificarán condiciones particulares para el correspondiente bien protegido.

Artículo 441. Contenido de las fichas del catálogo

Con esta finalidad en las correspondientes fichas del catálogo se incluyen las condiciones particulares que han de aplicarse en ese edificio. En concreto se identifican cuando es preciso:

a) Los elementos y cuerpos de edificación a los que se han de aplicar un grado de protección distinto del establecido con carácter general para toda la parcela.

- b) Kontserbatu edo berreskuratu behar diren elementu interesgarriak.
- c) Babestean kontuan hartu behar den ondasun katalogatua ingurunea.
- d) Salbuespenez baimen daitezkeen obrak, nahiz eta babes-mailari erreparatuz horiek debekatuta egon.

I. Eranskina

HIRI-LURZORUAN PLANEAMENDU-EREMUKO HIRIGINTZA-FITXAK

PLANEAMENDU-EREMUEN ZERRENDA HIRI-LURZORUAN

IDENTIFIKAZIOA	IZENA	EREMUA
R01	Hirigune Historikoa	Rivabellosa
R02	Viampako Area	Rivabellosa
R03	Parraleseko Area	Rivabellosa
R04	Donemiliagako Area	Rivabellosa
R05	Hirigune Historikoa	Manzanos
R06	Geltokiaren auzoa	Manzanos
R07	Hirigune Historikoa	Rivaguda
R08	Hirigune Historikoa	Quintanilla
R09	Hirigune Historikoa	Igay
R10	Hirigune Historikoa	Melledes
I01/PERI	La Coba ind. poligonoa	Rivabellosa
I02/PERI	Pozoscuro	Rivabellosa
I03/PERI	Mirandarako bidea	Rivabellosa
I04/PERI	CLH	Rivabellosa
I05	Nekazaritza-industria	Rivabellosa
I06/PERI	El Vado ind. poligonoa	Rivabellosa Ez da fitxa erantsi. Zehaztapenak Araudiaren 348. eta 349. artikuluetan xedatuta daude.

PLANEAMENDU-EREMUA: R01

HIRIGUNE HISTORIKOA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Rivabellosako hirigune historikoak oraindik balio historikoak eta kulturalak mantentzen ditu, nahiz eta zenbait birmoldaketa egokiak ez izan. Eraikin batzuek gainera (Saenz de Santa Mariaren jauregia, esaterako), azpimarratzekoa da eraikuntza-tipologia, neurri handian kontserbatu baita.

Gunea hiriaren inguruan dagoenez eta ehunak jartzen dituen baldintzengatik, orain arte zaila izan da baserriak gehiago zaharberitzea. Hiri-garapena hirigunearekiko iparralderantz izango delakoan, aurrez ikusitako antolamenduak hurrengo helburua du: tipologi balioak mantendu eta indartzea, hainbat puntutan ehunaren iragazkortasuna eta ibilgailu-zirkulazioa erraztea eta lurzoru publikoan aparkalekuen gabezia konpontzea. Horretarako, partzela pribatueta aparkaleku nahikoa egiteko aurreikuspena dago.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasun guztia (eraiki daitezkeen gehieneko azalerari dagokionez) eta bideen oraingo trazadura, profila izan ditzaketen aldaketak alde batera utzi gabe.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-AB ordenantza

Eraikigarritasuna:

- Eraikitzeke gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 125 m² eta 3 m-ko gutxieneko aldea duen herri-bidea.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 M ² ARTE	600 ETA 750 M ² ARTEAN	750 M ² -TIK GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%50	300 m ²	%40
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	1.00 m ² /m ²	600 m ²	0.80 m ² /m ²
ERLAITZAREN ALTUERA	9.00 M PARA 3 SOLAIRUETARAKO: 7.50 BI SOLAIRUETARAKO		

b) Los elementos de interés que deben ser conservados o recuperados.

c) El entorno del bien catalogado que debe ser considerado en la protección.

d) Las obras que excepcionalmente pueden autorizarse aunque el grado de protección correspondiente no las permita.

Anexo I

FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ÁMBITO
R01	Núcleo Histórico	Rivabellosa
R02	Área de Viampa	Rivabellosa
R03	Área de Parrales	Rivabellosa
R04	Área de San Millán	Rivabellosa
R05	Núcleo Histórico	Manzanos
R06	Barrio de la Estación	Manzanos
R07	Núcleo Histórico	Rivaguda
R08	Núcleo Histórico	Quintanilla
R09	Núcleo Histórico	Igay
R10	Núcleo Histórico	Melledes
I01/PERI	Polígono Ind. La Coba	Rivabellosa
I02/PERI	Pozoscuro	Rivabellosa
I03/PERI	Camino a Miranda	Rivabellosa
I04/PERI	CLH	Rivabellosa
I05	Industria agraria	Rivabellosa
I06/PERI	Polígono Ind.El Vado	Rivabellosa No se incluye ficha, las de terminaciones correspondientes se establecen en los Artículos 348 y 349 de Normativa.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R01

NÚCLEO HISTÓRICO: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Rivabellosa mantiene aún, a pesar de algunas remodelaciones parciales menos afortunadas, sus valores históricos y culturales, no sólo por algunos edificios entre los que destaca el Palacio de los Saenz de Santa María, sino también por la tipología edificatoria en buena parte conservada.

La posición periférica del núcleo, y los condicionantes del propio tejido han podido dificultar hasta la fecha una mayor rehabilitación del caserío existente. Atendiendo a un previsible desarrollo urbano de la población hacia el norte del núcleo la ordenación prevista pretende: el mantenimiento y refuerzo de los valores tipológicos existentes, facilitar en algunos puntos la permeabilidad del tejido y la circulación rodada y suplir la carencia de aparcamientos en suelo público con la previsión de un número suficiente de aparcamientos en las parcelas privadas.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construable) y el trazado actual de las vías sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-AB

Edificabilidad:

- Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 3 m de frente mínimo un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	50%	300 M ²	40%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1.00 M ² /M ²	600 M ²	0.80 M ² /M ²
ALTURA DE CORNISA	9.00 M PARA 3 PLANTAS: 7.50 PARA DOS PLANTAS		

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitateetan sartutakoak izan ezik

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 300 m² eta 13 m-ko gutxieneko aldea herri—bidearekiko

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

A-3312 ETA A-4339 ERREPIDEEN ATXIKIPENA: errepide hauen alboan, planoan markatutako eremuetan, zonaren bat berriz hiritartuz gero, eranskin honen amaieran dagoen fitxan adierazitako sekzio tipoa mantendu beharko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA:

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta area honetarako xedatzen den okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: Rivabellosako hirigune historikoaren barruan bi area desberdintzen dira: jatorrizko hirigunearen area eta zabaltze-area. Hala mugatzen dira planoetan. Zona honetako eraikinen eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, ORD-A eta ORD-B ordenantzei erreparatu behar zale.

Gainera, R01/UE1 arearako baldintza bereziak zehazten dira. Horiek fitxa honetako azken atalean aipatzen dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: gutxienez honako egoeraren bat betetzen den partzelak kontuan hartzen dira: eraikin katalogatuak; herri-lurzorua lagatzea; antolamenduz kanpoko, altuerako edo erabilerako erregimenen bat aplikatzea, orokorrarekiko desberdina bada; halabeharrez partzelaren zati bat etxebizitzetarako partzela libre bezala, itxidurarik gabe, mantentzea.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

101. POLIGONOA

28.4: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

28.5: Partzela eraikitzeo herri-lurzoruaren area bat laga eta urbanizatu behar da, forma—planoek adierazten duten bezala.

28.4: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

28.5: Partzela eraikitzeo herri-lurzoruaren area bat laga eta urbanizatu behar da, forma—planoek adierazten duten bezala.

28.6: Partzela eraikitzeo herri-lurzoruaren area bat laga eta urbanizatu behar da, forma—planoek adierazten duten bezala.

28.7: Partzela eraikitzeo herri-lurzoruaren area bat laga eta urbanizatu behar da, forma—planoek adierazten duten bezala.

102. POLIGONOA

2.1: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 7. fitxa). Gainera, forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

2.2: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

2.3: IV. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 9. fitxa).

3.1: ordezkapen-antolamenduko erregimena bete beharko du, forma-planoan adierazten diren herri-espazio lagapenekin eta baldintzekin.

4.1: ordezkapen-antolamenduko erregimena bete beharko du, forma-planoan adierazten diren herri-espazio lagapenekin eta baldintzekin.

5.1: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

5.3: ordezkapen-antolamenduko erregimena bete beharko du, forma-planoan adierazten diren herri-espazio lagapenekin eta baldintzekin.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 300 m² y 13 m de frente mínimo a un vial público

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS A-3312 Y A-4339: En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR:

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Rivabellosa: el área del núcleo original y la de expansión, tal y como quedan delimitadas en los planos. Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas zonas se remite a las ordenanzas ORD-A y ORD-B.

Además se establecen condiciones particulares para el área delimitada como R01/UE1 tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 101

28.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

28.5: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

28.5: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.6: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.7: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

POLÍGONO 102

2.1: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 7 del catálogo de protección). Así como al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

2.2: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

2.3: Queda sometida al grado de protección IV (ficha n. 9 del catálogo de protección).

3.1: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

4.1: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

5.1: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.3: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

5.4: Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da. Francisco Antonio de Salazar kalean lerrokadura ofizialarekin batera, herri-erabilerrako zor-zona (SUP) ezarriko da. Beraz, espaloiak 1,80 m izango ditu. Hori guztia forma-planoak adierazitakoarekin bat egingo da.

5.5: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

5.6: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

8.7: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

8.9: eraikina gaur egun biltegia da eta partzelaren iparraldean kokatuta dago. Ordezkapen—antolamenduko erregimena bete beharko du, forma-planoan adierazten diren herri-espazio lagapenekin eta baldintzekin.

Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

10.5: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 8. fitxa).

Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da. Norainokoa katalogoaren fitxan bertan zehaztutako dago.

11.1: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoaren 4. fitxa).

13.24: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

15.1: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

15.4: I. eta V. babes-mailak bete beharko ditu (babes-katalogoko 5. fitxa).

Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da. Norainokoa katalogoaren fitxan bertan zehaztutako dago.

15.29: kudeaketa-planoan adierazten den bezala, partzela honen zati bat UE4 arean sartuta dago.

Etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

17.1: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

17.2: ordezkapen-antolamenduko erregimena bete beharko du, forma-planoan adierazten diren herri-espazio lagapenekin eta baldintzekin.

18.1: parroquia: II. eta V. babes-mailak bete beharko ditu (babes-katalogoko 3. fitxa).

23.1,3, 4 eta 8: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

23.5 eta 23.2: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 6. fitxa).

24.1: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

24.4: forma-planoan aipatzen diren lerrokaduren zuzenketa-erregimena eta herri-lurzoruaren lagapenak egin beharko dira.

26.2: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

108. POLIGONOA

6.1 eta 6.2: San Martineko eliza zaharraren orubea: V. babes-maila bete beharko da (babes—katalogoko 10. fitxa).

21. POLIGONOA

203.1: ermita: I. eta V. babes-mailak bete beharko ditu (babes-katalogoko 1. fitxa).

GAUZATZE-UNITATEA: R01/UE1

Unitatearen azalera guztira: 2.068 m²

Unitatearen barruan dagoen azalera pribatua: 2.068 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.508 m²

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.4: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC), estableciendo junto a la alineación oficial en la calle Francisco Antonio de Salazar una zona de servidumbre de uso público (SUP), de modo que el acerado sea de 1.80 m, se acuerdo con lo reflejado en el plano de forma.

5.5: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.6: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

8.7: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

8.9: La edificación, actualmente destinada a almacén y situada al norte de la parcela, queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones de espacio público que se reflejan en el plano de forma.

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

10.5: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 8 del catálogo de protección).

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC) con el alcance que se precisa en la propia ficha del Catálogo

11.1: Queda sometida al grado de protección II (ficha n. 4 del catálogo de protección).

13.24: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

15.1: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

15.4: Queda sometida al grado de protección I y V (ficha n. 5 del catálogo de protección).

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC) con el alcance que se precisa en la propia ficha del Catálogo

15.29: Parte de esta parcela, tal como se refleja en el plano de gestión queda incluida en la UE4

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

17.1: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

17.2: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

18.1: Parroquia: queda sometida al grado de protección II y V (ficha n. 3 del catálogo de protección).

23.1,3, 4 y 8: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

23.5 y 23.2: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 6 del catálogo de protección).

24.1: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

24.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

26.2: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

POLÍGONO 108

6.1 y 6.2: solar antigua iglesia de San Martín: Queda sometida al grado de protección V (ficha n. 10 del catálogo de protección).

POLÍGONO 21

203.1: ermita: Queda sometida al grado de protección I y V (ficha n. 1 del catálogo de protección).

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R01/UE1

Superficie total de la Unidad: 2.068 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 2.068 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 1.508 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: planoetan irudikatutako koexistentziatzako bidea

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: R01(B) arean eraikuntza tradizionalerako xedatutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizun desberdinak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko eginkizuna: 4 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: R01 eremurako orokorrean xedatutakoak. Ondorioz, ezingo dira 4 partzela desberdin mugatu.

Xehetasun Ikerketaren Aukera: forma-planoetan aurrez ikusitako lurzoru pribatuaren barruan bidea ireki nahi izanez gero, xehetasun-ikerketaren izapideak egin behar dira. Bide berria zaku-hondoan koexistentziatzakoa izango da. Gutxieneko zabalera: 6 m eta zabalguena hondoan: 147. artikuluan xedatutako gutxieneko dimentsioak.

PLANEAMENDU-EREMUA: R02

VIAMPAKO AREA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: zona hau gehienez azken hamarkadan garatu da; hala eta guztiz ere, alde zurrik finkatutako zonarik bazegoen ere. Alde batetik Francisco de Echanove kalea du. Kale horretan herriko bide nagusia egingo da. Bestetik, Bayas ibaiaren ibarraren gainean kokatuta dagoen erlaitzaren ertz-kalean. Gainera, kirol-ekipamendua dago, ondo kokatua eta komunikatua. R06/S eta R12/S sektoreak etorkizunean garatzen direnean, ertzeko bideak aurrera egingo du eta oraindik modu eraginkorragoan integratuko du zona hori Rivabellosan.

Helburu berarekin R02/UE1 Unitatea berriz antolatu da. Jada aurreko Arau Subsidiarioetan aurrez ikusia zegoen. Horri esker, iparraldearen eta hegoaldearen nahiz ekialdearen eta mendebaldearen artean lotura berria izango da, paraleloa bide nagusiarekiko. Hain zuzen ere, unitate honen antolamenduan oinarrituta, aparkaleku zabalak aurrez ikusia dago. Hori oso interesgarria da zona horretan, hirigunearekiko duen posizio zentralarengatik.

ELEMENTU EGITURATZAILAK: elementu egituratzaileak dira etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), baita hurrengo bideak ere: Francisco de Echanove, Bayas ibaiaren gaineko erlaitzetik doana eta ibarbidea gurutzatuz Francisco de Echanove Komunioirako sarrerarekin elkartzen duena.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA:

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-motak: etxebizitza isolatuak (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 400 m² eta 15 m-ko aldea gutxienez bide publikoarekiko.

Partzelaren okupazioa: %30

Eraiki daitekeen azalera: 0.40 m²/partzelako m²

Solairu-kopurua: beheko solairua, lehenengoa eta estalki behea Sotoa edo erdisotoa baimenduta dago.

Erlaitzaren altuera: 7 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitateetan sartutakoak izan ezik

Partzelazioaren baldintzak: eraiki daitekeen partzelarenak. Dena delakoa, partzelak etxebizitza parekatuetara bereiz daitezke. Baldintzak 253. artikuluan xedatzen dira.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte

Cesiones de suelo público: El vial de coexistencia dibujado en planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para la edificación tradicional en el área R01(B).

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años
- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito R01 En consecuencia no será posible delimitar 4 parcelas distintas.

Posibilidad de Estudio de Detalle: Si se desea abrir un vial en el interior del suelo privado previsto en los planos de forma, deberá tramitarse un estudio de detalle. El nuevo vial en fondo de saco se dispondrá de coexistencia con un ancho mínimo de 6 m y un ensanchamiento al fondo con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 147.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R02

ÁREA DE VIAMPA: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Se trata de una zona desarrollada en su mayor parte en la última década, incluyendo también alguna zona consolidada con anterioridad. Se apoya por una parte en la calle Francisco de Echanove, llamada a constituir la principal vía de la población, y por otra en una calle de borde sobre la cornisa situada sobre el valle del río Bayas. Cuenta además con un equipamiento deportivo bien situado y comunicado. El futuro desarrollo de los sectores R06/S y R12/S, permitirá continuar esta vía de borde e integrar de modo aún más eficaz esta zona en el conjunto de Rivabellosa.

Con ese mismo objetivo se establece una nueva ordenación para la unidad R02/UE1, ya prevista en las anteriores Normas Subsidiarias, que permitirá una segunda conexión norte-sur y este oeste, paralela al viario principal. Precisamente apoyado en la ordenación de esta unidad se prevé una amplia zona de aparcamiento, especialmente interesante en esta zona, por la posición central que ocupa respecto al conjunto del núcleo urbano.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y las siguientes vías: Francisco de Echanove, la que discurre por la cornisa sobre el Bayas y la que cruzando la vaguada, une Francisco de Echanove con la salida hacia Comunión.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C)

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m² y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30%

Superficie construible: 0.40 m²/m² de parcela

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta

Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años

A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: errepide honen alboan, planoan markatutako eremuetan, zonaren bat berriz hirirtartzu gero, eranskin honen amaieran dagoen fitxa adierazitako sekzio tipoa mantendu beharko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta area honetarako xedatzen den okupazioa edo eraikigarritasuna gairitu, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: UE1, UE2 eta UE3 areetarako baldintza bereziak zehazten dira, fitxa honen azken ataletan adierazten den bezala.

GAUZATZE-UNITATEA: R02/UE1

Unitatearen azalera guztira: 9.966 m²

Azalera pribatua unitatean: 9.966 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 10 etxebizitza

Azalera pribatua: 4.374 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: bideak eta espazio libreak forma-planoaren arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA-BALDINTZAK

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza lerroan, ORD-D ordenantza

Forma-planoan adierazitako lerrokadurak errespetatuko dira.

Altuera:

- Solairu-kopurua: II
- Erlaitz-altuera: 6.50 m

Gehieneko azalera eraikia: 2.880 m²

ERABILERA-BALDINTZAK: kokatzen den eremurako (R02) xedatutakoak

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatatze baldintzak: kudeaketa-planoan agertzen diren partzelak gutxieneako eta derrigorrezkoak dira.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan marraztuta dagoen bidea bigarren mailako koexistentziako bidea (VCS) izango da eta bertan gutxienez 8 m-tik 8 m-ra zuhaitz bat landatu beharko da.

Aparkalekurako espazioa xede horrez urbanizatuko da. Zenbait zuhaitz eta landare-elementu jarri beharko dira, Francisco de Echanove kaletik ikuste-inpaktua, baita unitateko koexistentziako bidearen ikuste-inpaktua ere arintzeko.

Nolanahi ere, Udalak urbanizazio-proiektua onartzeko orduan, espazio horretan lurpeko aparkalekua egitea hauta dezake. Kasu horretan, Konpentsazio Batzarrak bakarrik gainazaleko urbanizazioaren kostuari aurre egin beharko dio. Noski, lurpeko aparkaleku hori Urbanizazio Proiektua onartu baino geroago egingo baltiz, aldaketaren kostu guztia Udalaren edo emakidadunaren kargura izango da.

GAUZATZE-UNITATEA: R02/UE2

Unitatearen azalera guztira: 3.874 m²

Azalera pribatua unitatean: 3.874 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 8 etxebizitza

Azalera pribatua: 2.645 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: bideak eta espazio libreak forma-planoaren arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: eragina duen eremurako (R02) zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea:

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-3312: En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones particulares para las áreas delimitadas como UE1, UE2 y UE3, tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE1

Superficie total de la Unidad: 9.966 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 9.966 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 10 viviendas

Superficie privada resultante: 4.374 m²

Cesiones de suelo público: Vialio y espacios libres según plano de forma

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA

Tipología edificatoria: Edificación en línea, ordenanza ORD-D

Se respetarán las alineaciones marcadas en el plano de forma

Altura:

- Número de plantas: II
- Altura de cornisa: 6.50 m

Superficie máxima construida: 2.880 m²

CONDICIONES DE USO: Las mismas que se establecen para el ámbito en que se sitúa (R02)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las parcelas que figuran en el plano de gestión son mínimas y obligatorias.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en él deberán plantarse al menos un árbol cada 8 m de longitud.

El espacio dedicado a aparcamiento se urbanizará para este fin, disponiendo algunos árboles y elementos vegetales, que suavicen su impacto visual desde la calle Francisco de Echanove y de la vía de coexistencia de la propia unidad.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá optar en el momento de aprobación del proyecto de urbanización, por establecer en ese espacio un aparcamiento subterráneo. En este caso la Junta de Compensación sólo tendrá que hacer frente al costo que supondría la urbanización en superficie. Lógicamente, si la implantación de este aparcamiento subterráneo fuese posterior a la aprobación del Proyecto de Urbanización, todo el costo de la modificación será por cuenta del Ayuntamiento o del concesionario.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE2

Superficie total de la Unidad: 3.874 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 3.874 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 8 viviendas

Superficie privada resultante: 2.645 m²

Cesiones de suelo público: Vialio y espacios libres según plano de forma

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R02

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatatze baldintzak: eragin-eremurako (R02) orokorrean zehaztutakoak; ondorioz, binakako 8 etxebizitza edo familia bakarrarentzako 5 egin ahal izango dira; bestela, birzatatze-proiektua betetzen duten konbinaketak egin ahal izango dira.

GAUZATZE-UNITATEA: R02/UE3

Unitatearen azalera guztira: 7.742 m²

Azalera pribatua unitatean: 7.507 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 10 etxebizitza

Azalera pribatua: 3.952 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: bideak eta espazio libreak formaplanoaren arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduen %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: eragina duen eremurako (R02) zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatatze baldintzak: kudeaketa-planoan ageri diren partzelak gutxieneak eta derrigorrezkoak dira.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan marraztuta dagoen bidea bigarren mailako koexistenziazko bidea (VCS) izango da eta bertan gutxienez 10 m-tik 10 m-ra zuhaitz bat landatu beharko da.

Francisco Echanove kalearen ondoan gelditzen den espazio publikoaren triangelua landare-tratamenduarekin konponduko da.

ORAINGO PARTZELAZIOA ERREGULATZEKO AREA: R02/P11

Atxikipen-partzela: 101. poligonoa, 48. partzela

Planoetan adierazten den bezala, lerrokadura berria ezarri da. Horri esker, R02 eremua eta R11/S sektorea elkar daitezke bigarren mailako ibilgailu-bidearen (VRS) bidez.

PLANEAMENDU-EREMUA: R03

PARRALESEKO AREA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: eremua hirigune historikoaren hego-ekialdean dago, Rivagudarako (Rivabellosako pasealekua) eta Miranda de Eborako (Francisco Echanove kalea) errepideak hasten ziren kaleen gainean. Bertan, batetik, laurogeita hamargarren hamarkadako garapena dago, eta bestetik, lurzoru urbanizagarriaren sektore bat. Aurreko Arauek hala aurrez ikusten zuten eta jada gauzatutako dago. Biek antzeko partzelazioa dute eta ia dena familia bakarrarentzako etxebizitza isolatuz eraikia dago. Zenbait hornidura ditu: ikastetxe publikoa funtzionamenduan eta osasun-zentroa nahiz erretiratuen zentroa eraikitzen.

Areka ez du aparteko arazorik, hegoaldean aurrez ikusia dagoen sektorerantz (R07) Parrales kalearen luzapena behar bezala egitearen beharra izan ezik. Halaber, ikastetxea eta Francisco de Echanove kalea elkartzen dituen kalea zabaldu behar da. Bi gaiak Arau hauek izapidetu diren bitartean ebatzi dira. Gainera, hiri-ehunari iragazkortasun handiagoa emateko, ikastetxearen partzelaren iparraldetik doan kalea luzatzea aurrez ikusia dago. Hala, eremua eta ekialdean aurrez ikusia dagoen sektore berria (R08) elkartu egingo dira.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako guztizko eraikigarritasuna (eraiki daitekeen gehieneko azalerrari dagokionez). Halaber, hurrengo bideak egituratzaileak dira: Francisco de Echanove, Rivabellosako pasealekua eta eremuaren ekialdetik doan kalea. Rivabellosa kalea eta Francisco Echanove kalea elkartzen ditu.

Partzelaren eremuan sartzea (tailerrak) behin-behinekoa da, R06 edo R07 sektoreak garatzen ez diren bitartean. Une horretan eremu horien barruan sartu beharko liriteke, fitxa honek zehaztutako erregimen berezia alde batera utzi gabe.

- Deber de urbanizar: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye (R02); en consecuencia podrán establecerse 8 viviendas pareadas, o 5 unifamiliares (o las combinaciones que resuelva el proyecto de reparcelación).

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE3

Superficie total de la Unidad: 7.742 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 7.507 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 10 viviendas

Superficie privada resultante: 3.952 m²

Cesiones de suelo público: Viario y espacios libres según plano de forma

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R02

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años
- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las parcelas que figuran en el plano de gestión son mínimas y obligatorias

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en él deberán plantarse al menos un árbol cada 10 m de longitud

El triángulo de espacio público que queda junto a la calle Francisco Echanove se resolverá con una tratamiento vegetal.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R02/P11

Parcela afectada: Polígono 101, p. 48

Se establece una nueva alineación, tal como se refleja en planos, que permite conectar este ámbito R02 con el sector R11/S, por medio de un vial rodado secundario (VRS)

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R03

ÁREA DE PARRALES: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El ámbito se sitúa al sudeste el núcleo histórico, sobre la dos calles en las que se iniciaban las carreteras a Rivaguda (paseo de Rivabellosa) y a Miranda de Ebro (calle Francisco Echanove); incluye un primer desarrollo de los años noventa y un sector de suelo urbanizable previsto por las anteriores Normas y ya ejecutado; ambos presentan una parcelación similar y están edificados prácticamente en su totalidad con viviendas unifamiliares aisladas. Incluye varias dotaciones: el colegio público en funcionamiento y una centro de salud y hogar del jubilado en construcción.

El área no presenta especiales problemas salvo la necesidad de resolver adecuadamente la prolongación de la calle Parrales hacia el sector previsto al sur (R07), y la ampliación de la calle que une el colegio con Francisco de Echanove: ambas cuestiones han quedado resueltas durante la tramitación de estas Normas. Además, a fin de dar una mayor permeabilidad al tejido viario, se prevé la prolongación de la calle que discurre al norte de la parcela del colegio, de modo que el ámbito quede conectado con el nuevo sector que se prevé al este (R08)

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y las siguientes vías: Francisco de Echanove, el Paseo de Rivabellosa y la calle que discurre al este del ámbito que une el Paseo de Rivabellosa con la calle Francisco Echanove.

La inclusión en el ámbito de la parcela (talleres) es provisional, hasta tanto no se produzca el desarrollo de los sectores R06 ó R07, momento en que debería entenderse incluida en ese ámbito, sin perjuicio de mantener para ella el régimen particular establecido en esta ficha.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-motak: etxebizitza isolatua (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 600 m² eta 15 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

Partzelaren okupazioa: % 30

Eraiki daitekeen azalera: 0.40 m²/ partzelaren m²

Solairu-kopurua: beheko solairua, lehenengoa eta estalkiaren azpikoa. Sotoa edo erdisotoa egin daiteke.

Erlaitzaren altuera: 7 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, R03/D arearako xedatutako erregimen berezia alde batera utzi gabe.

Partzelazioaren baldintzak: eraiki daitekeen partzelarenak. Dena delakoa, onartuta dago partzelak binakako etxebizitzetan zatitzea, 253. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Ekintza-programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte

A-3312 ETA A-4305 ERREPIDEEN ATXIKIPENA

Errepide hauen alboan, planoan markatutako eremuetan, zonen bat berriz hirirituz gero, eranskin honen amaieran dagoen fitxan adierazitako sekzio tipoa mantendu beharko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: R03/D arean baldintza bereziak zehazten dira. Eraikitze xehetasun-ikerketak idatzi beharko da, fitxa honen amaierako ataldean adierazten den bezala.

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta area honetarako xedatzen den okupazioa edo eraikigarritasuna gairiditu, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

XEHEBASUN-IKERKETA: R03/D

Partzela: 101. poligonoa, 20. etxadia, 1. partzela

Hirigintza-erregimena: oraingo eraikuntza antolamendutik kanpo gelditzen da, beraz, eraikitze xehetasun-ikerketaren izapideak egin beharko dira. Fitxa honek baldintzak eta edukiak zehazten ditu.

Ekintza-epea:

- Xehetasun-ikerketak aurkeztea: 4 urte Arauak indarrean sartzen diren unetik.
- Lizentzia eskatzea: urtebete xehetasun-ikerketak onartzen diren unetik.

Eraikigarritasuna:

- Azalera okupatua: %30
- Azalera eraikia: 0.40 m²/m²

Urbanizazio-zamak: xehetasun-ikerketaren eremuan beharrezkoa den reurbanizazioa.

XEHETASUN-IKERKETAREN EDUKIA ETA BALDINTZAK: partzelaren inguruan hiri-aldaketak gertatuko direnez, eraikitze lizentzia eskatu baino lehen, xehetasun-ikerketaren izapidea egin beharko da hurrengo eduki eta baldintzekin:

1) Eraikinaren lerrokadura eta altuera finkatuko da eta zehatz-mehatz adieraziko da beteko duen bolumena. Inolaz ere ez da aldaketak mendebaldean dagoen gehieneko lerrokadura, hau da, dagokion forma-planoan finkatutakoa. Lerrokadura horren mendebaldean dagoen zonen urbanizazioa R12 alboko areak dituen aurreikuspenen jarraipena izango da.

2) Izapideak inguratzen duen sektorea (R12/S) R13/S) garatuta dagoenean hasten badira, xehetasun-ikerketak hurrengo baldintzak bete beharko ditu:

- a) Partzelaren lerrokadura ofizialak aldatuko ditu partzela pribatuak azalera gehitu eta murriztu gabe Francisco de

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C)

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 600 m² y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30%

Superficie construible: 0.40 m²/m² de parcela

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta. Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, sin perjuicio del régimen especial establecido para el área R03/D

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años

AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS A-3312 Y A-4305

En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

ÁREAS CON CONDICIONES PARTICULARES: Se establecen condiciones particulares para las áreas delimitadas como R03/D para cuya construcción se exige la redacción de un estudio de detalle, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ESTUDIO DE DETALLE: R03/D

Parcela: Polígono 101, Manzana 20, Parcela 1

Régimen urbanístico: la construcción existente queda fuera de ordenación, debiéndose tramitar para su edificación un estudio de detalle con el contenido y condiciones que se establecen en esta ficha

Plazo de actuación:

- Presentación del estudio de detalle: 4 años desde la entrada en vigor de estas Normas
- Petición de licencia: Un año desde la aprobación del estudio de detalle

Edificabilidad:

- Superficie ocupada: 30%
- Superficie construida: 0.40 m²/m²

Cargas urbanizadoras: Reurbanización que sea necesaria en el ámbito del estudio de detalle.

CONTENIDO Y CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE: Atendiendo a las modificaciones urbanas que se producirán en el entorno de la parcela, con carácter previo a la petición de licencia para su edificación, deberá tramitarse un estudio de detalle con el siguiente contenido y condiciones:

1) Fijará las alineaciones y altura de la edificación, definiendo con precisión el volumen que ocupará. En ningún caso podrá modificarse la alineación máxima situada al oeste y fijada en el correspondiente de plano de forma. La urbanización de la zona situada al oeste de esa alineación se hará en continuidad con la previsión contenida para el área contigua en R12.

2) Si su tramitación se inicia cuando se haya desarrollado el Sector que le rodea (R12/S) R13/S), el estudio de detalle deberá responder a las siguientes condiciones:

- a) Modificará las alineaciones oficiales de la parcela de modo que la parcela privada, sin aumentar ni disminuir su su-

Echanove kalearekiko muga paraleloak eta elkarzutak izateko. Partzela pribatuak ezingo du 1)ek aipatzen duen gehieneko lerrokadura gainditu.

b) Hiri-lurzoruaren sektorea garatzearen ondorioz, partzelaren iparraldean eta hegoaldean jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eratuko dira. Horiek iparraldeko espazio bakarrean metatuko dira. Bestalde, ibilgailuak partzela pribatua sartzeko ezingo da etenik egin.

c) Urbanizazio Proiekturako R06/S eta R07/S sektoreetan Francisco de Echanove kalearen alboan dagoen paseoa ziurtatzeko baldintzak ezarriko dira.

PLANEAMENDU-EREMUA: R04

SAN MILLANEKO AREA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: eremuak garatu eta eraiki berri den lurzoru urbanizagarriaren sektore bat hartzen du. Gutxi gorabehera 600 m²-ko partzeletan etxebizitza isolatuak eraiki dira. Eremuan area txikia eta hurbila sartu. Jarraitua ez izan arren, ipar—mendebaldean kokatuta dago eta bi gauzatze-unitate daude; horietako bat jada urbanizatu dago.

Oraingo antolamenduak eragozpen bat du: gainerako bide-ehunarekin ez du loturarik, Rivabellosako paseoak eskaintzen dion laguntza izan ezik. Dena delakoa, hori bakarrik mendebaldean gertatzen da. Aurrez ikusitako antolamenduak hornidura-partzela bat —txikia denez, erabilerarik gabe— eta eraiki gabeko beste bat aprobetxatzen du hiri-ehunak iragazkortasun handiagoa izan dezan. Ildo horri jarraituz, ekintzarik garrantzitsuenen R01 eremuan sektore zaharreko partzela bat erantsiz lortzen da. Bide bat irekiko da eremua R04 eremuarekin elkartzeko.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez) eta oraingo espazio librearen sistemaren egoera zentrala (nahiz eta bere forma zehatza horrela ez izan).

Ipar-mendebaldean dagoen area, jarraitua ez dena, eremuan sartzeari behin-behinekotzat jo daiteke, R11/S sektorea garatzen ez den bitartean. Une horretan bertan sartuko da, hirigintza-fitxa honetan ezarritako forma- eta erabilera-baldintzak alde batera utzi gabe.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA:

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntza-motak: etxebizitza isolatua (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 600 m² eta 15 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Partzelaren okupazioa: %30

Eraiki daitekeen azalera: 0.40 m²/partzelako m²

Solairu-kopurua: behe solairua, lehenengoa eta estalki azpikoa Sotoa edo erdisotoa egin daiteke.

Erlaitzaren altuera: 7 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzatzeko-unitatean sartutakoak izan ezik.

Partzelazioaren baldintzak: eraiki daitekeen partzelarenak. Dena delakoa, onartuta dago partzelak binakako etxebizitzetan zatiitzea, 253. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte

A-4305 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Errepide hauen alboan, planoan markatutako eremuetan, zonaren bat berriz hiriritartuz gero, eranskin honen amaieran dagoen fitxan adierazitako sekzio tipoa mantendu beharko da.

perficie disponga sus linderos paralelos y perpendiculares a la calle Francisco de Echanove; la parcela privada no podrá superar la alineación máxima a la que se refiere el n. 1).

b) Los espacios libres de dominio y uso público que, como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano, existan al norte y al sur de la parcela se concentrarán en un solo espacio situado al norte, sin que, por otra parte, ese espacio pueda ser interrumpido por accesos rodados a la parcela privada.

c) establecerá para el Proyecto de Urbanización unas condiciones que asegure la continuidad del paseo situado junto a la calle Francisco de Echanove en los sectores R06/S y R07/S

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R04

ÁREA DE SAN MILLÁN: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El ámbito incluye un sector de suelo urbanizable recientemente desarrollado y construido, con vivienda aislada en parcelas de una superficie aproximada de 600 m²; se incluye en el ámbito un área pequeña y cercana, aunque no contigua situada al noroeste, en la que existen dos unidades de ejecución, una de ellas ya urbanizada.

La ordenación actual presenta el inconveniente de su falta de conexión con el resto del tejido viario, a excepción de su apoyo en el paseo de Rivabellosa, pero sólo en su zona oeste. La ordenación prevista aprovecha una parcela dotacional (sin utilidad como tal por su reducida dimensión) y otra parcela sin edificar para obtener una mayor permeabilidad en el tejido viario. En este sentido, la actuación de más entidad se consigue mediante la inclusión de una parcela procedente del antiguo sector en el ámbito R01, abriendo en su superficie un vial que unirá ese ámbito con R04

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y la situación central (aunque no su forma precisa) del actual sistema de espacios libres.

La inclusión en el ámbito del área no contigua situada al noroeste debe considerarse provisional hasta que se produzca el desarrollo del Sector R11/S, momento en el que debe considerarse incluido en él, sin perjuicio de mantener las condiciones de forma y uso establecidas en esta ficha urbanística.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C)

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 600 m² y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30%

Superficie construible: 0.40 m²/m² de parcela

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta

Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidad de ejecución

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-4305: En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA:

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: R04/UE1 arearako baldintza bereziak zehazten dira.

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta area honetarako xedatzen den okupazioa edo eraikigarritasuna gairitu, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

PLANEAMENDU-EREMUA: R05**HIRIGUNE HISTORIKOA: MANZANOS**

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Manzanoseko hirigune historikoak ia aldatu gabe mantentzen ditu balio historikoak eta kulturalak. Arkitekturaz gainera -azpimarratzeko da Salazar jauregia-, erdiko espazioa eta horren inguruan hirigunearen antolaketa oso interesgarria da.

Kontseiluan hiri-garapenari ekin zaio eta balioa emango die partzela finkatuak. Beraz, zehatz-mehatz definitu behar dira hirigunearen eraikuntza-baldintzak. Pena merezi duten kasuei arreta berezia eskainiko zaie.

Halaber, proposaturiko antolamenduan ezinbestekoa da arau hauetan aurrez ikusitako sektoreekin integratzea.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), erdiko espazioaren ezaugarriak eta bigarren mailako bideen oraingo trazadura, profilean izan daitezkeen aldaketak alde batera utzi gabe.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitatean sartutakoak izan ezik.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: Manzanoseko hirigune historikoaren barruan bi area desberdintzen dira: jatorrizko hirigunearen area eta iparralderantz izandako zabalgunearena. Hala mugatzen dira planoetan. Baten eta bestearen hirigintza-erregimena desberdina da, hurrengo atalean ikus daitezkeen bezala.

Area horietan eraikinen eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, ORD-A eta ORD-B ordenantzei erreparatu behar zaie, hurrenez hurren.

Gainera, R05/UE1 arearako baldintza bereziak zehazten dira, fitxa honen amaieran dagokion atalean adierazten den bezala.

JATORRIZKO HIRIGUNEAREN AREA: R05 (A)

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-A ordenantza Eraikigarritasuna

Eraiki daitezkeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 125 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 m ² ARTE	600 ETA 750 m ² BITARTEAN	750 m ² -tik GORA GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%40	240 m ²	%32
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	0.50 m ² /m ²	300 m ²	0.40 m ² /m ²
SOLAIRU-KOPURUA	BEHE-SOLAIRUA, LEHENENGOA ETA ESTALKIAREN AZPIKOA FORMA-PLANOAN ADIERAZTEN DIREN SALBUESPENEN KIN		

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentziak eskatzeko epeak: 4 urte

ZABALGUNE-EREMUA: R05 (B)

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-B ordenantza Eraikigarritasuna:

Eraiki daitezkeen partzela: gutxieneko azalera: 650 m² eta 20 m-ko herri-bidearen aldean.

Partzelaren okupazioa: % 20

Eraiki daitezkeen azalera: 0.30 m²/m²

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR:

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R04/UE1

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R05**NÚCLEO HISTÓRICO: MANZANOS**

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Manzanos mantiene prácticamente sin alteraciones sus valores históricos y culturales, no sólo por su arquitectura en la que destaca el Palacio de Salazar, sino por el interés del espacio central alrededor del cual se organiza el núcleo urbano.

El desarrollo urbano que ha comenzado a producirse en el conejo y que pondrá en valor a las parcelas consolidadas aconseja definir de modo preciso las condiciones de edificación el núcleo, atendiendo además particularmente aquellos casos que lo merecen.

La integración, con los sectores previstos en estas Normas, es también un objetivo imprescindible en la ordenación propuesta.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), las características del espacio central y el trazado actual de las vías secundarias sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Manzanos: el área del núcleo original y la de expansión hacia el norte, tal y como quedan delimitadas en los planos. El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-B.

Además se establecen condiciones particulares para el área delimitada como R05/UE1 tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha

ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R05 (A)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A Edificabilidad

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	40%	240 M ²	32%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	0.50 M ² /M ²	300 M ²	0.40 M ² /M ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA, PRIMERA Y BAJO CUBIERTA, CON LAS EXCEPCIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO DE FORMA.		

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

ÁREA DE EXPANSIÓN: R05 (B)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-B Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 650 m² y frente a un vial público de 20 m.

Ocupación de parcela: 20%

Superficie construible: 0.30 m²/m²

Solairu-kopurua: behe-solairua, lehenengoa eta estalkiaren azpikoa

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 800 m² eta 20 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta area honetarako xedatzen den okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: gutxienez honako egoeraren bat betetzen den partzelak kontuan hartzen dira: eraikin katalogatuak; herri-lurzorua lagatzea; antolamenduz kanpoko, altuerako edo erabilera erregimenen bat aplikatzea, orokorarekiko desberdina bada; halabeharrez partzelaren zati bat etxebizitzetarako partzela libre bezala, itxidurarik gabe, mantentzea.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

301. POLIGONO

34.01: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 14. fitxa).

33.02: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 15. fitxa).

33.02: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) itxidurarik gabeko partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

33.03: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) itxidurarik gabeko partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

36.01: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (SUP) erabilera publikorako zorrak dituzten partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

37.01: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 19. fitxa).

38.01: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 16. fitxa).

37.02: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (SUP) erabilera publikorako zorrak dituzten partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

37.03: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 18. fitxa).

39.01: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (PSC) itxidurarik gabeko partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

39.04: IV. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 20. fitxa).

39.04: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan (SUP) erabilera publikorako zorrak dituzten partzela libreterako aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da.

GAUZATZE-UNITATEA: R05/UE1

Unitatearen azalera guztira: 1.559 m²

Azalera pribatua unitatean: 1.469 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 2 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.063 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: bideak forma-planoaren arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren % 10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartzen den eremuan (R05(B)) zehaztutakoak

KUDEAKETA-BALDINTZAK: ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: gutxieneko partzela: 500 m² bidearekiko 15 m-ko aldearekin.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 800 m² y 20 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 301

34.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n. 14 del Catálogo de protección)

33.02: Queda sometido al grado de protección II (ficha n. 15 del Catálogo de protección)

33.02: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre sin cerramiento en el artículo 198 (PSC).

33.03: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre sin cerramiento en el artículo 198 (PSC).

36.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre con servidumbre de uso público en el artículo 198 (SUP).

37.01: Queda sometido al grado de protección III (ficha n. 19 del Catálogo de protección)

38.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n. 16 del Catálogo de protección)

37.02: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre con servidumbre de uso público en el artículo 198 (SUP).

37.03: Queda sometido al grado de protección III (ficha n. 18 del Catálogo de protección)

39.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre sin cerramiento en el artículo 198 (PSC).

39.04: Queda sometido al grado de protección IV (ficha n. 20 del Catálogo de protección)

39.04: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre con servidumbre de uso público en el artículo 198 (SUP).

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R05/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.559 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.469 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 2 viviendas

Superficie privada resultante: 1.063 m²

Cesiones de suelo público: Viario según plano de forma

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R05(B)

CONDICIONES DE GESTIÓN: Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años

- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Parcela mínima de 500 m² con un frente al vial de 15 m.

Unitatea gauzatutakoan, hiri-lurzuak eremurako xedatutako partzelazio-baldintzak bete beharko ditu.

ESPASIO PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan agertzen den bideak gutxieneko koexistentziatzko bidearen (VCM) ezaugarriak izango ditu. Zabalera forma-planoan bertan adierazten dira. Gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da.

ORAINGO PARTZELAZIOA ERREGULATZEKO AREA: R05/P20

Partzela atxikia: 301. poligonoa, 37. etxadia, 04. partzela

Partzelan azalera atxikitua: 26.62 m²

Planoetan adierazten den bezala, lerrokadura berria zehaztu da. Horri esker, R20/S sektorearekin lotzeko nahikoa zabalera duen bidea eratzen da.

PLANEAMENDU-EREMUA: R06

GELTOKIKO AUZOA: MANZANOS

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area geltokiaren inguruan garatu da zenbati etxebizitza eta produkzio-erakinen bidez joan den mendeko laurogeigarren hamarkadara arte. Beren jarduerak geltokiarekin zerikusia zuten. Gehienak partzela liberrik gabeko eraikinak altueran dira. Hala eta guztiz ere, 90. hamarkadan partzela isolatuetan zenbait etxebizitza eraiki ziren. Azkeneko urteetan lurzoru urbanizagarriaren sektore bat (La Custodia) garatu da eta 15 etxebizitza eraiki dira.

Areak ez du antolamendu koherenterik eta, gainera, zailtasun ia salba ezinak ditu, geltokiak eta A-4342 errepideak zatitzen baitu. Gainera, Zadorra ibaiak inguratzen du. Egoera honi hurrengo erantsi behar diogu: azken urteetan modu autonomoan antolatatu da, dagoen hirigunearekin egiazko integrazioa planteatu gabe.

Egoera horren aurrean proposaturiko ekintzek ehun berria integratzea dute helburu. Halaber, baldintza egokiak jarri nahi dira errepidearen zeharbidea eta ondoko partzeletako eraikinak bateratzeko. Gaur egun eraikin horiek ez dute erabilerarik. Lehenengo helburua betetzeko oinezkoentzako bideak ireki nahi dira. Hala, La Custodiako areara sarbide zuzenagoa izango dute eta, batez ere, gauzate-unitatea antolatzen da. Orain planteatzen diren sektoreen garapenak integrazteko jada aurreko arauetan aurrez ikusia zegoen. Bigarreneko orokorrean partzela librean eraikuntza isolatuaren antolamendua zehazten da, nahiz eta aurreko eraikuntzak finkatu.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaile modura bakarrik hurrengoak planteatzen dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra eta aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalera dagokionez).

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntza-motak: etxebizitza isolatua (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 400 m² eta 15 m-ko aldea gutxienez espazio publikoarekiko.

Partzelaren okupazioa: %30

Eraiki daitekeen azalera: 0.40

Solairu-kopurua: beheko solairua, lehenengoa eta estali azpikoa. Sotoa edo erdisota egin daiteke.

Erlaitzaren altuera: 7 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitateetan sartutakoak izan ezik.

Partzelazioaren baldintzak: eraiki daitezkeen partzelarenak.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

ZADORRA IBAIAREKIKO HURBILTASUNAREN GATIK BALDINTZAK: Uholdeak Aurreikusitako Plan Integralak (UAPI) urpe daitezkeen zenbait orban adierazten ditu. Horiek dituzten partzelak edo

Una vez ejecutada la unidad, el suelo urbano resultante queda sometido a las condiciones de parcelación establecidas para el ámbito

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM), con los anchos fijados en el propio plano de forma. Deberán plantarse, al menos, un árbol.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R05/P20

Parcela afectada: Polígono 301 Manzana 37 parcela 04

superficie afectada de la parcela: 26.62 m²

Se establece una nueva alineación, tal como se refleja en planos, que permite el paso de un vial de ancho suficiente que conecta con el Sector R20/S

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R06

BARRIO DE LA ESTACIÓN: MANZANOS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área se ha desarrollado alrededor de la estación, hasta los años ochenta del pasado siglo por medio de algunas viviendas y edificaciones productivas conectadas en su actividad a la propia estación; se trata mayoritariamente de construcciones en altura habitualmente sin parcela libre, sin embargo en los años 90 se construyen algunas viviendas en parcela aisladas, desarrollándose en los últimos años un sector de suelo urbanizable con 15 viviendas (La Custodia).

El área carece de una ordenación coherente, presentando además dificultades prácticamente insalvables al quedar dividida por la estación y la carretera A-4342, y flanqueada además por el río Zadorra. A estas circunstancias se une el hecho de que los últimos desarrollos se han ordenado de modo autónomo, sin plantearse una verdadera integración con el núcleo existente.

En esta situación las actuaciones propuestas tratan de integrar el nuevo tejido, y disponer las condiciones para hacer compatible la travesía de la carretera con la edificación de las parcelas contiguas actualmente fuera de uso. Con la primera finalidad se prevé la apertura de algunas vías peatonales que permitan un acceso más directo al área de La Custodia y sobre todo se ordena la unidad de ejecución ya prevista en las anteriores Normas con vistas a la integración de los desarrollos de los sectores que ahora se plantean. Para lo segundo se establecen, con carácter general una ordenación de edificación aislada en parcela libre, aunque se consoliden las construcciones anteriores.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Sólo se plantean como elemento estructurante el uso global residencial y la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construable)

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C)

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m² y 15 m de frente mínimo al espacio público.

Ocupación de parcela: 30%

Superficie construable: 0.40

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta. Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA: Las parcelas, o parte de ellas, ocupadas por la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

horien zatiak bakarrik eraiki ahal izango dira partzelan urpetze-mailak kontuan hartzen badira. Gainera, horiek nahikoa zehaztasunez aipatu beharko dira. Nolanahi ere, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiertzean eraginik ez duten defentsen edo beltan bidez salbatu beharko dira.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: R06/UE1, R06/P06 eta R06/P19 areetarako baldintza bereziak zehaztu dira, fitxa honen amaieran azkeneko ataletan adierazten diren bezala.

BALDINTZA BEREZIAK: oraingo eraikinen eraikuntza-bolumenak finkatu egiten dira, nahiz eta ORD-Cren forma-baldintzak ez errespetatu eta orokorrean eremu horretarako eraikigarritasuna gainditu.

BALDINTZA BEREZIAK: poligono bakoitzaren barruan partzelak kode bat erabiliz identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

301. POLIGONOA

41.05: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean kokatutako partzela librearen areak egungo partzelaren izaera mantendu beharko du, itxidurarik gabe (PSC) eta erabilera publikoko zorrarekin (SUP).

47.01: partzela hau eraikitzeke, oinezkoentzako bidea urbanizatu behar da. Gutxienez 2 m-ko zabalera izango du eta area finkatua R06/UE1 unitatearekin lotuko du.

47.02: Hiri-lurzoruaren barruan dagoen partzela guztia partzela libre modura mantenduko da, itxidurarik gabe. 198. artikulua (PSC).

47.08: II. babes-maila izan beharko du (babes-katalogoko 17. fitxa)

GAUZATZE-UNITATEA: R06/UE1

Unitatearen azalera guztira: 9.334 m²

Azalera pribatua unitatean: 8.718 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 9 etxebizitza

Azalera pribatua: 5.734 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: espazio librea eta bideak planoen arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartzen den eremurako (R06) orokorrean zehaztutakoak

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: gutxienez partzelaren 400 m² 15 m-ko aldearekin bidearekiko.

Unitatea gauzatatukoan, hiri-lurzoruak eremurako xedatutako partzelazio-baldintzak bete beharko ditu.

ESPASIO PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan dauden bideak gutxieneko koexistentziatzako bideen (VCM) ezaugarriak izango dituzte. Espazio libreari landaretza-tratamendua eman beharko zaio. R06/P19 arean oinezkoentzako bidea egingo da R19 sektoreak eraikitzeke ezaugarriekin eta horren jarraipena izateko. Dena delakoa, unitatea gauzatzeko orduan oraindik arearako Urbanizazio Proiektua ez bada onartu, nahikoa izango da landaretza-tratamendurekin uztea, gainerako unitatea urbanizatzeke behar diren lur-mugimenduekin bakarrik.

ORAINGO PARTZELAZIOA ERREGULARIZATZEKO AREA: R06/P06

Partzela atxikia: M49. etxadiko 01. partzela

Atxikitako partzelaren azalera: 517 m²

Arean sartutako herri-lurzoruaren azalera: 257 m²

Eremuaren Forma- eta kudeaketa-planoan adierazten den bezala, partzelazio berria zehazten da. Azalera pribatuaren dimentsioa mantentzen da eta lurzoru publikoaren muga berriaren bidearen zona gehitzen da. Hala, atzerako martxaren maniobra errazten da.

Planoen bidez finkatutako lerrokadura aldatzea egokitzen joz gero, Xehetasun Ikerketaren izapideak egin ahal izango dira. Nolanahi

sólo podrán ser edificadas si se consideran las cotas de inundabilidad en la parcela con suficiente detalle paraa realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones específicas para las áreas R06/UE1; R06/P06 y R06/P19, tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha.

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas el volumen edificado de las edificaciones actuales que no respetan las condiciones de forma de la ORD-C y superan la edificabilidad establecida para este ámbito con carácter general.

CONDICIONES ESPECÍFICAS: Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 301

41.05: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

47.01: La edificación de esta parcela exige la urbanización de un vial peatonal, de un mínimo de 2 m. de ancho que conectara el área consolidada con el unidad R06/UE1.

47.02: Toda la parcela incluida en el suelo urbano se mantendrá como parcela libre sin cerramiento artículo 198 (PSC).

47.08: Queda sometido al grado de protección II (ficha n. 17 del Catálogo de protección)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R06/UE1

Superficie total de la Unidad: 9.334 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 8.718 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 9 viviendas

Superficie privada resultante: 5.734 m²

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R06

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: 400 m² de parcela mínima con un frente al vial de 15 m.

Una vez ejecutada la unidad, el suelo urbano resultante queda sometido a las condiciones de parcelación establecidas para el ámbito

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal. En el área identificada como R06/P19 se dispondrá una senda peatonal en continuación y con las características de la que se haya construido en el Sector R19; no obstante si en el momento de ejecutar la unidad, no se hubiese aprobado aún el Proyecto de Urbanización correspondiente a esa área, bastará dejarlo con tratamiento vegetal, sin más movimiento de tierra del que exija la urbanización del resto de la unidad.

ÁREA PARA REGULARIZAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R06/P06

Parcela afectada: Parcela 01 de la manzana M49

Superficie de la parcela afectada: 517 m²

Superficie de suelo público incluido en el área: 257 m²

Se establece una nueva parcelación tal como se refleja en el plano de forma y gestión del ámbito. Se mantiene la dimensión de la superficie privada y en la nueva delimitación del suelo público se aumenta la zona de viario, facilitando la maniobra de marcha atrás.

En caso de que se considere necesario modificar las alineaciones fijadas a través de los planos podrá tramitarse un Estudio de

ere, atal honetan zehazten diren baldintzak errespetatu beharko lirakete.

ORAINGO PARTZELAZIOA ERREGULATZEKO AREA: R06/P19

Partzela atxikia: 301. poligonoa, 40. etxadia, 27. partzela

Urbanizazioaren baldintzak R06/UE1i dagokion atalean jasota daude.

PLANEAMENDU-EREMUA: R07

HIRIGUNE HISTORIKOA: RIVAGUDA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Rivagudako hiri-ehuna ia ez da aldatu azken hamarkadetan. Ildo horri jarraiki, eraikin gutxi egin dira. Izan ere, oraingo Arauetan aurrez ikusitako aukerarik ez da garatu. Dena delakoa, nahiko hurbil plataforma logistikoa ezartzea aurrez ikusia dago. Horren ondorioak kontuan hartuta, dirudenez, jada aurrez ikusia dagoen garapena zehatzago antolatu eta pixka bat hedatu behar da.

Bestela, egingo hiriguneak baditu zenbati baliozko elementu. Batetik, parroki elizaren inguruan biltzen den tipologia tradizionala eta baserria; bestetik, baratzeen erdiko espazioa. Horren inguruan azken mendean hazkuntzak izan dira. Aurrez ikusitako antolamendua erdiko espazioan oinarritzen da. Irekia mantentzeko zenbait eraikuntza-baldintza zehazten dira. Ildo horri jarraiki, ingurunean hiri-espazio zabala zehazten da. Halaber, zenbait egoera oker zuzentzen dira: espazio publiko modura erabiltzen ari diren zenbait partzela pribatu zolatatu eta partzela eraiki zabala. Eraikuntza horiek egiteko hasieran onartu zen Plan Bereziaren izapideak oraindik ez dira osatu.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez) eta hiri-bideen oraingo trazadura –profilak izan ditzaketen aldaketak alde batera utzi gabe– nahiz bide berriak irekitzea.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatze erregimena: zuzeneko ekintza, gauzatze-unitatean sartutakoak izan ezik.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: Rivagudako hirigune historikoaren barruan bi area desberdintzen dira: jatorrizko hirigunearen area eta zabalgunearen area. Hala mugatuta dago planoetan. Batean eta bestean hirigintza-erregimena desberdina da, hurrengo ataletan ikus daitekeenez.

Area hauetako eraikinen eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, ORD-A eta ORD-B ordenantzei erreparatu behar zaie, hurrenez hurren.

Gainera, R07/UE1; R07/UE2; R07/UE3; R07/UE4; eta R07/P areak gauzatze, baldintza bereziak zehazten dira, fitxa honen amaieran kokatutako ataletan adierazten den bezala.

JATORRIZKO HIRIGUNEAREN AREA: R07(A)

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-A ordenantza

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera: 125 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 m ² ARTE	600 ETA 750 M ² BITARTEAN	750 M ² -TIK GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%40	240 m ²	%32
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	0.50 m ² /m ²	300 m ²	0.40 m ² /m ²
SOLAIRU-KOPURUA:	BEHE-SOLAIRUA, LEHENENGOA ETA ESTALKIAREN AZPIKOA, FORMA-PLANOAN ADIERAZTEN DIREN SALBUESPENENKIN.		

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera: 300 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

Detalle, que en cualquier caso, debería respetar las condiciones que se establecen en este apartado.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R06/P19

Parcela afectada: Polígono 301 Manzana 40 parcela 27

Las condiciones de urbanización ser recogen en el apartado correspondiente de R06/UE1.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R07

NÚCLEO HISTÓRICO: RIVAGUDA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El tejido urbano de Rivaguda se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas, realizándose pocas edificaciones; de hecho no se ha llegado a desarrollar ninguna de las posibilidades previstas en las actuales Normas. No obstante, considerando el previsible efecto de la implantación de la plataforma logística prevista en un área relativamente cercana, parece necesario ordenar con más detalle el desarrollo ya previsto, y ampliarlo ligeramente.

Por lo demás el núcleo existente tiene algunos valores que merece la pena ser apoyados; por una parte la tipología tradicional y el caserío que se agrupa alrededor de la iglesia parroquial; por otro el espacio central de huertas sobre el que han producido los crecimientos del último siglo. La ordenación prevista se apoya en ese espacio central, estableciendo unas condiciones de edificación que mantenga su carácter abierto, disponiendo alrededor un espacio urbano amplio. Se regularizan también algunas situaciones anómalas: algunas parcelas privadas pavimentadas que vienen utilizándose como espacio público; y una amplia parcela edificada sin que se haya completado la tramitación de un Plan Especial aprobado inicialmente para hacer posible esas construcciones.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y el trazado actual de las vías urbanas sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Rivaguda: el área del núcleo original y la de expansión, tal y como quedan delimitadas en los planos. El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-B.

Además se establecen condiciones específicas para las áreas delimitadas como R07/UE1; R07/UE2; R07/UE3; R07/UE4; y R07/P de Ejecución tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha

ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R07(A)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	40%	240 M ²	32%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	0.50 M ² /M ²	300 M ²	0.40 M ² /M ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA, PRIMERA Y BAJO CUBIERTA, CON LAS EXCEPCIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO DE FORMA.		

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 300 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

ZABALGUNE-AREA: R07(B)

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-B ordenantza
Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen partzela: gutxieneko azalera: 500 m² eta 18 m-ko herri-bidearen aldean.

Partzelaren okupazioa: %20

Eraiki daitekeen azalera: 0.30 m²/m²

Solairu-kopurua: beheko solairua, lehenengoa eta estalkiaren azpikoa

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera: 500 m² eta 18 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

BALDINTZA BEREZIAK

ZADORRA IBAIAREKIKO HURBILTASUNAREN GATIK BALDINTZAK: Uholdeak Aurreikusteko Plan Integralak (UAPI) urpe daitezkeen zenbait orban adierazten ditu. Horiek dituzten partzelak edo horien zatiak bakarrik eraiki ahal izango dira partzelan urpetze-mailak kontuan hartzen badira. Gainera, horiek nahikoa zehaztasunez aipatu beharko dira. Nolanahi ere, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiertzean eraginik ez duten defentsen edo beltelenen bidez salbatu beharko dira.

Nahiz eta area horretarako orokorrean okupazio edo eraikigarritasun jakina xedatu, hori gainditzen duten eraikinak jada eginak badaude, finkatu egiten dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: gutxienez honako egoeraren bat betetzen den partzelak kontuan hartzen dira: eraikin katalogatuak; herri-lurzorua lagatzea; antolamenduz kanpoko, altuerako edo erabilerako erregimenen bat aplikatzea, orokorrekiko desberdina bada; halaber partzelaren zati bat etxebizitzetarako partzela libre bezala, itxidurarik gabe, mantentzea.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

601. POLIGONOA

53.01: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 21. fitxa).

53.04: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 22. fitxa).

59.03: IV. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 23. fitxa).

55.01: forma-planoan adierazitako baldintzetan lerrokadura-zuzenketaren erregimena bete beharko da.

59.02 eta 03: antolamendua zuzentzeko erregimena bete beharko du ondoren zehazten diren baldintzekin.

Halaberrez bide berria ireki behar da partzela horietan jarduteko.

Urbanizazio-proiektua Araudi honen II. Titulu Urbanizazio Proiektuetarako orokorrean xedatutakoaren arabera gauzatuko da, Titulu horretan aurrez ikusitako izapideak barne. Koexistentziako bigarren mailako bidea (VCS) aurrez ikusiko du. Gutxienez 3 aparkalekuetarako tokia izan beharko da eta zaku-hondoko zabalgunek egon beharko du amaierako zonan ibilgailuen maniobrak errazteko. Forma eta tamaina dagokion forma-planoan adierazten da.

Plano horretan finkatutako lerrokadurak aldatu behar balira, Xehetasun Ikerketaren izapideak egin ahal izango dira. Dena delakoa, bidearen erdiko posizioa, bide-mota eta aurreko zenbakian adierazten diren elementuak mantenduko dira, aurrez ikusitako lurzoru publikoaren guztizko azalera inolaz ere murriztu gabe.

61.01: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

61.02: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

61.06: etxebizitzetarako partzela librearen arean 198. artikuluan aurrez ikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

100.01: Antolamendutik kanpoko erregimen zorrotza izango du.

ÁREA DE EXPANSIÓN: R07(B)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-B

Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 500 m² y frente a un vial público de 18 m.

Ocupación de parcela: 20%

Superficie construible: 0.30 m²/m²

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 500 m² y 18 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RIO ZADORRA: Las parcelas, o parte de ellas, ocupadas por la mancha de inundabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.) sólo podrán ser edificadas si se consideran las cotas de inundabilidad en la parcela con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río.

Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 601

53.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n. 21 del Catálogo de protección)

53.04: Queda sometido al grado de protección III (ficha n. 22 del Catálogo de protección)

59.03: Queda sometido al grado de protección IV (ficha n. 23 del Catálogo de protección)

55.01: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación en las condiciones señaladas en el plano de forma.

59.02 y 03: Queda sometida al régimen de rectificación de ordenación con las condiciones que se establecen a continuación

La apertura del nuevo vial reflejado en los es condición necesaria para la actuación en estas parcelas.

El proyecto de urbanización correspondiente se realizará de acuerdo con lo establecido con carácter general para los Proyectos de Urbanización en el Título II de esta Normativa, incluida la tramitación prevista en ese Título. Preverá una vía de coexistencia secundaria (VCS); con lugar para, al menos, 3 aparcamientos, y una ampliación en la zona final en fondo de saco para facilitar las maniobras a los vehículos con la forma y dimensión que se indica en el correspondiente plano de forma.

Si se considerase necesario modificar las alineaciones fijadas en ese plano se podrá tramitar un Estudio de Detalle que, en todo caso, mantendrá la posición central del vial, el tipo de vía, y los elementos que se indican en el número anterior sin disminuir, en ningún caso, la superficie total de suelo público previsto.

61.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

61.02: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

61.06: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

100.01: Queda sometida al régimen de fuera de ordenación estricto.

*GAUZATZE-UNITATEA: R07/UE1*Unitatearen azalera guztira: 2.404 m²Azalera pribatua unitatean: 2.404 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.894 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: espazio librea eta bideak planoen arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartuta dagoen ararako (R07(B)) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: partzelaziorako ez da baldintza berezirik zehazten.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan ageri diren bideak gutxieneko koexistenziazko bideen (VCM) ezaugarriak izango dituzte. Espazio librea landareekin tratatu behar da.

*GAUZATZE-UNITATEA: R07/UE2*Unitatearen azalera guztira: 1.122 m²Azalera pribatua unitatean: 874 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 2 etxebizitza

Azalera pribatua: 874 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: espazio librea eta bideak planoen arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartuta dagoen ararako (R07(B)) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: partzelaziorako ez da baldintza berezirik zehazten.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan ageri diren bideak gutxieneko koexistenziazko bideen (VCM) ezaugarriak izango dituzte. Espazio librea landareekin tratatu behar da.

*GAUZATZE-UNITATEA: R07/UE3*Unitatearen azalera guztira: 1.409 m²Azalera pribatua unitatean: 1.409 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.048 m²

Lurzoru publikorako lagapenak: bideak eta espazio librea forma-planoaren arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartuta dagoen ararako (R07(B)) orokorrean zehaztutakoak.

Edozelan ere, planoan finkatutako gehieneko lerrokadura errespetatuko da. Halaber, partzela librea izango da, itxiduririk gabe (PSC) 198. artikuluan xedatzen diren baldintzetan.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: lurzoru pribatuaren area eten bakoitza gehienez 2 partzelatan zatitu ahal izango da.

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE1*Superficie total de la Unidad: 2.404 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 2.404 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 1.894 m²

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE2*Superficie total de la Unidad: 1.122 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 874 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 2 viviendas

Superficie privada resultante: 874 m²

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE3*Superficie total de la Unidad: 1.409 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 1.409 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 1.048 m²

Cesiones de suelo público: Viario y espacio libre según plano de forma

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R07

Se respetará en todo caso la alineación máxima fijada en el plano, y el carácter de parcela libre sin cerramiento (PSC) en las condiciones que se establecen en el artículo 198

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Cada una de las áreas discontinuas de suelo privado podrá distribuirse en un máximo de 2 parcelas

ESPAZIO PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan ageri den bidea gutxieneko koexistentziako bidearen (VCM) ezaugarriak izango ditu. Bidea hasieran zabaldu egin beharko da eta zuhaitz bat landatuko da. Hiru aparkalekuentzat espazioa aurrez ikusiko da.

GAUZATZE-UNITATEA: R07/UE4

Unitatearen azalera guztira: 1.684 m²

Azalera pribatua unitatean: 1.684 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 3 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.443 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: espazio librea eta bideak planoen arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK sartuta dagoen arearako (R07(B)) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzatzeko baldintzak: partzelaziorako ez da baldintza berezirik zehazten.

ESPAZIO PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: planoetan ageri diren bideak gutxieneko koexistentziako bideen (VCM) ezaugarriak izango dituzte. Espazio librea landareekin tratatu beharko da, hurrengoak salbu:

ORAINGO PARTZELAZIOA ERREGULATZEKO AREA: R07/P: partzela atxikia: M55. 01 partzela

Eremuko forma- eta kudeaketa-planoan adierazten den bezala, partzelazio berria zehazten da. Azalera pribatuaren tamaina mantentzen da eta espazio publikoa area bakarrean bateratzen da. Hala, zona horretan zabalera egokia izango duen bidea ziurtatzen da.

PLANEAMENDU-EREMUA: R08

HIRIGUNE HISTORIKOA: QUINTANILLA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Erriberako Quintanilla hirigunea ia ez da aldatu azken hamarkadan. Eraikuntzajarduera txikia izan da: zenbait etxebizitza zaharberri da eta obra berrien bat egin da. Egian, jarduera ez da handiagoa izan biztanleen egoera topografikoa zaila baita. Ildo horri jarraiki, Administrazio Batzarraren nahia erantzuteko hiri-lurzoru finkatuan hazkuntzak arautu dira. Hala, hainbat partzela zabalek dituen aukerak landu dira, baina herri-bideekiko alde gutxikin: ildo horri jarraiki, barne-bide batzuk proposatzen dira, baina bakarrik irekiko dira partzela horietan eraiki nahi den neurrian. Halaber, aurreko arauak aurrez ikusten zuten gauzatze-unitate bakarra mantentzen da.

Bestela, zonako tipologia tradizionala mantentzeko baldintzak finkatzen dira.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), eta egungo bidearen trazadura, alde batera utzi gabe aldatetarik profitean, edo bide berriak irekitzea.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatze erregimena: zuzeneko ekintza, gauzatze-unitatean sartutakoak izan ezik.

KALIFIKAZIO ZEHAZTUA

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-A ordenantza

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM), en el ensanchamiento al inicio del vial se plantará un árbol y se preverá espacio para tres aparcamientos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE4

Superficie total de la Unidad: 1.684 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.684 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 3 viviendas

Superficie privada resultante: 1.443 m²

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal, salvo

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R07/P: Parcela afectada: M55.Parcela 01

Se establece una nueva parcelación tal como se refleja en el plano de forma y gestión del ámbito. Se mantiene la dimensión de la superficie privada y se unifica en una sola área el espacio público asegurando así un vial con el ancho adecuado para esa zona.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R08

NÚCLEO HISTÓRICO: QUINTANILLA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo de Quintanilla de la Ribera se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas; con una pequeña actividad constructiva centrada en la rehabilitación de alguna vivienda y alguna obra nueva. La difícil topografía en que se sitúa la población puede haber dificultado una mayor actividad; en este sentido y dando respuesta al deseo de su Junta Administrativa se han regulado los posibles crecimientos en el suelo urbano consolidado, extrayendo las posibilidades que presentan algunas parcelas extensas, pero con poco frente a las vías públicas: en este sentido se proponen algunas vías interiores que sólo será necesario abrir en la medida en que se desee construir en esas parcelas. Se mantiene también la única unidad de ejecución que prevían las anteriores Normas.

Por lo demás, se fijan también unas condiciones que aseguren el mantenimiento de la tipología tradicional en la zona.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), y el trazado de viario actual sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera 125 m² eta 10 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 m ² ARTE	600 ETA 750 M ² BITARTEAN	750 m ² -TIK GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%40	240 m ²	%32
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	0.50 m ² /m ²	300 m ²	0.40 m ² /m ²
SOLAIRU-KOPURUA	BEHEKO SOLAIRUA, LEHENENGOA ETA ESTALKIAREN AZPIKOA FORMA-PLANOAN ADIERAZTEN DIREN SALBUESPENEKIN.		

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelaziorako baldintzak: gutxieneko azalera: 400 m² eta 10 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa. Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: R08/UE1 arearako baldintza bereziak zehazten dira. Hala, adierazten dira fina honen azkenean, dagokion atalean.

BALDINTZA BEREZIAK: arearako orokorrean xedatutako okupazioak eta eraikigarritasuna gaitutako arren, oraingo eraikuntzak finkatzen dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: gutxienez honako egoeraren bat betetzen den partzelak kontuan hartzen dira: eraikin katalogatuak; herri-lurzorua lagatzea; antolamenduz kanpoko, altuerako edo erabilerako erregimenen bat aplikatzea, orokorrarekiko desberdina bada; halaberrez partzelaren zati bat etxebizitzetarako partzela libre bezala, itxidurarik gabe, mantentzea.

Gainera, Gauzatze Unitatean sartuta dauden partzeletarako -kudeaketa-planoak zehazten ditu- baldintza bereziak zehazten dira fitxaren amaieran dagoen atalean.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatu dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

501. POLIGONOA

63.03: I. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 34. fitxa).

64.01: lerrokadurak zuzentzeko erregimena bete beharko da bidea irekitzeko xedez, planoetan adierazten den bezala. Baldintzak ondoren adierazten dira:

Urbanizazio-proiektua Araudi honen II. Tituluan Urbanizazio Proiektuetarako orokorrean xedatutakoaren arabera egingo da. Dena delakoa, hiri-lurzoru finkatuaren urbanizazioa osatzeko lantzat joko dira (26. artikulua). 5 m-ko zabalerako koexistentziatzako bidea sartzen da.

64.02; 64.03; 64.01: eraiki baino lehen edo era berean bide berriaren tarte egin beharko da, partzelan sartuta baldin badago. Gainera, eraikuntza-proiektuak partzela librearen zona bat izango du erabilera publikoko zorrarekin eta erabilera nahiz jabari publikoko espazioarekin jarraitasuna duen zolaketarekin (SUP), 198. artikuluan definitzen den bezala. Aparkaleku bat izan beharko du.

64.02: Eraikuntza-proiektuak hondoko mugak zuzendu beharko ditu, 6 m-ko zabalerako bidea ireki ahal izateko. Gainera, eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean kokatutako partzela librearen areak, orain bezala, itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zorrarekin (SUP) izan beharko du.

64.03: eraikuntza hasi baino lehen edo era berean bide berriaren tarte egin beharko da, partzelaren barruan baldin badago. Gainera, eraikuntza-proiektuak partzela librearen zona bat izango du erabilera publikoko zorrarekin eta erabilera nahiz jabari publikoko espazioarekin jarraitasuna duen zolaketarekin (SUP), 198. artikuluan definitzen den bezala. Bi aparkaleku izan beharko ditu. Eraikuntzak II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 35. fitxa).

64.06: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 37. fitxa). Gainera, eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	40%	240 M ²	32%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	0.50 M ² /M ²	300 M ²	0.40 M ² /M ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA, PRIMERA Y BAJO CUBIERTA, CON LAS EXCEPCIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO DE FORMA.		

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación. Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R08/UE1, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Además para las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución delimitada en los planos de gestión se establecen condiciones particulares en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 501

63.03: Queda sometida al grado de protección I (ficha n. 34 del catálogo de protección)

64.01: Quedan sometida al régimen de rectificación de alineaciones con el objeto de abrir un vial tal como se refleja en los planos. condiciones que se indican a continuación.

El proyecto de urbanización correspondiente se realizará de acuerdo con lo establecido con carácter general para los Proyectos de Urbanización en el Título II de esta Normativa, aunque tendrán la consideración de obras para completar la urbanización del suelo urbano consolidado (artículo 26) incluirá una vía de coexistencia de 5 m de ancho.

64.02; 64.03; 64.01: Previa o simultáneamente a la edificación deberá realizarse el tramo de la nueva vía incluido en su parcela. Además el proyecto de edificación deberá incluir una zona de parcela libre con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP), tal como viene definida en el artículo 198, y con capacidad para una plaza de aparcamiento

64.02: El proyecto de edificación deberá incluir una rectificación del lindero del fondo, de modo que haga posible la apertura de un vial de 6 m. de ancho. Además, el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

64.03: Previa o simultáneamente a la edificación deberá realizarse el tramo de la nueva vía incluido en su parcela. Además el proyecto de edificación deberá incluir una zona de parcela libre con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP), tal como viene definida en el artículo 198, y con capacidad para dos plazas de aparcamiento. La edificación queda sometida al grado de protección II (ficha n. 35 del catálogo de protección)

64.06: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 37 del catálogo de protección). Además, el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

64.08: IV. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 38. fitxa).

64.09: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

65.02: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

66.03: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

GAUZATZE-UNITATEA: R08/UE1

Unitatearen azalera guztira: 1.045 m²

Azalera pribatua unitatean: 1.045 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 900 m²

Lurzoru publikorako lagapenak: Unitatearen barruan sartuta dagoen bidearen zabalerak eska dezakeena (8.00 m).

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartutako eremurako (R08) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK:

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzitatze baldintzak: partzelatzeko ez dago baldintza berezirik.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Unitatean sartutako bidea koexistentziatzok bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu.

PLANEAMENDU-EREMUA: R09

HIRIGUNE HISTORIKOA: IGAY

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Igayeko hirigunea ia ez da aldatu azken hamarkadetan; biztanle-kopurua ere konstante mantendu da. Bestalde, aurreko Arau Subsidiarioak indarrean izan diren bitartean, ez da eraikuntzarik egin. Baserriak sakanatuta daude eta bidegurutzetan kokatzen dira. tokiko herri-arkitekturaren elementu bereziak mantentzen dituzte. Biztanleen ingurumen-balioei esker, bigarren etxebizitzak erakar daitezke, beraz, eraikuntza-baldintzek xumeak baino zehatzak izan behar dute.

Ildo horri jarraiki, Arauek jada existitzen diren gauzate-unitateak mantentzen dituzte. Horietara iristeko bideen baldintzak zehazten dira: batzuetan bideak zabaldu behar dira; besteetan, berriz, barne-bidearen lerrokadurak zehazten dira.

Bestela, tokiaren tipologia tradizionala mantentzeko baldintzak finkatzen dira.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), eta oraingo bidearen trazadura alde batera utzi gabe profilean aldaketak, edo bide berriak irekitzea.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARTZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitatean sartutakoa izan ezik.

KALIFIKAZIO ZEHAZTUA

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-A ordenantza

64.08: Queda sometida al grado de protección IV (ficha n. 38 del catálogo de protección)

64.09: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

65.02: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

66.03: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R08/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.045 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.045 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 900 m²

Cesiones de suelo público: El que pueda exigir el ancho del vial incluido en la Unidad (8.00 m).

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R08

CONDICIONES DE GESTIÓN:

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años
- Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS)

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R09

NÚCLEO HISTÓRICO: IGAY

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo de Igay se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas, con una población prácticamente constante; sin que por otra parte se haya detectado ninguna actividad constructiva durante la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias. El caserío bastante disperso se sitúa en un cruce de caminos, manteniendo elementos característicos de la arquitectura popular de la zona. Los valores ambientales de la población, que podrían atraer alguna segunda residencia aconseja determinar unas condiciones de edificación sencillas, pero definidas.

En este sentido las Normas se limitan a mantener las unidades de ejecución ya previstas, estableciendo las condiciones del viario que las servirán: mediante un ligero ensanchamiento del camino en que se apoyan unas, o determinando las alineaciones de una vía interior en otra de ellas.

Por lo demás, se fijan también unas condiciones que aseguren el mantenimiento de la tipología tradicional en la zona.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), y el trazado de viario actual sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera 125 m² eta 10 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 m ² ARTE	600 ETA 750 M ² BITARTEAN	750 m ² -TIK GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%40	240 m ²	% 32
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	0.5 m ² /m ²	300 m ²	0.4 m ² /m ²
SOLAIRU-KOPURUA	BEHEKO SOLAIRUA, LEHENENGOA ETA ESTALKIAREN AZPIKOA FORMA-PLANOAN ADIERAZTEN DIREN SALBUESPENEKIN.		

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko gainazala 400 m² eta 10 m-ko alde gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: R09/UE1, R09/UE2, R09/UE3 eta R09/UE4 aretarako baldintza bereziak zehazten dira, fitxaren amaierako ataletan adierazten den bezala.

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta arearako orokorrean zehaztutako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikuntzak finkatu dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: gutxienez honako egoeraren bat betetzen den partzelak kontuan hartzen dira: eraikin katalogatuak; herri-lurzorua lagatzea; antolamenduz kanpoko, altuerako edo erabilerako erregimenen bat aplikatzea, orokorrekiko desberdina bada; halaberrez partzelaren zati bat etxebizitzetarako partzela libre bezala, itxidurarik gabe, mantentzea.

Gainera, Gauzatze Unitatean sartuta dauden partzeletarako –ku-deaketa-planoak zehazten ditu– baldintza bereziak zehazten dira fitxaren amaieran dagoen atalean.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatu dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

201. POLIGONO

84.01: II-V. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 26. fitxa).

71.01: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 27. eta 29. fitxak).

71.02: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 30. fitxa).

73.01: III. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 31. fitxa).

GAUZATZE-UNITATEA: R09/UE1

Unitatearen azalera guztira: 1.978 m²

Azalera pribatua unitatean: 1.978 m²

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.868 m²

Herri-lurzorurako lagapenak: : Unitatearen barruan sartuta dagoen bidearen zabalerak eska dezakeena (8.00 m).

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren % 10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK

Sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzaitzeko baldintzak: sartutako eremurako (R19) orokorrean zehaztutakoak. Salbuespen bat dago: partzela batek 7 m-ko alde izan dezake herri-espazioarekiko.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Unitatean sartutako bidea koexistentziatzeko bigarren mailako bidea (VCS) izango da.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	40%	240 M ²	32%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA, PRIMERA Y BAJO CUBIERTA, CON LAS EXCEPCIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO DE FORMA.		

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R09/UE1; R09/UE2; R09/UE3; y R09/UE4, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Además para las parcelas incluidas en las unidades de ejecución delimitadas en los planos de gestión se establecen condiciones particulares en los correspondientes apartados situados al final de esta ficha.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 201

84.01: Queda sometida al grado de protección II-V (ficha n. 26 del catálogo de protección)

71.01: Quedan sometidas al grado de protección II (ficha n. 27 y 29 del catálogo de protección)

71.02: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 30 del catálogo de protección)

73.01: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. 31 del catálogo de protección)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.978 m²

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.978 m²

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 1.868 m²

Cesiones de suelo público: El que pueda exigir el ancho del vial incluido en la Unidad (8.00 m).

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO

Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R19, con la excepción de permitir que una de las parcelas resultantes tenga un frente al espacio público de sólo 7 m.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS)

*GAUZATZE-UNITATEA: R09/UE2*Unitatearen azalera guztira: 2.244 m²Azalera pribatua unitatean: 2.092 m²**BALDINTZA OROKORRAK**

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.745 m²

Lurzoru publikorako lagapenak: planoan adierazitako bideak

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK

Sartzen den eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzartzeko baldintzak: sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Unitatean sartutako bidea koexistentziatzok bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu.

*GAUZATZE-UNITATEA: R09/UE3*Unitatearen azalera guztira: 1.244 m²Azalera pribatua unitatean: 1.244 m²**BALDINTZA OROKORRAK**

Erabilera-intentsitatea: 3 etxebizitza

Azalera pribatua: 1.192 m²

Lurzoru publikorako lagapenak: aurrez ikusitako koexistentziatzok bigarren mailako bideak (VCS) 8.00 m-ko zabalera izateko behar dena.

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK: sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzartzeko baldintzak: sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak. Salbuespenez, partzela baten aldea La Fuente kalearen Unitatean dagoena izatea.

ESPazio PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: bidearen zati bat unitatean sartuta dago. Koexistentziatzok bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu. Ondorioz, urbanizazioa kontuan hartu behar da eta alde horretan 3 zuhaitz landatu beharko dira.

*GAUZATZE-UNITATEA: R09/UE4*Unitatearen azalera guztira: 2.879 m²Azalera publikoa unitatean: 2.879 m²**BALDINTZA OROKORRAK**

Erabilera-intentsitatea: 4 etxebizitza

Azalera pribatua: 2.081 m²

Lurzoru publikorako lagapenak: espazio librea, planoen arabera

Esleipena Udalari: aprobetxamenduaren %10

FORMA- ETA ERABILERA-BALDINTZAK

Sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

KUDEAKETA-BALDINTZAK

Ekintza-sistema: konpentsazioa

Eginkizunak betetzeko epea: urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Birzartzeko baldintzak: sartutako eremurako (R09) orokorrean zehaztutakoak.

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE2*Superficie total de la Unidad: 2.244 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 2.092 m²**CONDICIONES GENERALES**

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 1.745 m²

Cesiones de suelo público: Los viales reflejados en los planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO

Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS)

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE3*Superficie total de la Unidad: 1.244 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 1.244 m²**CONDICIONES GENERALES**

Intensidad de uso: 3 viviendas

Superficie privada resultante: 1.192 m²

Cesiones de suelo público: El que pueda suponer el ancho de 8.00 m en el vial de coexistencia secundario (VCS) previsto.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09. Por excepción se permite que el frente de una de las parcelas se limite al existente en la Unidad sobre la calle La Fuente.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial, incluido parcialmente en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en consecuencia deberá completarse la urbanización, plantando en ese frente 3 árboles.

*UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE4*Superficie total de la Unidad: 2.879 m²Superficie privada incluida en la Unidad: 2.879 m²**CONDICIONES GENERALES**

Intensidad de uso: 4 viviendas

Superficie privada resultante: 2.081 m²

Cesiones de suelo público: espacio libre, según planos

Adjudicación al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento

CONDICIONES DE FORMA Y USO

Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

ESPASIO PUBLIKOA URBANIZATZEKO BALDINTZAK: urbanizazio-proiektuak etxebizitzetara sartzeko bidea kontuan hartuko du eta koexistentziatzeko bigarren mailako bideetarako (VCS) finkatzen diren ezaugarriak izango ditu. Gainerako espazio publikoa zolatua izango da. Zenbait zuhaitz eta hiri-altzariak jarri beharko dira.

PLANEAMENDU-EREMUA: R10

HIRIGUNE HISTORIKOA: MELLEDES

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Manzanoseko hirigune historikoak ia aldatu gabe mantentzen ditu balio historikoak eta kulturalak. Ez bakarrik bere arkitekturarengatik -azpimarragarriak da Salazarko jauregia-, baita erdiko espazioak eta hirigunea antolatzeako moduak duten interesagatik ere.

Kontzejuan hasi den hiri-garapenak balioa emango die partzela finkatuei. Dena delakoa, hori gertatzeko, hirigunearen eraikuntza-baldintzak zehatz-mehatz definitu behar dira. Gainera, arreta berezia eskainiko zaie pena merezi duten kasuei.

Arau hauetan aurrez ikusitako sektoreekin integrazioa ezinbesteko helburua da proposaturiko antolamenduan.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: elementu egituratzaileak honako hauek dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), erdiko espazioaren ezaugarriak eta bigarren mailako bideen oraingo trazadura, profilean izan daitezkeen aldaketak alde batera utzi gabe.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

GARTZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza, gauzate-unitateetan sartutakoak izan ezik.

AREAK BALDINTZA BEREZIEKIN: Melledeseko hirigune historikoan bi area bereizten dira: jatorrizko hirigunearen area eta iparralderantz zabalgune-area. Planoetan hala mugatuta daude. Baten eta bestearen hirigintza-erregimena desberdinak dira, hurrengo ataletan adierazten den bezala.

Area horietan eraikinen eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, ORD-A eta ORD-C ordenantzei erreparatu behar zaie, hurrenez hurren.

JATORRIZKO HIRIGUNEAREN AREA: R10(A)

Eraikuntza-motak: etxebizitza tradizionala, ORD-A ordenantza

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera 125 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

PARTZELAREN AZALERAREN ARABERA	600 m ² ARTE	600 ETA 750 M ² BITARTEAN	750 m ² -TIK GORA
PARTZELAREN OKUPAZIOA	%40	240 m ²	% 32
ERAIKI DAITEKEEN AZALERA	0.5 m ² /m ²	300 m ²	0.4 m ² /m ²
SOLAIRU-KOPURUA	BEHEKO SOLAIRUA, LEHENENGOA ETA ESTALKIAREN AZPIKOA FORMA-PLANOAN ADIERAZTEN DIREN SALBUESPENEKIN.		

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidean.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentziak eskatzeko epeak: 4 urte

ZABALGUNE-AREA: R10(C)

Eraikuntza-motak: etxebizitza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen partzela: gutxieneko azalera 600 m² eta 15 m-ko herri-bidearen aldean

Partzelaren okupazioa: %20

Eraiki daitekeen azalera: 0.30 m²/m²

Solairu-kopurua:

Beheko solairua, lehenengoa eta estalkiaren azpikoa

Erlaitzaren altuera: 7.50 m

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El proyecto de urbanización incluirá un vial de acceso a las viviendas con las características fijadas para los viales de coexistencia secundarios (VCS). El resto del espacio público será pavimentado incluyendo varios árboles y mobiliario urbano.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R10

NÚCLEO HISTÓRICO: MELLEDES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Manzanos mantiene prácticamente sin alteraciones sus valores históricos y culturales, no sólo por su arquitectura en la que destaca el Palacio de Salazar, sino por el interés del espacio central alrededor del cual se organiza el núcleo urbano.

El desarrollo urbano que ha comenzado a producirse en el conchejo y que pondrá en valor a las parcelas consolidadas aconseja definir de modo preciso las condiciones de edificación el núcleo, atendiendo además particularmente aquellos casos que lo merecen.

La integración, con los sectores previstos en estas Normas, es también un objetivo imprescindible en la ordenación propuesta.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), las características del espacio central y el trazado actual de las vías secundarias sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Melledes: el área del núcleo original y la de expansión hacia el norte, tal y como quedan delimitadas en los planos. El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-C.

ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R10(A)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	HASTA 600 M ²	ENTRE 600 Y 750 M ²	MÁS DE 750 M ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	40%	240 M ²	32%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	0.5 M ² /M ²	300 M ²	0.4 M ² /M ²
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA, PRIMERA Y BAJO CUBIERTA, CON LAS EXCEPCIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO DE FORMA.		

Altura de cornisa: 7.50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años

ÁREA DE EXPANSIÓN: R10(C)

Tipos edificatorios: Vivienda aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 600 m² y frente a un vial público de 15 m.

Ocupación de parcela: 20%

Superficie construible: 0.30 m²/m²

Número de plantas:

Planta baja, primera y bajo cubierta

Altura de cornisa: 7.50 m

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 600 m² eta 15 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA

BALDINTZA BEREZIAK: nahiz eta arearako orokorrean zehaztutako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikuntzak finkatzen dira.

PARTZELAK BALDINTZA BEREZIEKIN: poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

401. POLIGONOA

126.-: II. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 24. fitxa).

125.01: III-V. babes-maila bete beharko du (babes-katalogoko 25. fitxa).

PLANEAMENDU-EREMUA: I01/BEPB

LA COBA INDUSTRI POLIGONOA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: 1992ko uztailaren 15eko Plan Partziala (412 Foru Agindua) onartu zenean garatu zen. Era berean, Plan Partziala 1991ko uztailaren 3ko Arau Subsidiarioei (328 Foru Agindua) jarraiki idatzi zen. Partzela gehienak eraikiak daude, nahiz eta oraindik orube batzuk egon. Aurreko Arauek Plan Partzialera bideratzen zuten, baina ordurako jada gauzatua zegoen. Oraingo berrikuspenak aurreikuspen horiek berak jasotzen ditu, baina udalerrri osoko Araudiaren egiturarekin bateratzen ditu. Halaber, antolamendua Zehaztapen Ikerketaren bidez egin daitekeen kasuak aipatzen ditu.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: eremua Barne Erreformako Plan Bereziaren bidez garatzea aurrez ikusia dago.

1265/2001 Foru Aginduak, abenduaren 13koak, hirugarren xedapenean ezarritakoarekin bat, guztizko area Plan Partzialerako Hirigintza Planeamenduko Araudiak arautzen dituen estandar urbanistikoetara egokitu beharko da.

Plan Berezia onartzen ez den bitartean, ondoren adierazten den behin-behineko hirigintza-erregimena aplikatuko da.

I01-1 AREAREN ERREGIMEN URBANISTIKO OROKORRA: La Coba poligonoko eremuari dagokio, 1999ko Arau Subsidiarioetan (176/1999 Foru Agindua) mugatu zen bezala.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: industrial

- Bateragarriak: biltegitratzea (nekazaritza-biltegia barne), handizkako merkataritza eta bulegoak

- Onartua: etxebizitza 318. artikuluan xedatutako baldintzetan

- Debekatua: industria kaltegarriak eta arriskutsuak

Eraikuntza-motak: industri pabilioia horma bitartekoetan

Eraikigarritasuna:

Eraiki daitekeen gutxieneko partzela: gutxieneko azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidean.

Partzelaren okupazioa: %50

Erlaitzaren altuera: 10 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza

Partzelazioaren baldintzak: gutxieneko azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko,

Ekintza-programa: zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte

KALIFIKAZIO ZEHAZTUA: eraikuntza lerrokadura ofizialean eta alboetako mugetan oinarritu behar da.

Antolamendu hori alda daiteke Zehaztapen Ikerketaren bidez.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 600 m² y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Las parcelas, dentro del polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana.número Parcela)

POLÍGONO 401

126.-: Queda sometida al grado de protección II (ficha n. 24) del catálogo de protección).

125.01: Queda sometida al grado de protección III-V (ficha n. 25) del catálogo de protección).

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I01/PERI

POLÍGONO INDUSTRIAL LA COBA: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Desarrollado a partir de la aprobación del correspondiente Plan Parcial el 15 de julio de 1992 (Orden Foral 412), siguiendo las previsiones de las Normas Subsidiarias de 3 de julio de 1991 (Orden Foral n. 328). La mayor parte de las parcelas están edificadas, aunque aún existen varios solares. Las Normas anteriores remitían al correspondiente Plan Parcial, ya ejecutado en aquella fecha; la actual revisión se limita a recoger esas mismas previsiones pero homogeneizándolas con la estructura de la Normativa de todo el municipio, y previendo los casos en que puede ser posible una ordenación a través del correspondiente Estudio de Detalles.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Se prevé el desarrollo de ámbito por medio del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con lo establecido en el dispongo tercero de la Orden Foral 1265/2001, de 13 de diciembre, el área total deberá adecuarse a los estándares urbanísticos que regula el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los Planes Parciales.

Hasta tanto no se apruebe este Plan Especial será de aplicación el régimen urbanístico provisional que se indica a continuación.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE LA ÁREA I01-1.: Corresponde al ámbito del polígono La Coba, tal como se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1999 (Orden Foral 176/1999)

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: Industrial

- Compatibles: Almacenaje (incluido el almacén agrícola), comercio de mayorista y oficinas

- Tolerado: Vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 318

- Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas

Tipos edificatorios: Pabellón industrial entre medianeras

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo un vial público.

Ocupación de parcela: 50%

Altura de cornisa: 10 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público,

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: La construcción debe apoyarse en la alineación oficial y en los linderos laterales.

Se prevé la posibilidad de modificar esta ordenación mediante Estudio de Detalle.

I01-2 AREAN BEHIN-BEHINEKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA: area zabalduari dagokio 1265/2001 Foru Agindua betez.

Eraikuntza etena dago aurrez ikusitako BEPB behin betiko onartzen ez den bitartean.

PLANEAMENDU-EREMUAK: I02/BEPB, I03/BEPB, I04/BEPB

POZOSCURO (I02): RIVABELLOSA; MIRANDARAKO BIDEA (I03); CLH (I04)

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Rivabellosako hegoaldeko industri zonetan ia ez dago eraikuntza-jarduerarik. Hori kontuan hartuta, oraingo Arau Subsidiarioak 1991ko Arauek ezarritako eraikuntza-baldintza berak mantendu zituzten. Dena delakoa, azken urteetan eraikuntza-jarduerari ekin zaio. Hala jarzten du agerian eremu batentzat egin den Plan Bereziak. Datu horiei beste hau erantsi behar zaie: hurbil area logistikoa jartzea aurrez ikusia dago eta horrek ondorioak izango ditu. Gainera, N-I errepidea aldatu egingo da eta horrekin areara A-3312 errepidearen bidez sartzeko bidegurutzea konponduko da.

Horregatik guztiarengatik, area eraginkortasunez garatzeko beharrezkoa dirudi Plan Berezia idaztea. Ondorioz, planeamendu bereziak hartu behar duen gutxieneko eremua mugatu behar da eta plan horiek errespetatu beharko dituzten elementu eta zehaztapen egituratzaileak xedatu beharko dira. Eremuak mugatzeko orduan, oinarrian autonomia funtzionala ziurtatzeari erreparatu zaio. Egiturazko zehaztapen desberdinak finkatzeko, ez dira diferentzia nabarmenak identifikatu.

Halaber, lau eremuetan aplikatzeko behin-behineko erregimena xedatu da, Plan Berezia ez duten bitartean.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN BEREZIA: ELEMENTU EGITURATZAILEAK

Eremu bakoitza garatzeko Barne Erreformako Plan Berezia egitea aurrez ikusia dago.

Atal honetan sartutako zehaztapenak elementu egituratzaileak dira eta Plan Bereziekiko lotesleak dira. Ondorioz, aldatu nahi izanez gero, Arau Subsidiarioak aldatu beharko dira.

Plan Bereziak onartzen ez diren bitartean, hurrengo ataleko behin-behineko hirigintza—erregimena aplikatuko da.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera orokorra: industrial

Partzelaren okupazioa: eremuko guztizko azalera pribatuaren %50

Eraikigarritasuna: eremuko guztizko azalera pribatuaren 0.50 m²/m²

Plan Bereziak partzelaren okupazioa eta guztizko eraikigarritasuna banatuko du mugatzen diren partzela edo areen artean.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Barne Erreformako Plan Bereziaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena. Plan Bereziak berak xedatuko du. Beharrezkoak diren partzelazioaren aldaketek hala eskatzen dutenean, gauzatzeko-unitateak mugatuko dira.

Hirigintza-aprobetxamenduko erregimena: ez da banaketa-arearik zehazten

Hiritartze-lanak eta azpiegiturak orokorrean 123. artikuluan eta 357. artikuluan xedatutakoak. Hondakin-uren saneamenduari arreta berezia eskainiko zaio, 358. artikuluan zehazten den bezala.

Ekintza-programa: Plan Berezia idazteko ez dira gehieneko epeak zehazten. Plan Bereziak berak mugatzen dituen unitateak gauzatzeko eta orube libreak eraikitzeke gehieneko epeak zehaztu beharko ditu.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PROVISIONAL DE LA ÁREA I01-2.: Corresponde al área ampliada en cumplimiento de la Orden Foral 1265/2001.

Su posible edificación queda en suspenso, hasta tanto no se apruebe definitivamente el PERI previsto.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: I02/PERI, I03/PERI, I04/PERI

POZOSCURO (I02): RIVABELLOSA; CAMINO A MIRANDA (I03); CLH (I04)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Considerando la prácticamente nula actividad constructiva en las zonas industriales situadas al sur de Rivabellosa, las actuales Normas Subsidiarias se limitaron a mantener en esta área las condiciones de edificación instauradas por las Normas de 1991. No obstante, se han detectado en los últimos años el inicio de cierta actividad constructiva, como por otra parte pone de manifiesto la tramitación de un Plan Especial para uno de estos ámbitos; a estos datos hay que unir la posible repercusión de la implantación de un área logística prevista cerca de esta zona, así como las modificaciones previstas en carretera N-I, incluyendo la resolución del nudo que da entrada a toda esta área a través de la carretera A-3312.

Por todo ello parece necesario establecer como condición necesaria para un efectivo desarrollo de esta área la redacción de un Plan Especial. En consecuencia resulta necesario delimitar los ámbitos mínimos que debe abarcar ese planeamiento especial y establecer los elementos y determinaciones estructurantes que estos planes deberán respetar. En la delimitación de los ámbitos se ha atendido básicamente a asegurar la autonomía funcional; sin que se identifiquen diferencias sustanciales que exijan fijar distintas determinaciones estructurales.

Se establece también un régimen provisional aplicable a los cuatro ámbitos, mientras no cuenten con el correspondiente Plan Especial.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL: ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Se prevé el desarrollo de cada uno de estos ámbitos por medio del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Las determinaciones incluidas en este apartado tienen el carácter de elementos estructurantes y vinculan a los posibles Planes Especiales; en consecuencia su modificación exigiría modificación de las Normas Subsidiarias.

Hasta tanto no se aprueben estos Planes Especiales será de aplicación el régimen urbanístico provisional que se recoge el siguiente apartado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Uso global: industrial

Ocupación de parcela: 50% de la superficie privada total del ámbito

Edificabilidad: 0.50 m²/m² de la superficie privada total del ámbito

El Plan Especial distribuirá la ocupación de parcela y la edificabilidad total del ámbito entre las áreas o parcelas que delimiten. limita las con

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Especial de Reforma Interior

Régimen de ejecución del planeamiento. Será establecido por el propio Plan Especial, delimitando unidades de ejecución cuando lo exija los cambios de parcelación necesarios

Régimen de aprovechamiento urbanístico: No se establece Área de reparto

Obras de urbanización e infraestructuras Las establecidas con carácter general en el artículo 123 y artículo 357 Atenderá especialmente al saneamiento de residuales tal como se establece en el artículo 358.

Programa de actuación: No se establecen plazos máximos para la redacción del Plan Especial. El propio Plan Especial deberá determinar los plazos máximos para la ejecución de las unidades que delimite y la edificación de los solares libres

BEHIN-BEHINEKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: industriakoa.
 - Bateragarriak: artisautza eta biltegiatzea
 - Onartuak: industriarekin zerikusia duen etxebizitza 328. artikuluan xedatutako baldintzetan.
 - Debebatuta: Industria kaltegarria eta arriskutsua
- Eraikigarritasuna:
- Eraikigarritasuna: 0,40 m² eraikiko dira lur zati garbiaren m² bakoitzeko.
 - Partzelaren okupazioa: partzela osoaren %40
- Forma-baldintzak:
- Solairu-kopurua: bat; gainera, tarteko oina onartzen da.
 - Gainaren garaiera: 9 m
 - Gutxieneko atzeraemangunea: 3 m lerrokadura ofizial eta mugazuztietatik
 - Lursailaren itxitura: itxitura arina gehienez 2 m-ra

GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza

Partzelazio-baldintzak: ezin dira partzelen loturak banatu, Plan Berezia onartzearen baitan baitago.

Ekintza-sistema: ez dira gutxieneko epeak finkatzen.

PLANEAMENDU-EREMUA: I05**NEKAZARITZAREN INDUSTRIARENA: RIVABELLOSA**

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area garatzeko 2002ko otsailaren 15ean (78/00 Foru Agindua) Plan Partziala onartu zen aurrek Arau Subsidiarioen aurreikuspenei jarraiki. Arau horiek 1999ko martxoaren 31n onartu ziren 2. Foru Aginduan. Orain eraikia dago eta sustatu duen nekazaritza-kooperatibak erabiltzen du.

Ondorioz, Arau hauek Planak finkatutako antolamendua onartzen dute eta aurreikuspenak jasotzen dituzte. Dena delakoa, udalerrri osoko Araudiaren egiturarekin bateratu dituzte.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK: eremuaren oraingo antolamendua aldatu nahi izanez gero, zehaztapen egituratzaileak honako hauek dira: industriarako erabilera orokorra, oraingo antolamendua erabilera-intentsitate, partzelaren okupazioan eta gehiengo azalera eraikian neurtuta. Nolanahi ere, antolamendu berriarekin azalera pribatuak ezingo du oraingoa baino handiagoa izan.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: nekazaritzarekin zerikusia duen industriarako
- Bateragarriak: biltegiatzea, nekazaritza-industriarekin zerikusia duten lantegiak eta bulegoak
- Debebatuta: industria kaltegarriak eta arriskutsuak
- Onartua. Produktzio-jarduerarekin zerikusia duen etxebizitza 340. artikuluan xedatutako baldintzetan.

Eraikin-motak: industri pabilioia

Eraikigarritasuna:

- Eraiki daitekeen gutxieneko lurzatia: gehiengo azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.
- Lur zatiaren okupazioa, gehienez: %50
- Eraikitako gehiengo azalera: 0.60 m²/m² partzela pribatuarena

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena hiritarra

Planeamendua gauzatzeko erregimena: zuzeneko ekintza

Partzelazioaren baldintzak. Gutxieneko azalera 400 m² eta 10 m-ko aldea gutxienez herri-bidearekiko.

Ekintza-programa: eraiki gabeko orubeetan edo eraitsi osten: 2 urte

RÉGIMEN URBANÍSTICO PROVISIONAL**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Usos autorizados:

- Predominante: industrial
 - Compatibles: Artesanía y Almacenaje
 - Tolerados: Vivienda vinculada a la industria en las condiciones establecidas en el artículo 328
 - Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas
- Edificabilidad:
- Edificabilidad: 0.40 m²/m² de parcela neta
 - Ocupación de parcela 40% de parcela neta
- Condiciones de forma:
- Número de plantas: Una; se admite además entreplanta
 - Altura de coronación: 9 m
 - Retranqueo mínimo: 3 m de todas la alineaciones oficiales y linderos

- Cierres de parcela. Cierre ligero con altura máxima de 2 m

RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa

Condiciones de parcelación: No se permite segregación de unión de parcelas que queda supeditado a la aprobación de un Plan Especial

Programa de actuación: No se fijan plazos mínimos.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I05**INDUSTRIAL AGRARIA: RIVABELLOSA**

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área fue desarrollada mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial el 15 de febrero de 2002 (Orden Foral número 78/00), siguiendo las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias (aprobadas el 31 de marzo de 1999: Orden Foral n.2); actualmente se encuentra edificado y en uso por la cooperativa agraria que lo promovió.

En consecuencia estas Normas asumen la ordenación fijada por el Plan limitándose a recoger sus previsiones pero homogenizándolas con la estructura de la Normativa de todo el municipio.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se consideran determinaciones estructurantes: el uso global industrial; la intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocupación de parcela y superficie construida máxima. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una superficie privada superior a la actual.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Usos autorizados:

- Predominante: Industrial asociado a la agricultura
- Compatibles: Almacenaje, los talleres y las oficinas vinculadas ala industria agrícola
- Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas
- Tolerado. Vivienda vinculada a la actividad productiva en las condiciones establecidas en el artículo 340.

Tipos edificatorios: Pabellón industrial

Edificabilidad:

- Parcela mínima edificable. Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo un vial público.
- Ocupación de parcela: 50%
- Superficie máxima construida: 0.60 m²/m² de parcela privada

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa

Condiciones de parcelación. Superficie mínima 400 m² y 10 m de frente mínimo a un vial público,

Programa de actuación: Plazos en solares sin edificar o tras derribo: 2 años

KALIFIKAZIO ZEHATZA

Forma-baldintzak:

- Solairu-kopurua: solairu bat. Eraikinak betetzen duen % 50eko azalera tarteko oina egitea baimenduta dago.
- Estalkiaren koroatze-altuera: 10 m
- Derrigorrezko atzeraemangunea: mugekiko 1 m eta 5 metro bidearen ondoan kokatuta dagoena.

DERRIGORREZKO SEKZIO TIPOA ERREPIDEEN
ALBOAN KOKATUTAKO ESPAZIORAKO
RIVABELLOSAKO HIRI-LURZORUAN

Rivabellosako R01, R02, R03 eta R04 eremuetako fitxetan adierazten den bezala, errepidearen ondoan kokatuak dauden espazio publikoak berriz hiritartzeko sekzio tipoa xedatzen da. Zehatz-mehatz esanda, kasu bakoitzean erreparatu behar zaien errepideei honako hauek dira:

R01 A-3312 eta A-4339
R02 A-3312
R03 A-3312 eta A-4305
R04 A-4305

SEKZIO TIPOA, GUTXIENEN DIMENTSIOAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de forma:

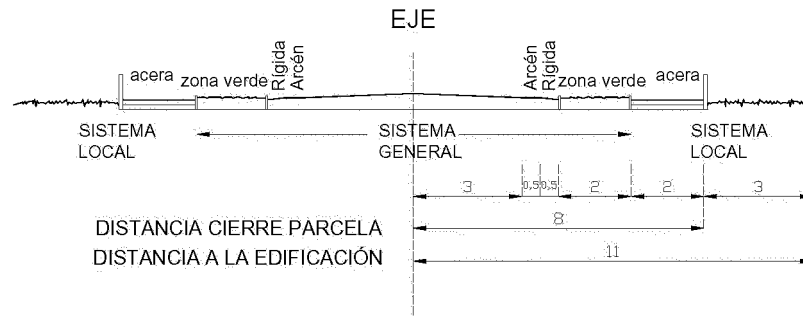
- Número de plantas: Una planta, se permite entreplanta en el 50% de la superficie ocupada por la edificación
- Altura de coronación de cubierta: 10 m
- Retranqueo obligatorio: 1 m de linderos y 5 metros del situado junto al camino

SECCIÓN TIPO OBLIGATORIA PARA EL ESPACIO SITUADO
JUNTO A LAS CARRETERAS EN EL SUELO URBANO
DE RIVABELLOSA

Tal como se indica en las fichas correspondientes a los ámbitos R01, R02, R03 y R04 de Rivabellosa, se establece una sección tipo para el caso de reurbanización del espacio público situado junto a la respectiva carretera. En concreto las carreteras que hay que atender en cada caso son las siguientes

R01 A-3312 y A-4339
R02 A-3312
R03 A-3312 y A-4305
R04 A-4305

SECCIÓN TIPO, DIMENSIONES MÍNIMAS



II. eranskina

SEKTOREEN HIRIGINTZA-FITXAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREEN ZERRENDA

IDENTIFIKAZIOA	IZENA	HERRIA
R11/S	Urruchite	Rivabellosa
R12/S	Francisco Echanove pasealekua	Rivabellosa
R13/S	Bizcarreta-iparralde	Rivabellosa
R14/S	Quintanillarako bidea	Rivabellosa
R15/S	Palacios	Rivabellosa
R16/S	Komunioi-iparralderako bidea	Rivabellosa
R17/S	Komunioi-hegoalderako bidea	Rivabellosa
R18/S	El Castillo	Manzanos
R19/S	El Llanoren ekialdea	Manzanos
R20/S	El Llanoren mendebalde	Manzanos
R21/S	Hoyuelo	Manzanos
R22/S	La Fuente	Rivaguda
R23/S	Lacorzanarako bidea	Rivaguda
R24/S	Valdegay	Quintanilla
R25/S	El Prado	Quintanilla
E01/S	Kirol-gunea	Rivabellosa
I07/T	Tertziarioa-industrial	Rivabellosa Ez da fitxa egin, zehazta penak behin betiko onar tutako Plan Partzialak xedatzen baititu. Hala xedatzen da Araudiaren 531.4 artikuluan
I08/S	Poligonoa Vadoren iparraldean	Rivabellosa
I09/S	Plataforma Logistiko ARASUR: 1. fasea	Rivabellosa
I10/S	Plataforma Logistiko ARASUR: 1. fasea	Rivabellosa

Anexo II

FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

RELACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	POBLACIÓN
R11/S	Urruchite	Rivabellosa
R12/S	Paseo de Francisco Echanove	Rivabellosa
R13/S	Bizcarreta-Norte	Rivabellosa
R14/S	Camino a Quintanilla	Rivabellosa
R15/S	Palacios	Rivabellosa
R16/S	Camino Comunión-Norte	Rivabellosa
R17/S	Camino Comunión-Sur	Rivabellosa
R18/S	El Castillo	Manzanos
R19/S	El Este De El Llano	Manzanos
R20/S	El Oeste De El Llano	Manzanos
R21/S	Hoyuelo	Manzanos
R22/S	La Fuente	Rivaguda
R23/S	Camino A Lacorzana	Rivaguda
R24/S	Valdegay	Quintanilla
R25/S	El Prado	Quintanilla
E01/S	Zona Deportiva	Rivabellosa
I07/T	Terciario-Industrial	Rivabellosa no se incluye ficha, pues sus determinaciones quedan establecidas por el Plan Parcial aprobado definitivamente, tal como se establece en el artículo 531.4 de la Normativa
I08/S	Polígono al Norte del Vado	Rivabellosa
I09/S	Plataforma Logística ARASUR: 1ª Fase	Rivabellosa
I10/S	Plataforma Logística ARASUR: 1ª Fase	Rivabellosa

PLANEAMENDU-EREMUA: R11/S**URRUCHITE: RIVABELLOSA**

Azalera guztia sektorean: 40.298 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sekto-
rearen area hirigunearen hegoaldean dago, A-3312 eta Bayas ibai-
aren ibarraren gainean altxatzen den erlaitzaren artean. Zonak ordenazio
xumea eskatzen du: R01/UE2 gauzatze-unitatea (orain berrikusten di-
ren Arauetan aurrez ikusia) erretikularen bidez integratu behar da.
Gainera, ibaiaren gaineko panoramikaren aukerak aprobetxatu behar
dira.

Zailtasun bakarra honakoa da: R02 eremuan zehar erlaitza ja-
rraitzen duen eremua hegoaldean eten egiten da; beraz, jada finka-
tuta dagoen partzelaren mugak aldatu beharko dira bide horri jarrai-
pena emateko.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikin isolatua

Erabilera baimenduak:

Nagusia: bateragarriak

Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza
Eraikigarritasuna:

Gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztia-
ren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko
oina

Etxebizitza-kopurua gehienez: 42, 333. artikuluan xedatzen den
aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamendurako erregimen orokorra: berez ez
da banaketa-eremua zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo
birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Hiritartze-lanak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357.
artikuluan eta 358. artikuluan xedatutakoak.

Ekintza-programa: epeak: Plan Partziala hasieran onartzea: 8
urte

Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Finantziazio-baldintzak: orokorrean 123., 357. eta 358. artiku-
luetan xedatutakoak.

A-3312 ORAINGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea ga-
ratu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako fitxan adierazten den
sektzio tipoa ziurtatu behar da. Eranskin honen amaieran aurki daite-
ke.

**PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHAR DITUEN
BALDINTZA BEREZIAK**

A-3312 ERREPIDEAREN ETORKIZUNEN SAIHESBIDEAREN
ATXIKIPENA: Plan Partzialak aurrez ikusia dagoen saihesbidea egi-
teko zehaztapenak izan beharko ditu. Saihesbidea egin ondoren ida-
tziko balitz, legez dagozkion atxikipenak izan beharko ditu.

Zehatz-mehatz esanda, saihesbidearen gauzatze-proiektuak ha-
la eskatuko balu, sektoretik kanpo utziko da 10/1990 Foru Arauaren
arabera, jabari publikoko lurzorua.

Eraikuntza-lerroak 3.1C eta 3.1AD planoetan adierazten den
erretiro-lerroa ezingo du gainditu.

BIDE-SISTEMA: antolamendua ibilgailuentzako hiru bide nagus-
itan (VRP) oinarritzen da: bi A—3312 errepidearekiko elkarzut eta
bestea erlaitzaren ondoan. Hala Iturbide kalea luzatzen da. Hori jada
existitzen da R1 eremuan.

Errepidearekiko bi VRP elkarzutei dagokienez, bata R01/UE2
unitatean aurrez ikusitakoa jarraitzeko egingo da; bestea, berriz, R12

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R11/S**URRUCHITE: RIVABELLOSA**

Superficie total incluida en el Sector: 40.298 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área del
Sector se sitúa al sur del núcleo urbano, entre la carretera A-3312 y
la cornisa que se levanta sobre el valle del Río Bayas. La zona se pres-
ta a una ordenación sencilla, que integre la unidad de ejecución
R01/UE2 (ya prevista en las Normas que ahora se revisan), median-
te un retícula; además debe aprovechar las posibilidades que pro-
porciona la panorámica sobre el río.

La única dificultad se encuentra en la circunstancia de que el vial
que sigue la cornisa a lo largo del ámbito R02, se interrumpe en su
extremo sur; será por tanto necesario modificar los límites de una par-
cela ya consolidada a fin de dar continuidad a esa vía.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

Predominante: Compatibles

Residencial: Los establecidos con carácter general en el artícu-
lo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad:

Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de las superficie to-
tal del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 42, con la posibilidad que se es-
tablece en el artículo 333.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compen-
sación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se esta-
blece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distri-
buirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o re-
parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con
carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Parc
8 años

Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de financiación: Las establecidas con carácter ge-
neral en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312: En el desarrollo
y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indi-
cada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final
de este anexo

**CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE
RESPECTAR EL PLAN PARCIAL**

AFECCIÓN DE LA FUTURA VARIANTE DE LA CARRETERA A-
3312: El Plan Parcial deberá establecer las determinaciones necesarias
para permitir la construcción de la variante prevista, o –si se redac-
tase con posterioridad a la ejecución de esa variante- las afecciones
que legalmente correspondan

En concreto, si el proyecto de ejecución de la variante lo exigiese,
se excluirá del Sector el suelo que, de acuerdo con la Norma Foral
10/1990, deba ser de dominio público.

La línea de edificación no podrá sobrepasar la línea de retiro
que se marca en los planos 3.1C y 3.1AD.

SISTEMA VIARIO: La ordenación se apoya en tres vías rodadas
principales (VRP), dos perpendiculares a la carretera A-3312 y otra jun-
to a la cornisa, prolongando la calle Iturbide que ya existe en el ám-
bito R1.

En cuanto a las dos VRP perpendiculares a la carretera, una se
dispondrá en continuación de la prevista en la unidad R01/UE2, la otra

sektorean aurrez ikusitako errepidearen eta bidearen arteko elkar-gunetik abiatuko da.

Horrez gain, Plan Partzialak koexistentziako bideak (VCS) marraztuko ditu. Dena delakoa, R01/UE3 unitatean aurrez ikusitako bideak jarraitu beharko dute.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: erlaitza inguratzen duen bidean oinarrituta, lorategia egingo da. Gutxieneko zabalera 15 m izango dira. Hegoaldean hedatu egingo da erlaitzaren bideak ekialderantz egiten duen zona aprobetxatuz.

Lorategiak espazio libreen sistemarako xedatutako erreserba-modulua ez badu lortzen, Plan Partzialak gainerakoa komenigarritzat jotzen duen tokian jarriko du.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: espazio libreen sistema osatzen duten area baten alboak partzela bat gordeko da.

ERAIKUNTZA: Plan Partzialak eraikuntzarako Araudi honetako II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du. Bestela, gutxitako edo area batzuetarako baldintza desberdinak xedatu ahal izango dira. Dena delakoa, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologiari finkatzen du.

URBANIZAZIO-KARGAK, SEKTORETIK KANPO: sektorean Iturbide kalea jarraitzeko R02/P11 areako partzelazioa aldatu egin behar da. Sektoreak bere gain hartu beharko ditu hori zaitzeko eta urbanizatzeko kargak.

GUTXIENEO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 4.030 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m²-ko partzela 508 m²-ko gutxieneko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: eraiki daitekeen 200 m²-ko etxebizitzako bat, gehi 4 plaza (hornidurei dagozkienak)
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m²-ko etxebizitzako bat.

partiendo del punto de encuentro entre la carretera y la vía prevista en el Sector R12.

El Plan Parcial trazará, además, las vías de coexistencia (VCS) que considere necesarias, en todo caso deberá dar continuidad a la vía prevista en la unidad R01/UE3

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Apoyándose en la vía que recorre la cornisa se dispondrá un área ajardinada con un ancho mínimo de 15 m y ampliándose en el límite sur aprovechando la zona en que la vía de la cornisa tuerce hacia el este.

Si esta zona ajardinada no alcanza el módulo de reserva que se establece para el sistema de espacios libres, el Plan Parcial situará el resto donde considere más conveniente.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela situada junto a una de las áreas que compongan el sistema de espacios libres.

EDIFICACIÓN: El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta Normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR: La continuidad de la calle Iturbide en el Sector exige la modificación de la parcelación existente en el área R02/P11. El Sector deberá soportar las cargas urbanizadoras que esa reparcelación, y la urbanización de esa área suponga.

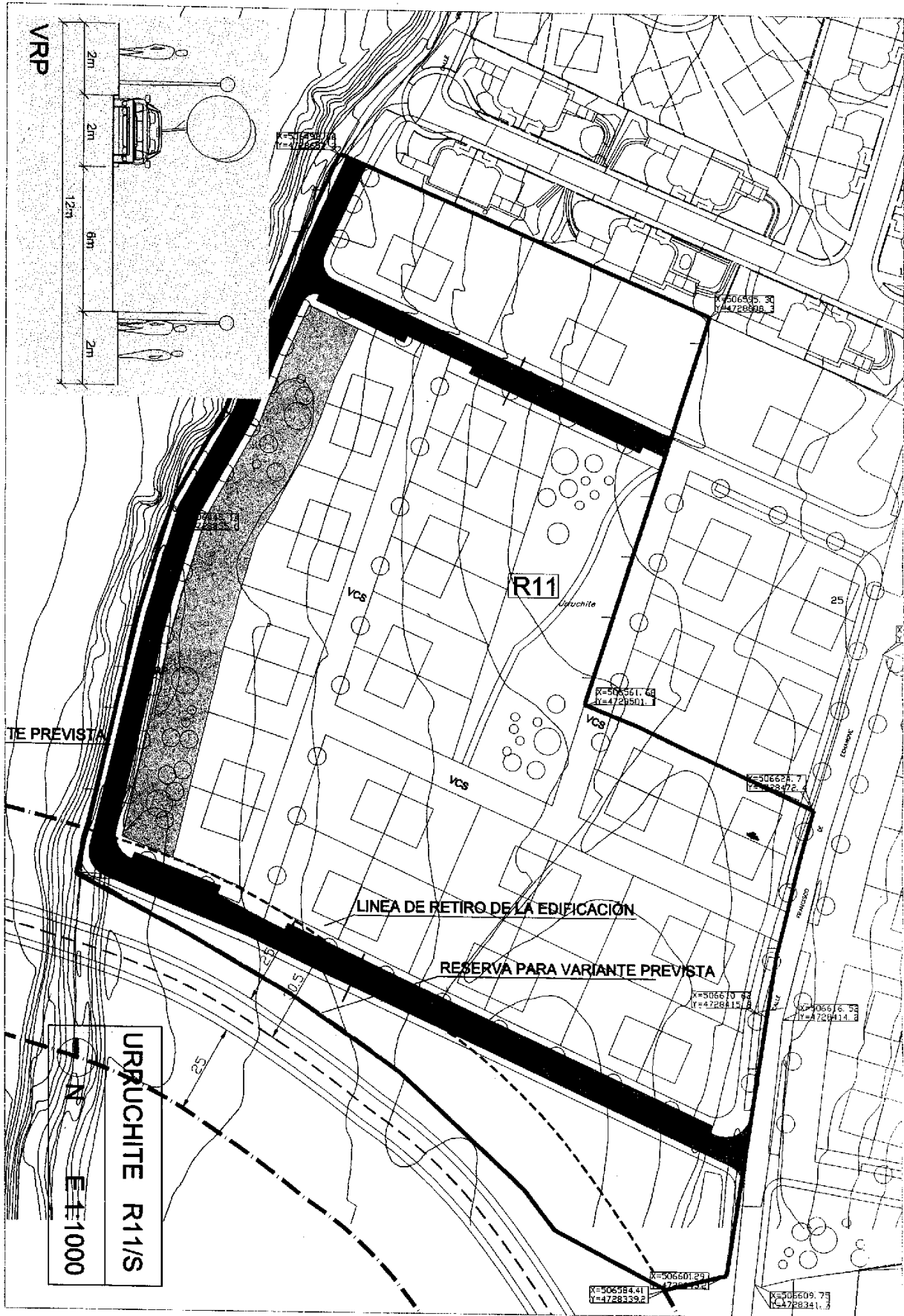
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 4.030 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela de 400 m² con una edificabilidad mínima de 508 m²

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R12/S**FRANCISCO ECHANOVE PASEALEKUA: RIVABELLOSA**Azalera guztia sektorean: 72.745 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektorea Francisco Echanove kalean oinarritzen da. Hori A-3312 errepidearen jarraipena da. N-1 errepidetik eta Miranda de Ebrotik Rivabellosara sartzeko errepidea da. Etorkezuean Rivabellosako hiri-egituraren oinarritzeko zeregina izango du. Ondorioz, Arau Subsidiarioetan aurrez ikusitako antolamenduak aukera hori aprobetxatu nahi du oinezkoentzako pasealekua egituratzeko, hau da, hirigunea bera bereizteko kalitatezko espazioa eratu nahi da. Horretan oinarritzen da sektorearen ekintzarik garrantzitsuena.

Sektoreko lurzorua pasealekutik urruntzen denean aldapa ariaren bidez altxatzen hasten da eta pixkana-pixkana nabarmenago bihurtzen da Bizkarreta muinoarantz. Hain zuzen ere, topografia hau ekialdean sektorea bereiziko du. N-I errepidetik Rivabellosarako bi sarbideak (ekialdean A-4305 errepidearen bidez eta hegoaldean A-3312 bidez) elkartzeko ingurubidea egitea ahalbidetuko du.

Ingurubide horri esker, errazago egingo da Bizkarreta muinoaren alboan hiri-muga lorategiaren bidez edo etxebizitzekin, topografiaren arabera.

Bestela, antolamenduak hegoaldean eta iparraldean dauden eraikinek ezarritako baldintzei erreparatu behar die. Lehenengoa finkatuta dago; bestea, berriz, antolamendutik kanpo. Gainera, alboetako eremuetako bide-sistemarekin lortu beharko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: Bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza eta eraikuntza ORD-D lerroan

Eraikigarritasuna: gehienez eraikitako azalera: 0.26 m²/sektorearen guztiko azalaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehieneko etxebizitza-kopurua: 96. Gutxienez 20k babes publikoko etxebizitzaren erregimena izan beharko dute. Sektore honetan Araudiak 365.2. artikuluan xedatutako aukera ezingo da aplikatu.

Lurzorua sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: kooperazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-areak zehazten. Aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-lanak eta azpiegiturak: 123. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Ekintza-programa: epeak: Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepideetarako eranskinaren amaieran ageri diren fitxetako sekzio tipoak ziurtatu beharko dira.

PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHAR DITUEN BALDINTZA BEREZIAK:

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak ibilgailuentzako bi bide nagusi (VRP) zehazten ditu "Bizkarreta" kaleari (R14 sektorea) jarraipena

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R12/S**PASEO DE FRANCISCO ECHANOVE: RIVABELLOSA**Superficie total incluida en el Sector: 72.745 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El Sector se apoya en la calle Francisco Echanove; continuación de la carretera A-3312 que da acceso a Rivabellosa desde la carretera N-1 y Miranda de Ebro. Se trata de una vía llamada a asumir un papel básico en la estructura urbana de Rivabellosa. En consecuencia, la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias busca aprovechar esa oportunidad para conformar un paseo peatonal como un espacio de calidad que caracterizará al propio núcleo: se centra aquí la actuación más importante del sector.

El suelo incluido en el sector, cuando se aleja del Paseo comienza a elevarse en una suave pendiente que se hace progresivamente mayor, hacia la loma de Bizkarreta. Precisamente esta topografía caracterizará la parte del Sector situada al Este y, permitirá establecer una vía de ronda que una los dos accesos a Rivabellosa desde la N-I (a través de la A-4305 al este, y por la A-3312 al sur).

Esta misma ronda facilitará un límite urbano junto a la loma de Bizkarreta, mediante una zona ajardinada, o con viviendas, según la topografía.

Por lo demás la ordenación debe dar respuesta a los condicionantes que supone la edificación existente en los extremos sur y norte (la primera consolidada, la segunda fuera de ordenación) y conectar con el sistema viario de los ámbitos contiguos.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C y edificación en línea ORD-D

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.26 m²/m² de las superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 96, al menos 20 serán de un régimen de viviendas de protección pública. En este Sector no será de aplicación la posibilidad establecida en el artículo 365.2 de la Normativa

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de cooperación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en los Artículos 123, 357 y 258.

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Parcial 4 años

Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-3312: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para las carreteras indicadas la sección tipo que se refleja en la ficha que se incluye al final de este anexo

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá dos vías rodadas principales (VRP), como continuación de la calle "Bizkarreta" pre-

emateko. Bestea, berriz, "Parrales" kalearen (R03) jarraipena izango da.

Bi kaleak trazadura malkartsuarekin egituratzen dira. "Bizkarreta" "Parrales" kalearekin gurutzatzen den tokian Francisco Echanove kalearekiko elkarzut da. Gainera, bertan amaitzen da. "Parrales" kalean hegoalderago joz gero, mendebalderantz biratzen du eta ia elkarzut da Francisco Echanove kalearekiko. Gainera, bertan amaitzen da.

Francisco Echanove kalearen alboan kokatutako espazio publikoak hurrengo tratamendua izango du:

1) Iparraldean, sektorearen hasieratik Bizkarreta kalearen jarraipena izateko aurrez ikusitako bideraino: egungo Francisco Echanove ibilgailuentzako bidearen ondoan, kordoi moduan aparkaleku-lerroa egingo da 2 m-ko zabalera. Ondoren, oinezkoentzako pasealekua egingo da eta gutxienez 8 m-ko zabalera izango du. Pasealekua gehienez hiru koexistentziako gutxienezko bideek (VCM) zeharkatu ahal izango dute. Horiek pasealekuaren sestra mantenduko dute eta areka aparkalekuen bandan kokatuko da.

VCM horietako bat beharrezkoa dena zabalduko da UE5 zaharreko eraikinak osatzen duen angelua xurgatzeko.

Zeharkako aparkalekuen lerroak etena egongo du oinezkoentzako espazioa (zuhaitz bat edo birekin). Ildo horri jarraiki, ez dira inoiz 8 aparkaleku baino gehiago jarraituta agertuko.

2) Antolamendutik kanpo gelditzen de eraikinaren hegoaldea: Francisco Echanove kalearen ondoan koexistentziako kale nagusia (VCP) egingo da. Francisco Echanove kaleko galtzadatik bereizteko landareen bukatua erabiliko da. 3 m-ko zabalera izango du. Irtenbide hori tarte guztiari aplikatuko zaio eta Rivabellosara sartzeko zirkulazioa eten gabe partzeletara sartzeari ahalbidetuko du.

Plan Partzialak beharrezkotzat jotzen dituen gainerako bideak koexistentziako bideak (VCP, VCS edo VCM) izango dira.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: hurrengo espazioek osatuko dute:

1) Pasealekua F. Echanoveren alboan. Urbanizazio-proiektuak oinezkoentzako pasealekua diseinatu du irizpide hauekin bat: harririk naturalarekin lauzatua, hiri-altzari egokiak (aukia, farolak, zaborrontziak), zuhaitzak (gutxienez zuhaitz bat 10 m-ko). Orokorrean diseinuak kontuan hartu beharko du Francisco Echanove kalea toki berezi eta enblematiko bihurtuko dela Rivabellosaren hiri egitura.

2) Bizkarreta kalearen lehenengo tartearen ekialdean lorategia egingo da. Landareek lerro jarraitua eratuko dute eta gutxienez 15 m-ko zabalera izan beharko du.

Ikastetxearen ondoan dagoen zonan landaretza-tratamenduko lerroa zabaldu egiten da eta 30 m-ko diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da.

Espazio honen albotik doan bidearen zeharkako profileen espazioa deuseztatu egin daiteke eta horren ordez zintarri xumea edo bidea erabil daiteke.

3) Antolamendutik kanpo gelditzen den eraikuntzaren (R03) bi triangelu jarraituak espazio libre modura utziko dira bere egunean Zehaztapen Ikerketa formulatzeko, hala eskatzen baita R03 hirigintza-fitxaren R03/D atalean. Nolanahi ere, mendebaldean lerro bat errespetatuko da, eskeman adierazten den bezala, eraikinaren hegoaldean, Francisco Echanoveren alboan, jarritakoari jarraitasuna emateko.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: egungo ikastetxearen ondoan partzela bat gordeko da, "Bizkarreta" kalearen eta "Parrales" kalearen aurrean.

ERAIKUNTZA: Plan Partzialak C eta D tipologiako etxebizitzaren kopuru zehatza zehaztu ahal izango du. Gainera babes publikoko etxebizitzaren forma- eta estetika-baldintzak libreaki zehaztuko ditu. Francisco Echanove pasealekuaren aurrean (iparraldean, R03/D arearaino) duen partzeletan, berriz, Plan Partzialak lerrotatuta eraikitzea aurrez ikusiko du eta egokitzat jotzen dituen forma- eta estetika-zehaztapenak finkatuko ditu. Dena delakoa, hurrengo baldintzak bete beharko ditu:

1) Hirigintza Araudi honen II. Tituluan D tipologiarentzat xedatutakoak. Hala eta guztiz ere, tituluan aurrez ikusitako altuera gehitu ahal izango da.

2) Pasealekuan kokatuta dagoen etxadi bakoitzarentzat eraikuntza-proiektu unitarioa eskatuko da.

vista en el Sector R14; otra será continuación de la calle "Parrales" existente en la zona R03.

Ambas calles se disponen con un trazado quebrado. "Bizkarreta", al cruzar con "Parrales" se dispone perpendicular a Francisco Echanove, donde viene a concluir. "Parrales", gira también hacia el Oeste algo más al Sur, disponiéndose casi perpendicular a la calle Francisco Echanove, en la que termina.

El espacio público situado junto a la calle Francisco Echanove tendrá el siguiente tratamiento:

1) en la parte situada al norte, desde el comienzo del Sector hasta la vía prevista como continuación de la calle Bizkarreta: junto a la actual vía rodada de Francisco Echanove se establecerá una banda de aparcamiento en cordón, de 2 m de ancho; y a continuación, un paseo peatonal de un mínimo de 8 m de ancho. El paseo sólo podrá ser atravesado por un máximo de tres vías de coexistencia mínimas (VCM) que mantendrán la rasante del paseo, situando el badén en la banda de los aparcamientos.

Una de esas VCM se ampliará lo que sea preciso en su anchura para absorber el ángulo que forma el edificio construido en la antigua UE5.

La banda de aparcamiento en batería quedará interrumpida por un espacio peatonal (con uno o dos árboles), de modo que no aparecerán nunca seguidos más de 8 plazas de aparcamiento.

2) la parte situada al sur del edificio que queda fuera de ordenación: junto a Francisco Echanove se dispondrá una vía de coexistencia principal (VCP) separada de la calzada de Francisco Echanove por una banda de acabado vegetal de un ancho de 3 m.; esta solución se aplicará a todo este tramo, y permitirá un acceso a las parcelas sin interrumpir el tráfico de entrada a Rivabellosa.

Las demás vías que el Plan Parcial considere necesarias se dispondrán como vías de coexistencia (VCP, VCS ó VCM).

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Queda formado por los siguientes espacios:

1) Paseo junto a F. Echanove. El proyecto de urbanización diseñará un paseo peatonal de acuerdo con estos criterios: enlosado en piedra natural, adecuado mobiliario urbano (banco, farolas, papele-ras), arbolado (con un mínimo de un árbol cada 10 m. de longitud. En conjunto el diseño tomará en cuenta el carácter singular y emblemático que debe asumir la calle Francisco Echanove en la estructura urbana de Rivabellosa.

2) Al este del primer tramo de la calle Bizkarreta se dispondrá un área ajardinada formada por una banda continua de acabado vegetal y un ancho mínimo de 15 m.

En la zona situada junto al Colegio esta banda de tratamiento vegetal se amplía de modo que en ella se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

En el perfil transversal de la vía que discurre junto a este espacio podrá eliminarse la banda de acerado que se situaría junto a ella, siendo sustituida por un simple bordillo, o una senda. Junto a la loma

3) Los dos triángulos contiguos a la edificación fuera de ordenación incluido en R03, se dejarán como espacio libre a fin de formular en su momento el Estudio de Detalle a que se refiere el apartado R03/D de la ficha urbanística R03. En todo caso, en el límite oeste, se respetará una banda tal como se señala en el esquema, en continuidad a la que se dispone al sur de este edificio y junto a Francisco Echanove.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela junto al actual Colegio, dando frente a la calle "Bizkarreta" y a la calle "Parrales".

EDIFICACIÓN: El Parcial podrá determinar el número concreto de viviendas en que se utilice la tipología C y la D. Además determinará libremente las condiciones de forma y estética de las Viviendas de Protección Pública. Sin embargo, en las parcelas con frente al Paseo Francisco Echanove (en su tramo norte, hasta el área identificada como R03/D) el Plan Parcial preverá edificación en línea, y fijará para ella las determinaciones de forma y estética que se consideren oportunas, pero cumpliendo las siguientes condiciones:

1) Las establecidas para la tipología D en el Título II de esta Normativa Urbanística, aunque podrá aumentar la altura prevista en ese título.

2) Se exigirá un proyecto unitario de edificación para cada una de las manzanas situadas junto al paseo.

3) Ibilgailuak beren partzeletara sartzeko ezingo da pasealekua-
ren ondoko lerrokadura ofiziala erabili.

4) Fatxada nagusiak lerrokadura jarraitua izango du eta F. Echanove kalearen gaineko lerrokadura ofizialarekiko gehienez 5 m-ko atzeraemangunea izango du. Eraikuntzak fatxada nagusiaren eta lerrokadura ofizialaren artean partzela libre izanez gero, partzela ixteko ez da 1,10 m-ko altuera gaindituko. Itxidura mistoa izango da: 40 cm-tik beherako oinarri trinkoa. Francisco Echanove pasealekura ematen duen sektoreko partzela guztiek diseinu komuna izango dute.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 7.275 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: partzelaren 2.902 m²

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat gehi zortzi toki (hornidurari dagokiona)
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat

R03/P13 AREARAKO BALDINTZA BEREZIAK: kudeaketa-planoetan R03/P13 area identifikatzen da eta urbanizazio-proiektuan nahiz konpentsazio-proiektuak area hori nola erregulatzen den Plan Partzialak zehaztuko du, hurrengo baldintzekin bat.

UE5 zaharrean sartutako partzela librearen ordez –kudeaketa-planoak (A) modura identifikatzen du– (B) partzela izango da. Urbanizazio-proiektuan espazio publiko guztia urbanizatu beharko da.

3) El acceso de vehículos a sus parcelas no podrá realizarse a través de la alineación oficial junto al paseo.

4) La fachada principal seguirá una alineación continua, con un retranqueo máximo de 5 m respecto a la alineación oficial sobre la calle F. Echanove. Si la edificación dispone una parcela libre entre la fachada principal y la alineación oficial, el cierre de parcela no superará 1.10 m de altura, será de carácter mixto, con una base maciza menor de 40 cm; y con un diseño común para todas las parcelas del Sector con frente al paseo Francisco Echanove

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 7.275 m²

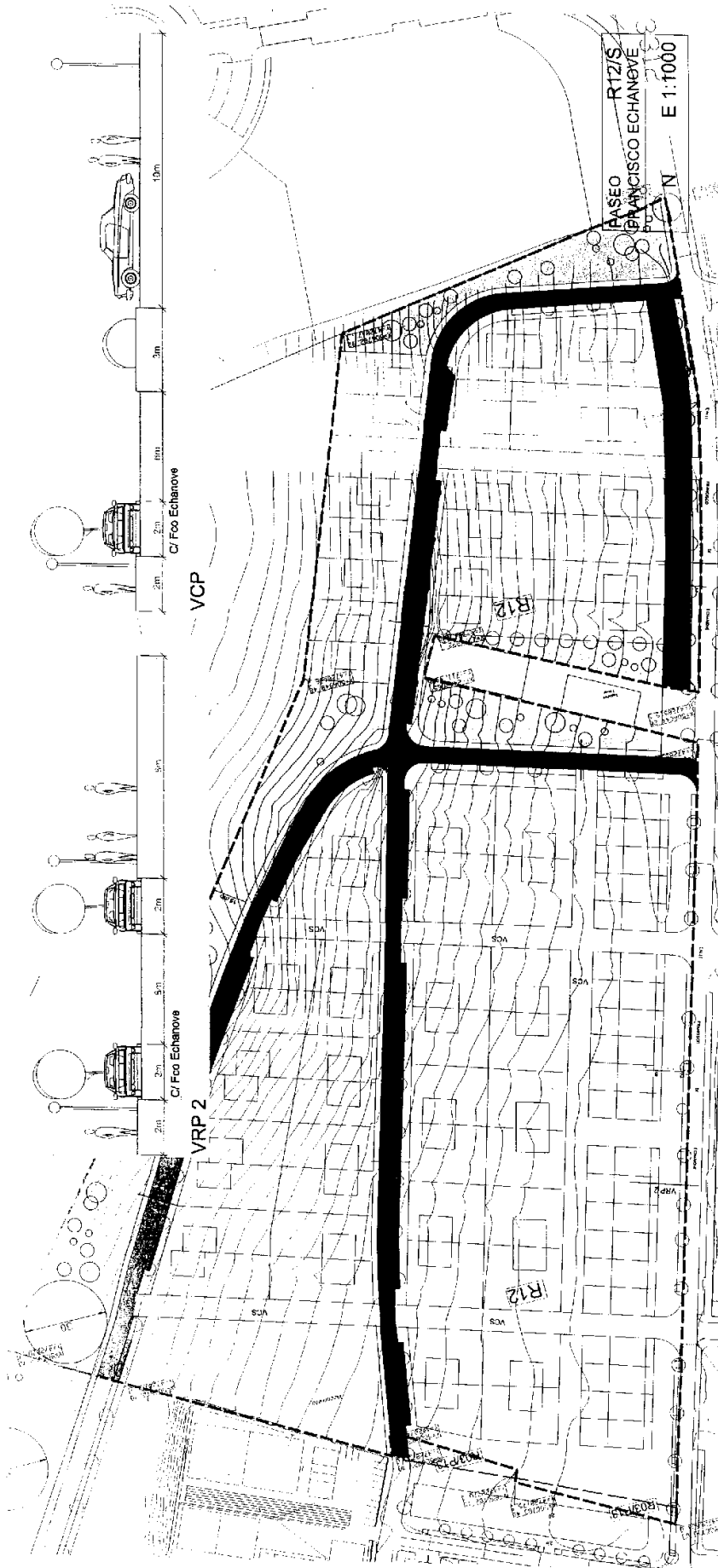
Sistema de dotaciones y equipamiento: 2.902 m² de parcela

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda más 8 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda

CONDICIONES ESPECIALES PARA EL ÁREA R03/P13: El Plan Parcial determinará el modo en que tanto el Proyecto de compensación como el Proyecto de Urbanización regularizarán el área identificada en los planos de gestión como R03/P13, de acuerdo con las siguientes condiciones.

La parcela libre incluida en la antigua UE5 (identificada en el plano de gestión como (A)) deberá ser sustituida por la parcela (B). El proyecto de Urbanización deberá incluir la urbanización de todo el espacio público resultante.



PLANEAMENDU-EREMUA: R13/S**BIZKARRETA IPARRALDEA: RIVABELLOSA**

Azalera pribatua sektorean: 38.459 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. Sektorea Rivabellosako pasealekuaren hegoaldean kokatzen da, hau da, N-I errepidetik eta Rivagudatik A-4305 errepidearen sarrera. Aipatu zumar dia jada eraikia dago iparraldean, beraz, area honetan aurrez ikusitako garapenak antolamendua osatzen du. Hiri-sarbide berria egiteko aukera ematen du. Bide honen izaera kontuan hartuta, zumardi honen ondoan kokatutako eraikuntzak galtzadarekiko distantzia gordetzen du.

Aurrez ikusitako antolamenduarekin ingurabidearen bidez zeharkako lotura egin dezake. Ingurabideak aipatu errepidea eta A-3312 errepidea elkartzan ditu. A-3312 errepidea N-I errepidetik eta Miranda de Ebrotik Rivabellosara sartzeko bidea da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: v
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Etxebizitza-kopuru gehiena: 38, 333. artikuluan xedatzen den aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra. Berez ez da banaketa-area zehazten eta aprobetxamendua konpentsazio- edo birzitatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak.

- Plan Partziala hasieran onartzea: 8 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

A-4305 EGUNGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

BIDE-SISTEMA: ibilgailuentzako bi bide nagusi (VRP) egingo dira. Bat Rivabellosako pasealekuaren hasten da, hain zuzen ere, R04ko Dulzaineros kalean (San Millán) eta Bizkarretako muinoa zeharkatuz, ikastetxeraino iristen da. Ondoren, ikastetxearen partzelako iparraldean eskura dagoen espazio publikotik hedatuko da.

Bestea Rivabellosako pasealekuaren hasten da ere, beraz, R12 sektoreko Bizkarreta kalearen luzapena da.

Gainerako bideak koexistentziatzekoak (VCP edo VCM) izango dira.

A-4305 ERREPIDEAN DERRIGORREZKO SEKZIOA: sektorea garatzeko Plan Partziala egiten denean, ERREPIDEEN SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN izeneko fitxan agertzen diren baldintzak errespetatu beharko dira Fitxa hori eranskin honen amaieran dago. Adierazitako distantziak gutxieneakoak direla ulertu behar da.

ESPazio LIBREEN SISTEMA: landarezko banda jarraituak osatuko du. Gutxienez 15 m-ko zabalera izango du eta sektorearen mu-

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R13/S**BIZKARRETA NORTE: RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el Sector: 38.459 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. El Sector se sitúa al sur del Paseo de Rivabellosa (acceso de la carretera A-4305 desde la N-I. y Rivaguda). La citada avenida está ya edificada al norte, por lo que el desarrollo previsto en esta área viene a completar la ordenación proporcionando un acceso urbano a la población. Considerando el carácter de este vial, la edificación situada junto a esta avenida guarda una distancia de respeto respecto a la calzada.

La ordenación prevista permite además establecer conexión transversal a través de una vía de ronda que une la citada carretera con la A-3312 que supone el acceso a Rivabellosa desde la carretera N-I y Miranda de Ebro.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: v
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas. 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 38, con la posibilidad que se establece en el artículo 333.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: Urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico. No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o reparcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización. 2 años

- Solicitud de licencia. 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4305: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

SISTEMA VIARIO: Se establecerá dos vías rodadas principales (VRP). Una se inicia en Paseo de Rivabellosa, a la altura de la calle Dulzaineros de la R04 (San Millán) y discurre por la loma de Bizkarreta llega hasta la altura de actual colegio, prolongándose después por el espacio público disponible en el límite norte de la parcela del Colegio.

La otra se inicia también en la Avda. de Rivabellosa, de modo que se sitúa en prolongación de la calle Bizkarreta del Sector R12.

El resto de las vías serán de coexistencia (VCP ó VCM).

SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4305: Al determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Quedará formado por una banda continua de acabado vegetal y un ancho mínimo de 15 m. al

gatik hurbil dagoen bidearen ekialdean kokatuko da. Dena delakoa, bidearen trazadurak hala gomendatzen duenean, zabalera 8 m-ra murriztu ahal izango da, salbuespen hori 20 m baino gehiago hedatzen ez den bitartean.

Ikastetxeari dagokion zonan landaretzaren tratamendu-zona hedatu egiten da sektorearen muga lortu arte.

Espazio honen ondoan doan bidearen zeharkako profilean espaloia ezabatu ahal izango da eta horren ordez zintarri sinplea edo bidea erabil daiteke. sektorea eta muinoaren ondoan.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: bidearen ondoan kokatuta dagoen partzela aurrez ikusiko da. Aipatu partzela sektoreko espazio libreen tokiko sistema osatzen duen landaretzaren banda jarraituarekin batera joango da.

ERAIKUNTZA: Plan Partzialak eraikitze C tipologia erabili ahal izango du. Tipologia hori Araudi honek II. Tituluan definitzen du. Bestela, guztian edo area batzuetan baldintza desberdinak zehatz ditzake, baina eraikuntza isolatuaren izaera mantendu beharko da. Gainera, inguratzailearen gehieneko altuera C tipologiak aipatutakoa izango da.

Rivabellosako pasealekutik (A-4305 errepidea) ezin daiteke zuzenean etxebizitzetarako partzeletara sartu.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUA

Espazio libreen sistema: 6.100 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: partzela bat gutxieneko 456 m²-ko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat gehi hornidurari dagozkion zortzi.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat

este de la vía situada cerca del límite del Sector (no obstante, cuando el trazado de la vía lo aconseje ese ancho podrá reducirse a 8 m. siempre que esa excepción no se extienda en una longitud mayor de 20 m).

En la zona correspondiente al Colegio esta banda de tratamiento vegetal se amplía hasta alcanzar el límite del Sector

En el perfil transversal de la vía que discurre junto a este espacio podrá eliminarse la banda de acerado que se situaría junto a ella, siendo sustituida por un simple bordillo, o una senda. sector y junto a la loma

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela situada junto al vial que recorre junto a la banda continua de acabado vegetal que forma el sistema local de espacios libres del Sector.

EDIFICACIÓN: El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta Normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

No se permite el acceso directo a las parcelas residenciales desde el Paseo de Rivabellosa (carretera A-4305)

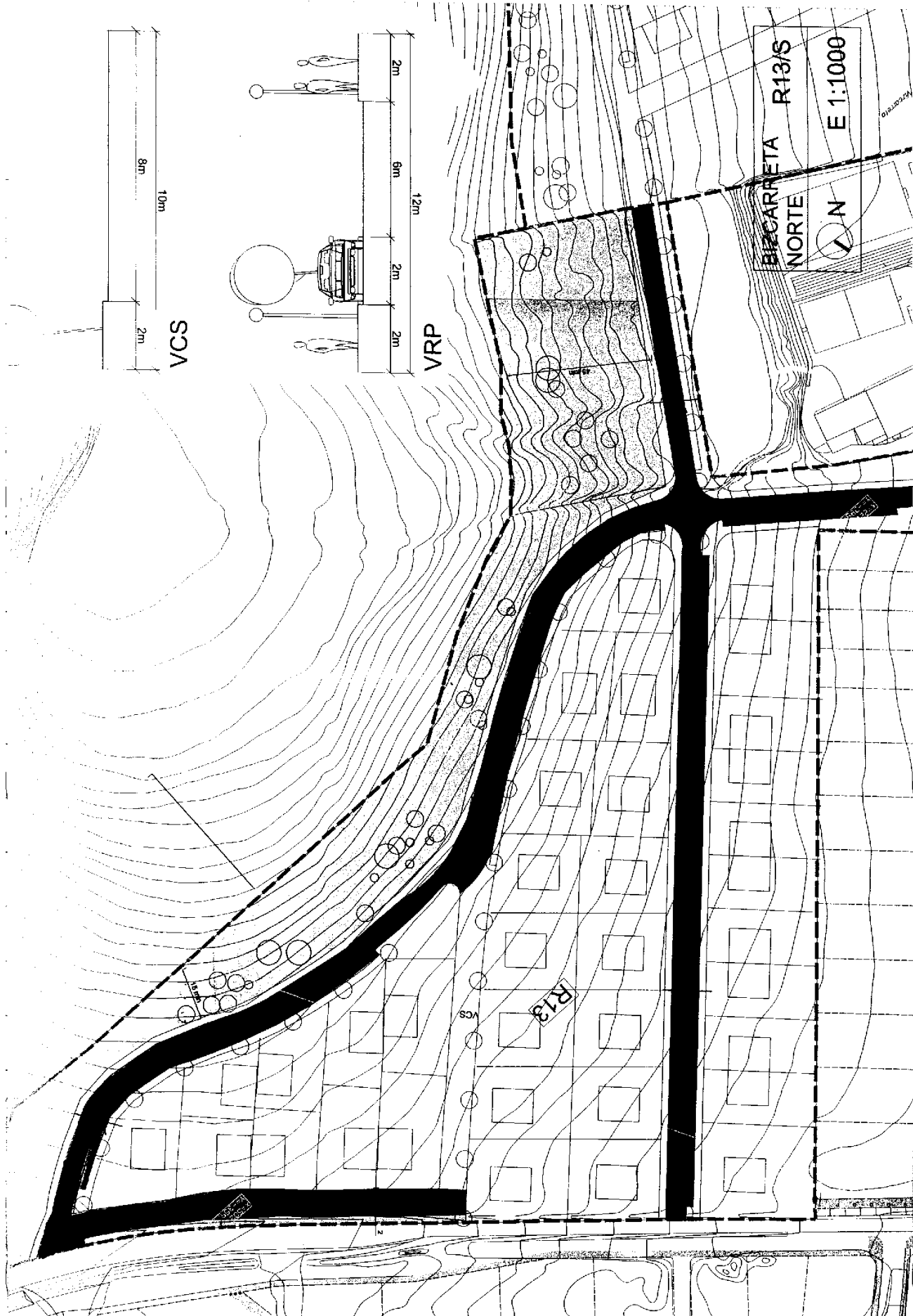
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS

Sistema de espacios libres: 6.100 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela con una edificabilidad mínima de 456 m².

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda más ocho correspondientes al dotacional
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R14/S**QUINTANILLAKO BIDEA: RIVABELLOSA**Azalera sektorean: 40.735 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honek betetzen duen area eta Rivabellosako hirigune historikoa bi bideren bidez elkartzen da: A-4339 errepidea eta auzo-bidea. Beraz, herria garatzeko lehentasunezko area da. Sektorearen hegoaldean kanposantua dago, ekialdean, berriz, ermitaren muinoko mendi-mazela. Horiek biak kontuan hartu eta salbatu behar diren bi baldintza dira.

Xede horrez kanposantuaren iparraldean lorategia egitea aurrez ikusia dago. Bide batek, berriz, ekialderantz joko du eta hegoalderantz biratuko du. Gutxi gorabehera maila-kurbari jarraituko dio. Hain zuzen ere, bide horrek eta mendebalderantz jarraipenak ingurubidea sortzen du area hau eta hirigune historikoa inguratzen duten sektore berriak elkartzeko.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikin isolatua

Erabilera baimenduak.

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Etxebizitza-kopuru gehiena: 36, 333. artikuluan xedatzen den aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra. Berez ez da banaketa-area zehazten eta aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak: Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Finantziario-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

A-4339 ORAINGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako fitxan adierazten den sekzio tipoa ziurtatu behar da. Eranskin honen amaieran aurki daiteke.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak bide nagusi bakarra (VRP) zehaztuko du. Herriarekiko iparraldeko saihezbidea da: "Erribera Beitiako Pasealekua".

Gainera, Armiñoneko bidean, sektorean sartutako tartean, eskuinaldean espaloia egingo da. Gutxienez 1.50 m-ko zabalera izango du eta errepidetik bereizteko landareak erabiliko dira. Gutxienez 2 m-ko zabalera zahaitzak jarriko dira.

BIDE-SISTEMA (JARRAIPENA): DERRIGORREZKO SEKZIOA A-4339 ERREPIDEAN: sektorea garatzeko Plan Partziala egiten denean, ERREPIDEEN SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN izeneko fitxan agertzen diren baldintzak errespetatu beharko dira. Fitxa hori eranskin honen amaieran dago. Adierazitako distantziak gutxienekoak direla ulertu behar da.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R14/S**CAMINO DE QUINTANILLA: RIVABELLOSA**Superficie incluida en el Sector. 40.735 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. El área ocupada por este sector queda unida por dos vías (la carretera A-4339 y un camino vecinal) al núcleo histórico de Rivabellosa; supone, por tanto, un área preferente para un desarrollo de la población. La posición del cementerio al sur del Sector y la ladera de la colina de la ermita al este supone dos condicionantes que deben ser asumidos y resueltos.

Con esta finalidad se prevé un área ajardinada al norte del cementerio y una vía hacia el este que gira hacia el sur, siguiendo aproximadamente una curva de nivel. Precisamente esa vía, y su continuación hacia el oeste proporciona una vía de ronda que une esta área a los nuevos sectores que rodean el núcleo histórico.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados.

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad. Superficie construida máxima. 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubiert

Número máximo de viviendas: 36, con la posibilidad que se establece en el artículo 333.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento. Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento. Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico. No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Parcial 4 años

Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4339: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial sólo establecerá una nueva vía de carácter principal (VRP), que configura una ronda norte a la población: el "Paseo de Ribera Baja".

Además el camino a Armiñón, en el tramo incluido en el Sector, se completará con un acerado en su margen derecho, con un mínimo de 1.50 m. de ancho, separado de la carretera por una banda de acabado vegetal, con arbolado de un ancho mínimo de 2 m.

SISTEMA VIARIO (CONTINUACIÓN): SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4339: Al determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: kanposantua-
ren iparraldean ekipamendurako erreserba egingo da. Hala, behar
izanez gero, kanposantua zabaldu ahal izango da edo tanatorioa
egin.

ESPazio LIBREEN SISTEMA: hornidura-erreserbaren iparral-
dean 1.200 m²-ko lorategia aurrez ikusiko da.

Gainera, bide-sisteman aipatutako "Erribera Beitiako Pasealekua"
hurrengo moduan diseinatuko da: iparraldean eta ekialdean 4.00 m-
ko espaloia izango du eta gutxienez 8 m-tik 8 m-ra zuhaitz bat izan-
go du.

GUTXIENeko ERRESERBA-MODULUAK

Espazio libreen sistema: 3.195 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema. 500 m²-ko partzela 336
m²-ko gutxieneko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: eraiki daitekeen 200 m²-ko etxebizitzako bat
gehi 5 plaza gehiago, hornidura-erreserbari dagozkionak, hain zu-
zen ere.

- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m²-ko etxebizitzako
bat

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Al norte del
cementerio se dispondrá una reserva para equipamiento, lo que per-
mitirá en caso necesario la ampliación del cementerio o dotación de
un tanatorio.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Al norte de la reserva dotacional
se preverá un área ajardinada de 1.200 m².

Además el "Paseo de Ribera Baja", referido en el apartado co-
rrespondiente al Sistema Viario, se diseñará de modo que disponga
de una acera de 4.00 en la parte norte y este, arbolada con, al me-
nos, un árbol cada 8 m de longitud

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS

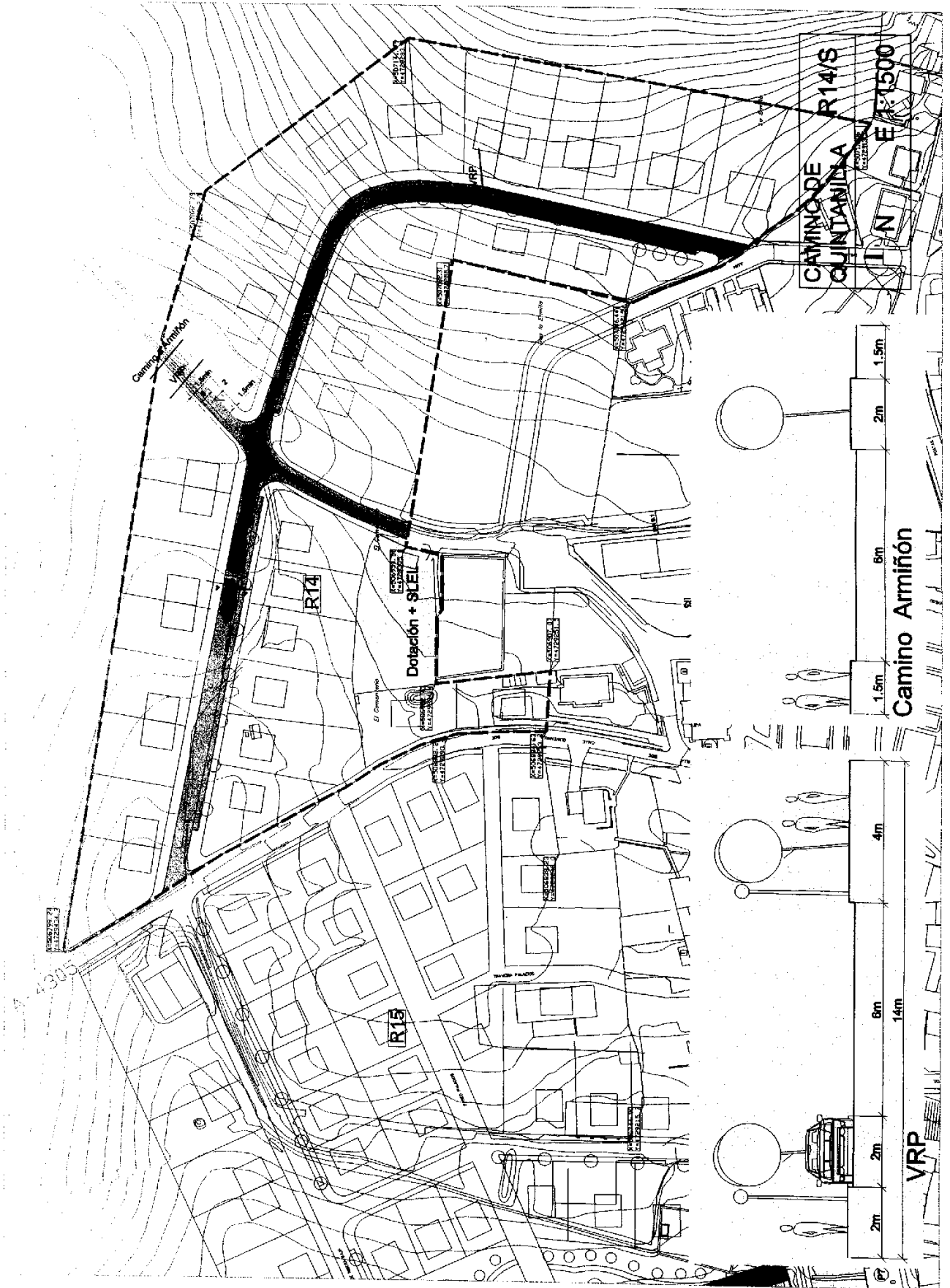
Sistema de espacios libres: 3.195 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento. Una parcela de 500 m²
con una edificabilidad mínima de 336 m²

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más
5 plazas correspondientes a la reserva dotacional.

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R15/S**PALACIOS. RIVABELLOSA**

Azalera pribatua sektorean: 41.889 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. Sektorea Rivabellosako hirigune historikoaren iparraldean eta A-4339 (Igayera eta Quintanillara) errepidearen mendebaldean dago. Posizio eta tipologia arina du, beraz, hiri-garapenerako egokia da; dena delakoa, garapen-interes handiena hirigune historikoan izango duen efektu zentralizatzailean datza. Orain inguruko posizioa du eta hori galdu ostean, hirigunean izan behar duen zeregina berreskuratuko du.

Aurrez ikusitako hiri-egiturak area eta hirigune historikoaren arteko lotura ziurtatu nahi ditu. Halaber, ingurabide jarraitua izan nahi du eta kalitatezko espazioa eskuratu, garapenari berezko izaera emateko. Ekialdean eta mendebaldean kokatutako sektoreekin jarraituta Rivabellosako hedapen-area homogeen handiena lortuko da.

Gainera, Arau Subsidiarioek garapena zail dezaketen gaia erantzuten dute: erabileran zenbait nekazaritza-instalazio dago.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalki azpiko solairua

Gehieneko etxebizitza-kopurua: 39, 365.2. artikuluan xedatutako aukerekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena. Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa area, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-lanak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan xedatutakoak. Gainera, R01/P16 areako partzelazioa gauzatzeko urbanizazio-kargak horren kontura izango dira.

Ekintza-programa: epeak.

- Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte
- Urbanizazio-proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizenziak eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikulareko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

A-4339 EGUNGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: zeharkako bi bide egingo dira. Bat ibilgailuentzako bide nagusia (VRP) izango da eta "Erribera Beitiako Pasabidean" sartuko da. Alpatu pasealekuak hirigune guztia inguratzen du iparraldetik (R15 sektoretik R17 sektorerara). Bestea aurrekoarekiko paraleloa da eta koexistentzia bide nagusia (VCP) izango da, "Palacios Pasealekua".

Gainera, sektorea eta hirigune historikoa lotzeko beste bi bide erradial marratzuko dira: bat bigarren mailakoa eta ibilgailuentzat (VRS), Alfonso VI. kalearen jarraipen modura eta bestea koexistentziazkoa

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R15/S**PALACIOS. RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el Sector: 41.889 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. El Sector se sitúa al norte del núcleo histórico de Rivabellosa, y al oeste de la carretera A-4339 (a Igay y Quintanilla); su posición y tipología, relativamente suave la hace idónea para un desarrollo urbano; no obstante el mayor interés de su desarrollo radica en el efecto centralizador que tendrá sobre el propio núcleo histórico, que al perder su actual posición periférica podrá recuperar el papel que debe desempeñar en el conjunto urbano.

La estructura urbana prevista busca asegurar la conexión del área con el núcleo histórico, permitir una vía de ronda continua y proporcionar un espacio urbano de calidad que dé carácter propio a un desarrollo, que continuado en los sectores situados al este y al oeste, supondrá en su conjunto el área homogénea de expansión de mayor dimensión de Rivabellosa.

Además, desde las Normas Subsidiarias se da respuesta a una cuestión que puede dificultar su desarrollo: la existencia de varias instalaciones agrícolas en uso.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de las superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierto

Número máximo de viviendas: 39, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento. Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358. Además, deberá hacerse cargo de las cargas urbanizadoras que suponga la ejecución de la parcelación prevista en R01/P16

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4339: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: Se establecerán dos vías transversales. Una de ellas será una vía rodada principal (VRP) y formará parte del "Paseo de Ribera Baja" que rodea todo el núcleo por el norte (desde el Sector R15 al R17), la otra sensiblemente paralela a la anterior se dispondrá como una vía de coexistencia principal (VCP), "Paseo Palacios".

Además, se trazarán otras dos vías radiales que unirán el Sector con el núcleo histórico: una rodada secundaria (VRS) como continuación de la travesía a calle Alfonso VI, otra de coexistencia (VCS),

(VCS), "Palacios zeharbidea". Azkenekoa R01/P16 partzelazio-arearen bidez aurrez ikusitako zeharbidearen jarraipena izango da.

Bestalde, Quintanilla kalea sektorean sartzen den tartean kontuan hartuko da. Ezkerraldean espaloia izango du. Gutxieneko zabalera 1.50 m izango da eta errepidetik bereizteko landareak erabiliko dira. Gutxieneko zabalera: 2 m.

DERRIGORREZKO SEKZIOA A-4339 ERREPIDEAN: sektorea garatzeko Plan Partziala egiten denean, ERREPIDEEN SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN izeneko fitxan agertzen diren baldintzak errespetatu beharko dira Fitxa hori eranskin honen amaieran dago. Adierazitako distantziak gutxienekoak direla ulertu behar da.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: sektorearen mendebaldean loreen lerroa egingo da. Iparraldean gutxienez 39 m-ko zabalera izango du eta ondoren triangelu moduan murriztuko da lursailaren topografia jarraituz eta horretan eutsiz. Arearen gutxieneko azalera 5.560 m² izango da. Espazio libre horrek, R17 sektorean aurrez ikusitakoarekin batera, parke zabala ("Erriberako Parkea") egituratuko du. Diseinatutako orduan, egoera hori kontuan hartuko da, bai 17 Sektorean xedatutako diseinuari erreparatuz (hori lehenago garatuko balitz), bai area horri buruz krokis modura ideia batzuk sartuz (garatzen den sektorea R16 bada).

Gainera, "Erribera Beitiako Pasealekua", bide-sistemaren atalean aipatutakoa, iparraldean 4.00 m-ko espaloia eta zuhaitzak uzteko diseinatuko da. 8 m-tik 8 m-ra gutxienez zuhaitz bat jarri beharko da.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: gutxienez "Erriberako Parkearen" ondoan partzela bat aurrez ikusiko da.

SEKTOREAN DAGOEN ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA: Plan Partzialak aurrez ikusten duen antolamenduak dauden eraikinak mantentzea ahalbidetuko du. Orain eraikina daude 100., 210., 211. eta 212. partzela-etxadietan eta horientzat Hirigintza Arau hauek ordezkape-neko antolamendu-erregimena zehazten dute. Hala, Sektore osoa gauzatu ahal izango da eraikinak botatzeko beharrik gabe; arestian aipatutakoa ez da bete beharko jabeak eraikina bota nahi izanez gero. Kasu horretan urbanizazio-kargetan sartuko dira kalte-ordainak.

URBANIZAZIO-KARGAK, SEKTORETIK KANPO: "Palacios zeharbidearen" koexistentziatzko bidea irekitzeko, R01/P16 area bereziaren partzelazio-aurreikuspenak praktikan jarri behar dira. 226. artikuluekin bat, urbanizazio-kargak sektorea gauzatzeko gastuen barruan sartu beharko dira.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK

Espazio libreen sistema: 4.981 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m²-ko partzela 468 m²-ko gutxieneko eraikigarritasunarekin

Aparkalekuak

- Espazio publikoetan. Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

"Travesía Palacios", como continuación de la apertura prevista a través del área de parcelación R01/P16.

Por otra parte, la calle Quintanilla se completará en el tramo que discurre por el Sector, con un acerado en su margen izquierda, con un mínimo de 1.50 m. de ancho separado de la carretera por una banda de acabado vegetal, con un ancho mínimo de 2 m.

SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4339: Al de terminaciones del Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Quedará formado por una amplia banda ajardinada situada en el límite oeste del Sector, con un ancho mínimo en su parte norte de 39 m, reduciéndose después en forma de triángulo, apoyándose y siguiendo la topografía del terreno. La superficie mínima de área será de 5.560 m². Este espacio libre, junto con el contiguo previsto en el Sector R17 configurará un amplio parque ("Parque de Ribera"), en su diseño se tendrá en cuenta esta circunstancia, bien respondiendo al diseño que se haya establecido en el Sector 17 (si éste se desarrollase antes), o incluyendo una ideas a modo de croquis sobre esa área (si el primer sector desarrollado es este R16).

Además el "Paseo de Ribera Baja", referido en el apartado correspondiente al Sistema Viario, se diseñará de modo que disponga una acera de 4.00 en la parte norte, y arbolada con, al menos, un árbol cada 8 m de longitud.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá, al menos una parcela situada junto "Parque de Ribera".

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL SECTOR: La ordenación prevista por el Plan Parcial deberá permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en las parcelas-manzana nn. 100, 210, 211 y 212; y establecerá para ellas el régimen de ordenación de sustitución de estas Normas Urbanísticas. De este modo será posible ejecutar todo el Sector sin que sea preciso proceder al derribo de esos edificios: no será necesario tomar en consideración esta exigencia respecto a aquella edificación cuyo propietario prefiera su derribo, en este caso se incluirá en las cargas urbanizadoras las indemnizaciones correspondientes.

CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR: La apertura de la vía de coexistencia "Travesía Palacios", exige llevar a la práctica las provisiones de parcelación del área especial R01/P16 cuyas cargas urbanizadoras -de acuerdo con el artículo 226- deberán ser incluidas dentro de los gastos exigidos por la ejecución de este sector.

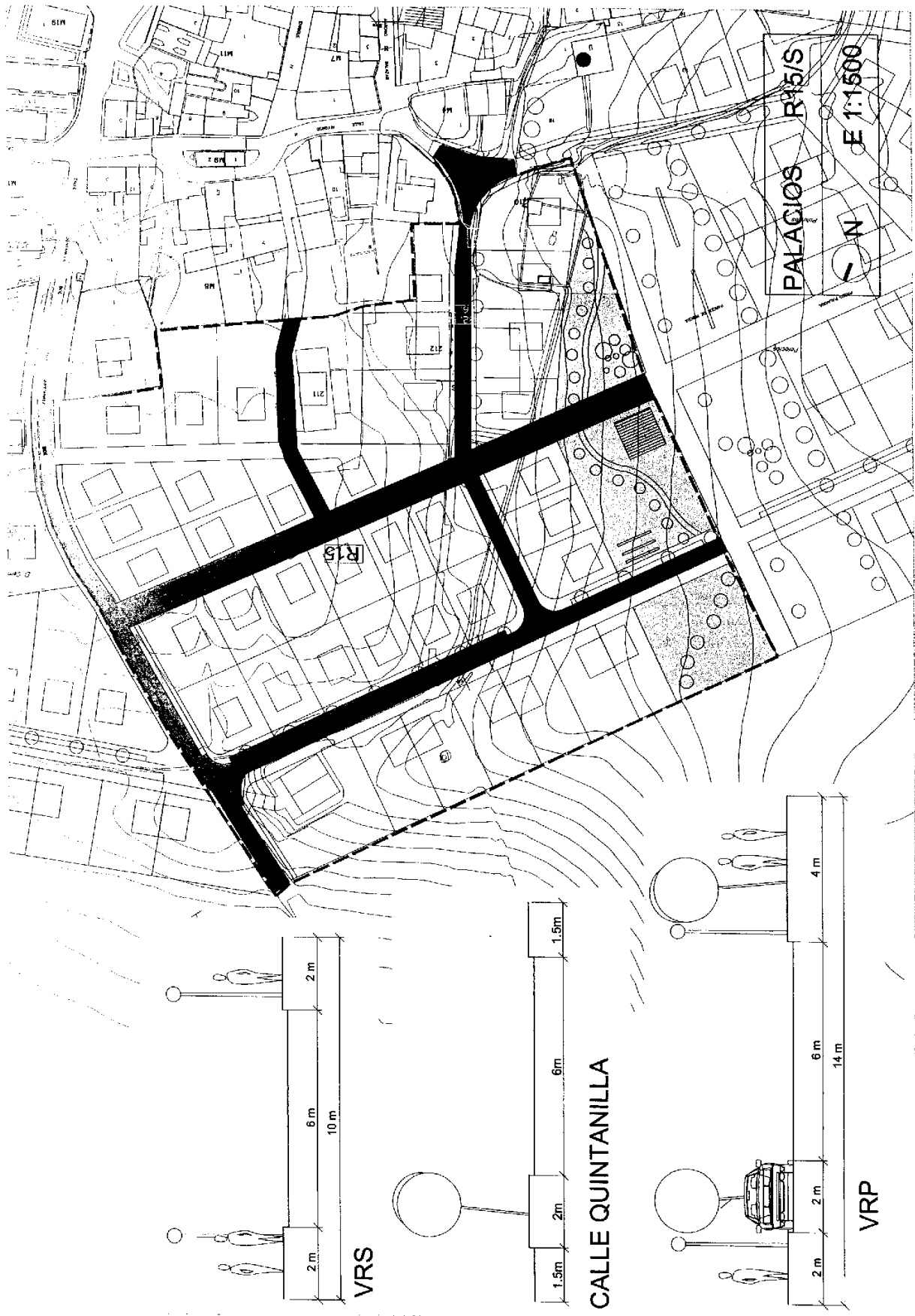
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS

Sistema de espacios libres: 4.981 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m² con una edificabilidad mínima de 468 m².

Aparcamientos.

- En espacio público. 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más 4 plazas correspondientes a la dotación
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda.



PLANEAMENDU-EREMUA: R16/S**KOMUNIOIRAKO BIDEA IPARRALDEAN: RIVABELLOSA**Azalera pribatua sektorean: 40.901 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area hau udalerraren mendebaldean dago. Garapenarekin Rivabellosako ertz horrek amaiera egokia izango du. Hain zuzen ere, trenbidea hurbil dagoenez eta horren gainean zubia ageri denez, eraikuntza heterogeneoa izan da; errepideari jarraiki egin da eta ordena argirik gabe.

Aurrez ikusitako antolamendua bi elementu nagusitan oinarritzen da: ekialdean kokatuko den parkea -hala R16 sektorea hedatuko da- eta "Erribera Beitiako Pasealekua" jarraituko duen bidea. Aipatu bidea R16/S sektoretik dator eta San Prudencio kaleraino luzatuko da. Hala, R17S/S sektorean aurrez ikusitako bidearekin lotuko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Antolamendu-mota: eraikuntza bakartua

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa eta estali azpiko solairua

Gehieneko etxebizitza-kopurua: 49, 365.2. artikulua xedatutako aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatiitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak: Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Finantziario-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

A-3312 EGUNGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea garatu eta urbanizatze orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: ibilgailuentzako bide nagusi (VRP) bakarra zehaztuko da. Bide hori "Erribera Beitiako Pasealekuaren" zatia izango da San Prudencio kaleraino iritsi arte. Puntu horretan kale hori eta R17S/Sn aurrez ikusitako bidea elkartzeko dira, Iturbide kaleari jarraitzea emateko. Bestalde, Iturbide kalea R02 (Viampa) arean zehar doa Bayas ibaiaren ibarraren erlaitzetik. Beraz, pasealeku horretan aurrez ikusitako profilak 4 m-ko espaloia (mendebaldean) eta 8 m-tik 8 m-ra gutxienez zuhaitz bat izango du.

Gainera, gutxienez bi koexistentziatzko bide aurrez ikusiak daude: bat koexistentziatzko bide nagusietarako (VCP) zabalarekin, eta bestea, VCS-ren zabalarekin. VCS sektorearen ekialdean kokatuko da eta bertan aurrez ikusitako parkea egituratuko du. Aipatu parkea R16 eta R17 sektoreetako espazioekin osatuko da.

VCPk R16 sektoreko "Palacios Pasealekua" jarraituko du eta hegoalderantz biratuko du Komunioirako errepidea hartu arte.

Gainera, Plan Partzialak beharrezkotzat jotzen dituen koexistentziatzko kaleak marraztu ahal izango ditu. Erriberako Parkearen

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R16/S**CAMINO A COMUNIÓN-NORTE: RIVABELLOSA**Superficie privada incluida en el Sector: 40.901 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El desarrollo de esta área situada al oeste de la población proporcionará un final adecuado a ese borde de Rivabellosa, precisamente en un lugar en que la cercanía de la vía férrea, y el puente existente sobre ella, ha producido una edificación heterogénea siguiendo la carretera y sin un orden claro.

La ordenación prevista se apoya en dos elementos fundamentales: el parque que se situará al este, ampliando así el previsto en el Sector R16; y una vía en continuidad con el "Paseo de Ribera Baja", procedente del Sector R16/S, que se prolongará hasta la calle San Prudencio, de modo que enlazará con una vía prevista en el Sector R17S/S.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 49, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: Se establecerá una única vía rodadas principal (VRP) que formará parte del "Paseo de Ribera Baja", hasta alcanzar la calle San Prudencio, en el punto en que se unirá a esta calle la vía que se prevé en R17S/S como continuación de la calle Iturbide que discurre en R02 (Viampa) por la cornisa sobre el valle del río Bayas continuará, por tanto, el perfil previsto en este paseo, con una acera de 4 m (en este caso en el lado oeste), y un árbol, al menos, cada 8 m.

Se preverán además un mínimo de dos vías de coexistencia: una con el ancho previsto para las vías de coexistencia principales (VCP) y otra del ancho de las VCS. La VCS se situará en el límite este del Sector y vertebrará el parque allí previsto y formado por espacios procedentes del Sector R16 y del propio R17.

La VCP continuará el "Paseo Palacios" existente en el Sector R16 y doblará hacia el sur hasta alcanzar la carretera a Comuni6n.

El Plan Parcial podrá trazar, además, las calles de coexistencia que considere necesarias. Si dispone una o más vías radiales en la

eta Komunioirako errepidearen arteko zonan bide erradial bat edo gehiago izanez gero, gutxienez horietako bide batek sektorearen mugaraino jarraitu beharko du eta oinezkoentzako arean irekiko da. Nekez gertatu arren, behar izanez gero, hiri-garapena erraztuko luke.

DERRIGORREZKO SEKZIOA A-3312 ERREPIDEAN: sektorea garatzeko Plan Partziala egiten denean, ERREPIDEEN SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN izeneko fitxan agertzen diren baldintzak errespetatu beharko dira Fitxa hori eranskin honen amaieran dago. Adierazitako distantziak gutxiengoak direla ulertu behar da.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: sektorean aurrez ikusia dagoen lorategiaren ondoan gutxienez partzela bat aurrez ikusiko da.

ERAIKUNTZA

Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeke. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologia finkatutakoa da.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 5.099 m² (nahiz eta 600 m² ez bete tokiko sistematzat jotzeko arauzko baldintzak ez bete)

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 500 m²-ko partzela 588 m²-ko gutxiengo eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

zona comprendida entre el Parque de Ribera y la carretera a Comunción, al menos una de esas vías deberá continuar hasta el límite del Sector, abriéndose en un área peatonal que facilitaría –en el caso improbable de que esteo fuese necesario- un crecimiento del desarrollo urbano.

SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-3312: Al determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá respetar las condiciones que se se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá, al menos una parcela situada junto una de las áreas ajardinadas previstas en el Sector

EDIFICACIÓN

El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta Normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada para la citada tipología C.

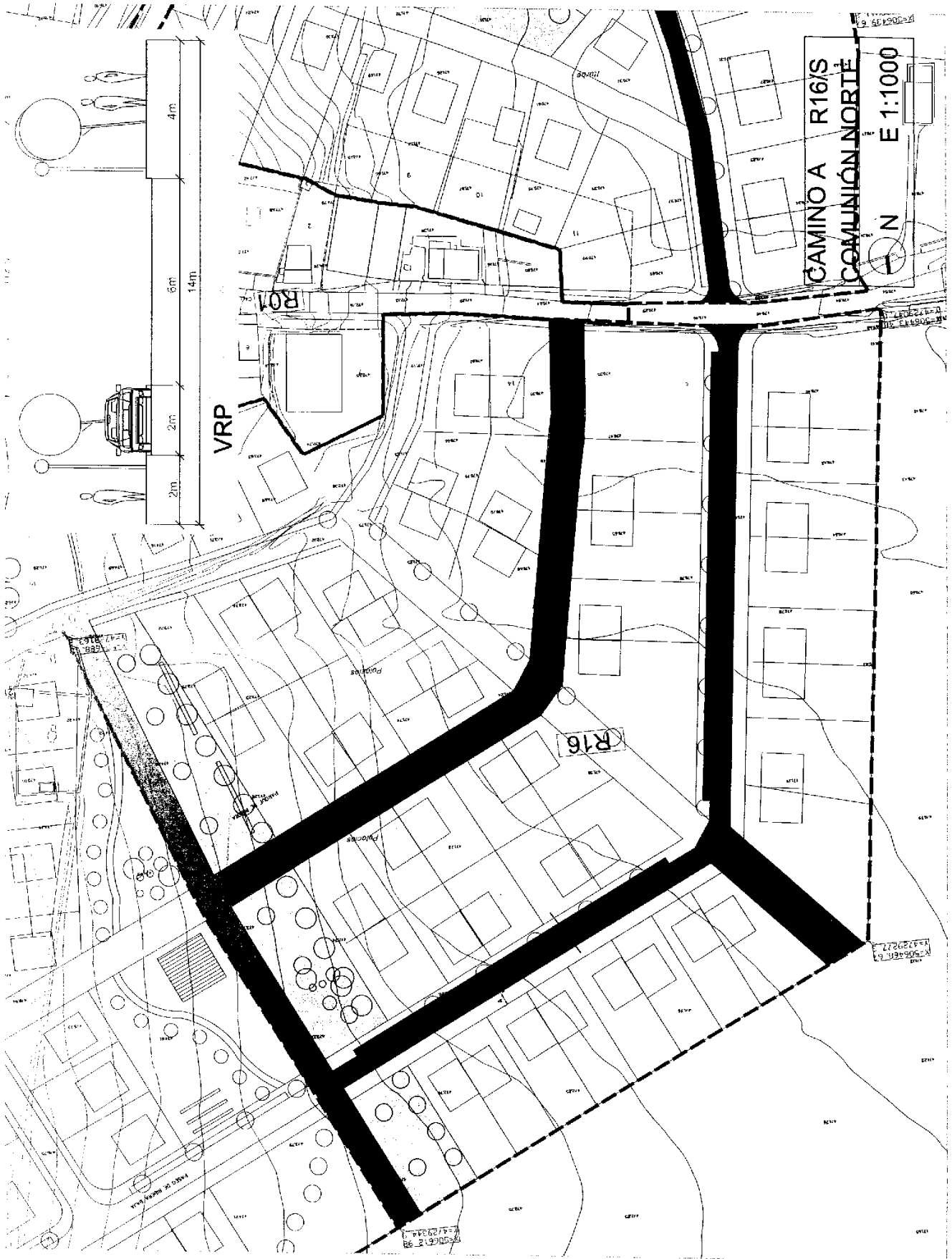
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 5.099 m² (aunque 600 m² de ellos no cumplan las condiciones reglamentarias para considerarlo sistema local)

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 500 m², con una edificabilidad mínima de 588 m².

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más 5 plazas correspondientes a la dotación
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R17/S**KOMUNIOIRAKO BIDEA HEGOALDEAN. RIVABELLOSA**

Azalera pribatua sektorean: 24.280 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. Area hau udalerrriaren mendebaldean kokatuta dago eta garatzen denean, Rivabellosako ertz horri amaiera egokia emango dio. Hain zuzen ere, trenbidea hurbil dagoenez eta horren gainean zubia ageri denez, eraikuntza heterogeneoa izan da; errepideari jarraiki egin da eta ordena argirik gabe.

Aurrez ikusitako antolamendua bide batean oinarrituko da eta gaur egun R01 (Bayas ibaiaren ibarraren erlaitza jarraitzen du) eremuaren mendebaldeko muga zeharkatzen duena eta Komunioirako errepidea elkartuko ditu. Hala, R17N/S sektorean aurrez ikusitako bidearekin lotzea nahi da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarria
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehieneko etxebizitza-kopurua: 23, 365.2. artikuluan xedatzen den aukerarekin

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: hiritargarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak: Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

Lizentzia eskatzea: 2 urte

Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

A-3312 EGUNGO ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: ibilgailuentzako bide nagusi (VRP) bakarra egingo da. R02 (Viampa) eremuko mendebaldeko ertza eta Komunioirako errepidea elkartzen ditu R17N/Sn aurrez ikusia dagoen bideak errepide horretan bertan bukatzen duen puntuan. Beraz, Bayas ibaiko ibarraren gaineko erlaitzak pasealeku honetan aurrez ikusitako profila jarraituko du. Espaloia 4 m-koa (mendebaldean) izango da eta 8 m-tik 8 m-ra gutxienez zuhaitz bat.

Gainera, koexistentziatzeko bigarren mailako bidea (VCS) aurrez ikusiko da eta R02/UE1 unitatean aurrez ikusitako kalea jarraituko du.

DERRIGORREZKO SEKZIOA A-3312 ERREPIDEAN: sektorea garatzeko Plan Partziala egiten denean, ERREPIDEEN SEKZIO TIPOA

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R17/S**CAMINO A COMUNIÓN-SUR. RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el Sector: 24.280 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. El desarrollo de esta área situada al oeste de la población proporcionará un final adecuado a ese borde de Rivabellosa, precisamente en un lugar en que la cercanía de la vía férrea, y el puente existente sobre ella, ha producido una edificación heterogénea siguiendo la carretera y sin un orden claro.

La ordenación prevista se apoya en una vía que unirá la que actualmente recorre el límite oeste del ámbito R01 (siguiendo la cornisa sobre el valle del río Bayas) con la carretera a Comuni3n, de modo que enlace con la vía que se prevé en el Sector R17N/S.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 23, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

Solicitud de licencia: 2 años

Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312: En el desarrollo y urbanización del Sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: Se establecerá una única vía rodada principal (VRP) que conecta la vía que recorre el borde oeste del ámbito R02 (Viampa) con la carretera a Comuni3n, en el punto previsto en que accede a esa misma carretera una vía prevista en R17N/S. la cornisa sobre el valle del río Bayas continuará, por tanto, el perfil previsto en este paseo, con una acera de 4 m (en este caso en el lado oeste), y un árbol, al menos, cada 8 m.

Se preverán además una vía de coexistencia secundaria (VCS) que continuará la calle prevista en la unidad R02/UE1.

SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-3312: Al determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá

LURZORU URBANIZAGARRIAN izeneko fitxan agertzen diren baldintzak errespetatu beharko dira Fitxa hori eranskin honen amaieran dago. Adierazitako distantziak gutxienekoak direla ulertu behar da.

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA. Espazio libre nagusia alde bat aurrez ikusitako bigarren mailako koexistentziatzko biderantz duela kokatuko da.

ERAIKUNTZA: Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeko. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologiak finkatutakoa da.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK :

Espazio libreen sistema: 2.028 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: partzela bat 276 m²-ko gutxieneko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

respetar las condiciones que se se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. El principal espacio libre se situará con un frente sobre la vía de coexistencia secundaria prevista”

EDIFICACIÓN: El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta Normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

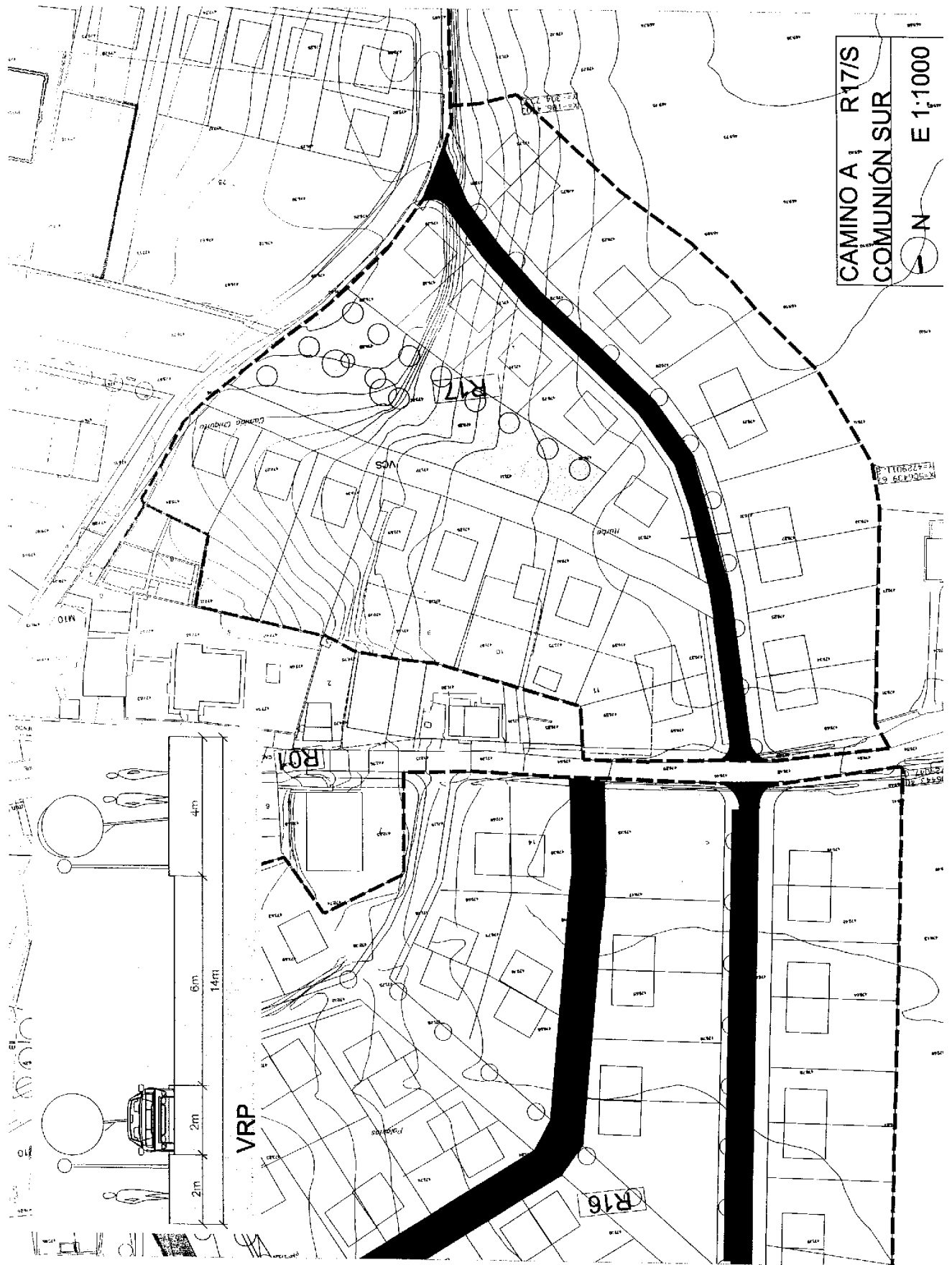
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 2.028 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela, con una edificabilidad mínima de 276 m².

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más 5 plazas correspondientes a la dotación
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R18/S**ELCASTILLO: MANZANOS**

Sektorearen azalera guztira: 37.153 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area gel-tokiko auzoaren iparraldean kokatuta dago A-3310 errepidearekin lotzen duen partzelazio-kontzentrazioko bidearen gainean (Rueda kalearen jarraipena). Errepide horrek N-I eta Lecinana de la Oca elkartzen ditu. Sektorearen posizioa ez da oso arrazoizkoa Manzanoserako hautatutako hiri-ereduarekin. Bestalde, geltokiko auzoa eta hirigune historikoa integratu nahi ditu. Dena delakoa, aurreko Arauek emandako lurzoruaen sailkapenari erreparatu eta berrikuspena sektorea garatzeko epea amaitu baino lehen egin izangatik, mantendu egiten da.

Arau Subsidiarioek xedatutako antolamendu-zehaztapen lotesleek oraingo partzelaria bidearen ibilgailuentzako erabilera behar bezala ebatzi nahi dute, dirudienez, gora egingo baitu. Halaber, espazio libreen erreserbek eta hornidurek sektorearen eta ondoko areen hiri-kalitatean eraginkortasunez eragitea bermatu nahi da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehieneko etxebizitza-kopurua: 29

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaen sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatzitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 2 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte
- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

ZADORRA IBAIAREKIKO HURBILTASUNARENGATIK BALDINTZAK: Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu urpetze-kotak sektorean nahikoa zehaztasunez. Ildo horri jarraiki, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiartzean eraginik ez duten defentsen edo betelaren bidez salbata beharko dira. Urpetze-ikerketa zehatzarekin (1:500 eskala) ez bada justifikatzen, sektoretik atzeratu egin beharko da Uholdeak Aurreikusteko Plan Integralaren (UAPI) urpetze-orbanean gelditzen den azalera.

BIDE-SISTEMA: bide nagusia oraingo partzelarioaren bidean kokatuko da. Ibilgailuentzako bidea egingo da eta 6 m-ko zabalerak izango du. Babesteko alde bakoitzean 2 m-ko zabalerako landaretza-leerroa agertuko da. Gainera ibilgailuentzako bide horren alde bakoitzean bigarren mailako koexistentziako bideak (VCS) kokatuko dira. Hala, partzela guztietara koexistentziako bideen bidez iritsiko da eta horiek bide nagusiarekin lotuta egongo dira bi edo hiru puntutan, antolamenduak gomendatutakoaren arabera. SUR 7 sektore zaharra (oraingo R06) eta Sobre Rueda kalea (bide nagusiaren jarraipena) bidearen bidez elkartuko dira, lehentasunez koexistentziatzeko. Hori

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R18/S**ELCASTILLO: MANZANOS**

Superficie total del Sector: 37.153 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área se sitúa al norte del barrio de la estación sobre un camino de concentración parcelaria (continuación de la calle Sobre la Rueda) que conecta con la carretera A-3310, que une la N-I con Lecinana de la Oca. La posición del Sector resulta poco congruente con el modelo urbano elegido para Manzanos que busca, por otra parte, la integración del barrio de la estación con el núcleo histórico; no obstante, la clasificación del suelo operada por las anteriores Normas y el hecho de que su revisión se realice antes de que haya concluido el plazo establecido para el desarrollo de este Sector, aconseja su mantenimiento.

Las determinaciones de ordenación vinculante establecida por las Normas Subsidiarias busca resolver satisfactoriamente un uso rodado, previsiblemente creciente, del actual camino de parcelaria, y garantizar que las reservas de espacios libres y dotaciones influye eficazmente en la calidad urbana del Sector y de todo las áreas urbanas contiguas.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 29

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 2 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RIO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el Sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del Sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

SISTEMA VIARIO: El viario principal se dispondrá sobre el camino de parcelaria existente, mediante un vial rodado de un ancho mínimo de 6 m, con una banda de protección con acabado vegetal de un ancho mínimo de 2 m a cada lado. Además se dispondrán sendas vías de coexistencia secundarias (VCS) a cada lado de ese vial rodado, de modo que el acceso a todas las parcelas se realice desde los viales de coexistencia que quedarán conectados al viario principal en dos o tres puntos, según aconseje la ordenación. Se establecerá una conexión viaria -preferiblemente de coexistencia- entre la calle situada en el antiguo sector SUR 7 (en el actual R06) y la calles Sobre

izan ezik, bide-ehuna bere inguruan itxiko da, beraz, lotura bakarra sektoretik kanpo gelditzen diren areekin ibilgailuentzako bide nagusiaren bidez egingo da.

BIDE-SISTEMA: bide nagusia oraingo partzelarioaren bidean kokatuko da. Ibilgailuentzako bidea egingo da eta 6 m-ko zabalera izango du. Babesteko alde bakoitzean 2 m-ko zabalera landaretza-lerroa agertuko da. Gainera ibilgailuentzako bide horren alde bakoitzean bigarren mailako koexistentziako bideak (VCS) kokatuko dira. Hala, partzela guztietara koexistentziako bideen bidez iritsiko da eta horiek bide nagusiarekin lotuta egongo dira bi edo hiru puntutan, antolamenduak gomendatutakoaren arabera. SUR 7 sektore zaharra (oraingo R06) eta Sobre Rueda kalea (bide nagusiaren jarraipena) bidearen bidez elkartuko dira, lehentasunez koexistentziakoa. Hori izan ezik, bide-ehuna bere inguruan itxiko da, beraz, lotura bakarra sektoretik kanpo gelditzen diren areekin ibilgailuentzako bide nagusiaren bidez egingo da.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: area batek edo bik osatuko dute. Halabeharrez bide-sistemaren ataldean azaldutako bideren batean eutsi beharko dira. Nahi izanez gero, bide nagusia babesteko lerroa sar daiteke. Espazio libreen sistema ezin daiteke partzela pribatuen bizkarrean zabaldu.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: espazio libreen sistemaren ondoan kokatuko da.

URBANIZAZIO-BALDINTZAK. Urbanizazio-proiektuak ez du partzelarioako bide zaharraren zoladura berrituko, errepide moduan erabiltzea aurrez ikusia baitago. Beraz, Herri Lan Sailaren mende dago.

GUTXIENeko ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 3.720 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m²-ko partzela 200 m²-ko gutxieneko eraikigarritasunarekin

Aparkalekuak: Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.

Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

Rueda (continuación del vial principal); salvo esta excepción el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de modo que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial rodado principal.

SISTEMA VIARIO: El viario principal se dispondrá sobre el camino de parcelaria existente, mediante un vial rodado de un ancho mínimo de 6 m, con una banda de protección con acabado vegetal de un ancho mínimo de 2 m a cada lado. Además se dispondrán sendas vías de coexistencia secundarias (VCS) a cada lado de ese vial rodado, de modo que el acceso a todas las parcelas se realice desde los viales de coexistencia que quedarán conectados al viario principal en dos o tres puntos, según aconseje la ordenación. Se establecerá una conexión viaria -preferiblemente de coexistencia- entre la calle situada en el antiguo sector SUR 7 (en el actual R06) y la calles Sobre Rueda (continuación del vial principal); salvo esta excepción el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de modo que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial rodado principal.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Quedará formado por una o dos áreas que, necesariamente deberán apoyarse en alguno de los viales indicados en el apartado del sistema viario, englobando -si se desea- la banda de protección del vial principal. No se permite que el sistema de espacios libres se extienda a la espalda de las parcelas privadas.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se ubicará junto al sistema de espacios libres

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN. El proyecto de urbanización no incluirá la renovación del pavimento de la antiguo camino de parcelaria, ya que está previsto su utilización como carretera, dependiente por tanto del Departamento de Obras Públicas

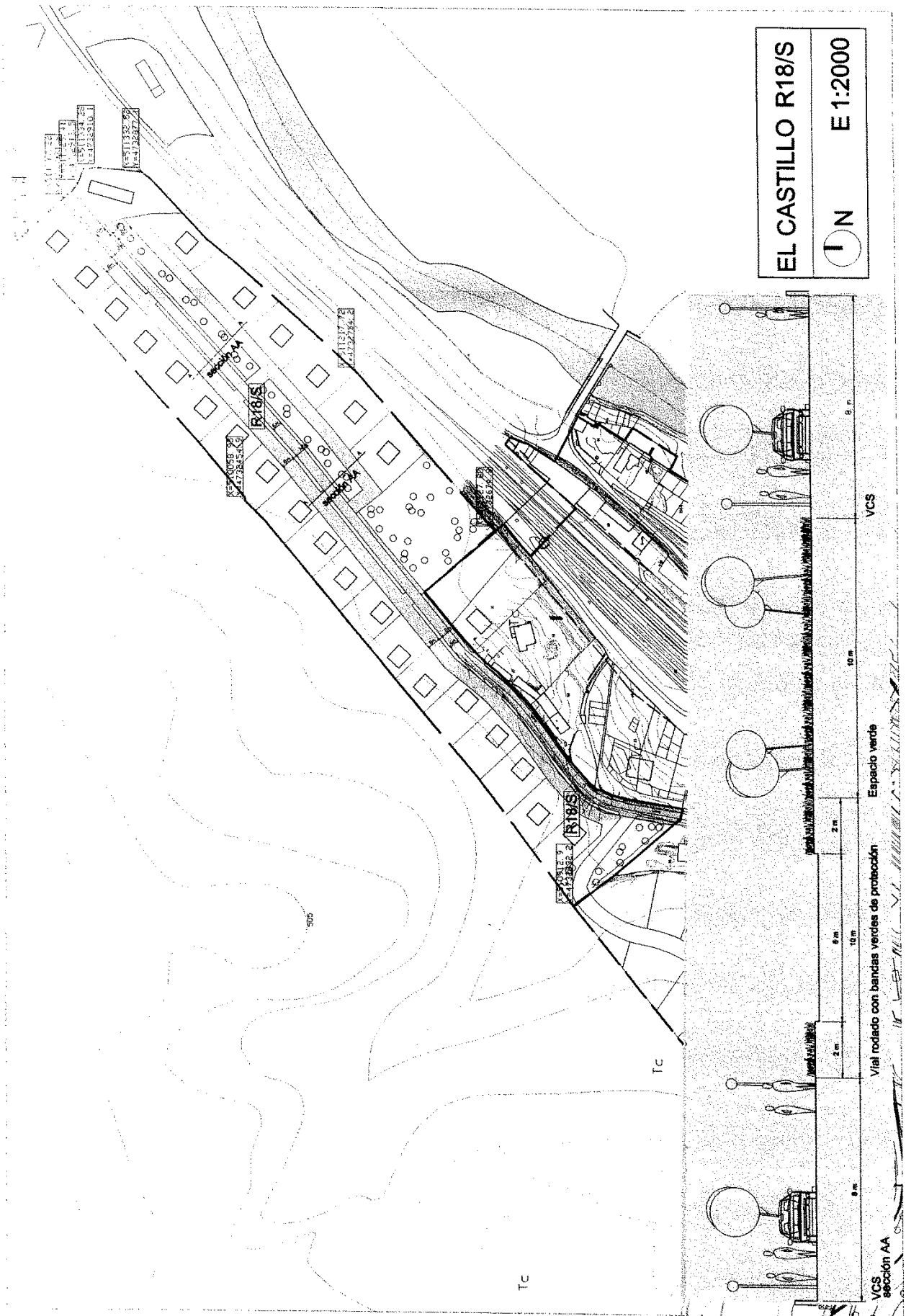
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 3.720 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m², con una edificabilidad mínima de 200 m²

Aparcamientos: En espacio público: 1 cada 200 m² construíbles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación)

En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construíbles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R19/S**EL LLANOREN EKIALDEA: MANZANOS**

Sektorean azalera guztira: 43.598 m²

AZALERA SEKTORETIK KANPO: sektoretik kanpo geldituko da A-4242 errepidearen jabari publikoko lurzorua. Planak zehatz-mehatz adierazi beharko du lurzoruaren muga, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honek batez ere area laua betetzen du, hain zuzen ere El Llano izenez ezaguna. Geltokiko auzoaren goiko aldearen eta jatorrizko hiri-gunearen beheko aldearen artean dago. R20/S sektorearekin batera Manzanos garatu den bi guneak elkartzeko erabiliko da. Sektorea antolatuzeko zehaztapen lotesleak integrazioa ebatzera datoz. Gainera, El Llanori erakargarritasuna eman nahi diote. Horretarako, errepide-arekiko pasealeku paraleloa egingo da eta zati gehienez kota altuagora. Beraz, bista onak izango ditu. Bestalde, antolamenduak geltokiren hegoaldean eta El Llanoko kotaren azpitik Gauzatze Unitatearen elkartasuna ebatzi behar du. Hori jada aurreko Arau Subsidiarioek aurrez ikusten zuten.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikigarritasun isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60.artikulan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehienezko etxebizitza-kopurua: 40, 365.2. artikulua xedatzen duen aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatiitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 6 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

ZADORRA IBAIAREKIKO HURBILTASUNARENGATIK BALDINTZAK: Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu urpetze-kotak sektorean nahikoa zehaztasunez. Ildo horri jarraiki, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiertzean eraginik ez duten defentsen edo betelaren bidez salbatu beharko dira. Urpetze-ikerketak zehatzarekin (1:500 eskala) ez bada justifikatzen, sektoretik atzeratu egin beharko da Uholdeak Aurreikusteko Plan Integralaren (JAPI) urpetze-orbanean gelditzen den azalera.

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak pasealeku modura koexistentziako bidea zehaztuko du area guztia antolatuzeko. Bideak gutxienez 8 m-ko zabalera izango du eta A-4342 errepidearekiko paraleloa egingo da. Ekialderantz errepidetik erretiratuko da trenbidearen ondoan dagoen zonarekin kota-diferentzia salbatzeko. R06/UE1 Gauzatze Unitatean aurrez ikusia dagoen koexistentziako gutxie-

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R19/S**ESTE DEL LLANO: MANZANOS**

Superficie total incluida en el Sector: 43.598 m²

SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR: Queda excluido del Sector el suelo de dominio público de la carretera A-4242. En la redacción del Pla Deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área ocupada por el sector se sitúa en su mayor parte en una zona llana (conocida precisamente como El Llano), a media altura entre la parte alta del barrio de la estación de y la parte baja del núcleo original, compone con el Sector R20/S la zona que puede permitir integrar los dos núcleos en que se ha desarrollado Manzanos. Las determinaciones vinculantes para la ordenación del Sector se dirigen a resolver esa integración y dotar a todo El Llano de un atractivo urbano, por medio de un paseo paralelo a la carretera, y en su mayor parte a una cota ligeramente superior, lo que permite obtener buenas vistas. Por lo demás, la ordenación ha de resolver la unión de la Unidad de Ejecución, ya prevista por las anteriores Normas Subsidiarias, al sur del barrio de la estación y a una cota sensiblemente inferior a la del Llano.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 40, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RIO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el Sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del Sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inundabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá un vial de coexistencia a modo de paseo que servirá para ordenar todo el área. Esta vía tendrá un ancho mínimo de 8 m y se dispondrá sensiblemente paralela a la carretera A-4342; hacia el este se retirará de la carretera para salvar la diferencia de cota con la zona situada junto a la vía férrea, yendo a unirse a la vía de coexistencia mínima (VCM) que se prevé

neko bidearekin (VCM) elkartuko da. Gainera bide hori luzatu behar da, oraingo auzo-bidearekin jarraipena izateko.

Pasealekuaren ondoan –horren eta errepidearen artean– oinezkoentzako bidea egingo da gutxienez 2 m-ko zabalarekin. Errepidearekiko paraleloa jarraituko du eta aldapa leunaren bidez jaitziko da gauzatze-unitaterantz. Bai pasealekuak, bai bideak mende-balderantz jarraitzen dute R20/S sektorean.

Gainerako bideak bigarren mailako koexistentziako bideekin (VRS) ebatziko dira. Bide-ehuna itxi egingo da eta sektorearen nahiz kanpoko areen arteko lotura bakarra pasealeku eta antolamendu-ardatz modura diharduen koexistentziako bidearen bidez egingo da. Dena delakoa, Plan Partzialak zenbait partzela pribatutan eraiki gabeko areak gorde behar ditu, etorkizunean hegoalderantz bide-jarraipena egin ahal izateko.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: antolamenduak landarez tratatzeko gomendatzen dituen area txikiak alde batera utzita, espazio libreen sistema pasealekuak eta oinezkoentzako bideak osatuko dute. Horiak aurreko atalean azaldu dira. Gainera, landaretza zonak aurrez ikusiko dira bidean, pasealekuan eta errepidean. Espazio horretan zuhaitzak jarriko dira: pasealekuaren 8 m-tik 8 m-ra gutxienez zuhaitz bat.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: sektorearen mendealdean eta pasealekuaren alboan partzela bat gordeko da. Kokapenarengatik R20/S sektorean aurrez ikusitako erreserbarekin elkartu ahal izango da, partzela jarraitua osatzeko.

ERAIKUNTZA: arau hauek antolatze moduari erreparatu, Manzanoseko hirigunea hedatzea aurrez ikusten ez den arren, etorkizuneko garapenak ez hipotekatzeko Plan Partzialaren araudiak hurrengo ziurtatu behar du: etxebizitzetarako eraikuntzak etorkizunean bigarren mailako bideak irekitzeko aukera ez duela kentzen, nahiz eta egungo antolamenduari erreparatu oinarriko bide bakarra izan irteteko. Xede horrez, zenbait partzela pribatutan eraiki gabeko areak gorde behar dira, etorkizunean hegoalderantz bideak jarraitu ahal izateko.

URBANIZAZIO-KARGAK, SEKTORETIK KANPO: errepidean ondotik doan oinezkoentzako bidea eta R06/UE1 unitatea lotzen duen koexistentziako bidea –errepide horrekin lotzen da– elkartzeko, kudeaketa-planoetako R06/P19 area urbanizatu egin behar da. Unitatea jada gauzatuta baldin badago, area horretan sartutako espazioa lagako du. Sektoreari dagokio urbanizatzea. Hala, oinezkoentzako bideak beharrezko jarraipena izango du. Lurzorua landaretza egokiaz libre utziko du. Gauzatze-unitatea oraindik ez bada egin, berari dagokio area urbanizatzea, hurrengo kasuan izan ezik: elkarren adostasunez erabakitzen badute Unitateko Konpentsazio Batzarrak –sektorean sartutakoak– eta partzelaren jabeak sektorearekin batera urbanizatzea.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 4.730 m² (pasealeku eta berdegunea barne)

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m² partzela, 200 m² eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekulak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

en la Unidad de Ejecución R06/UE1. Además deberá prolongar esa vía, de modo que tenga continuidad con el camino vecinal, actualmente existente.

Junto a este paseo, y entre él y la citada carretera, se dispondrá una senda peatonal de un ancho mínimo de 2 m. que seguirá paralela a la carretera y bajando con una suave pendiente hacia la unidad de ejecución. Tanto el paseo como esta senda se continúan hacia el oeste en el sector R20/S.

El resto del viario se resolverá con otras vías de coexistencia secundaria (VRS) de modo que el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de forma que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial de coexistencia que actúa de paseo y eje de la ordenación. No obstante la normativa el Plan Parcial deberá reservar en algunas parcelas privadas áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el Sur.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación, el sistema de espacios libres quedará formado por el paseo y la senda peatonal que se ha indicado en el apartado anterior, y las zonas de acabado vegetal que se prevean entre esta senda, el paseo y la carretera; en ese espacio se dispondrá un arbolado, con un mínimo de 1 árbol cada 8 m de longitud del paseo.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela situada en el extremo oeste del Sector, y junto al paseo. Su disposición permitirá unirlo a la reserva prevista en el Sector R20/S, formando una parcela continua.

EDIFICACIÓN: Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Manzanos, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la Normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura apertura de las vías secundarias que en la ordenación actual tengan su única salida por el vial básico; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el Sur.

CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR: La unión entre la senda peatonal que discurre junto a la carretera y la vía de coexistencia que conecta la unidad R06/UE1 con esa misma carretera requiere la urbanización del área identificada en los planos de gestión como R06/P19. Si la unidad ya ha sido ejecutada, habrá cedido el espacio incluido en esa área; le corresponderá el Sector urbanizarlo de modo que la senda peatonal tenga la necesaria continuidad, dejando el suelo libre con la vegetación adecuada. Si la Unidad de ejecución no ha sido aún realizada, corresponderá a ella la urbanización de esta área; salvo que por acuerdo mutuo, entre la Junta de Compensación de la Unidad incluida en el Sector y el propietario de la parcela afectada, se decida urbanizarla simultáneamente con el Sector.

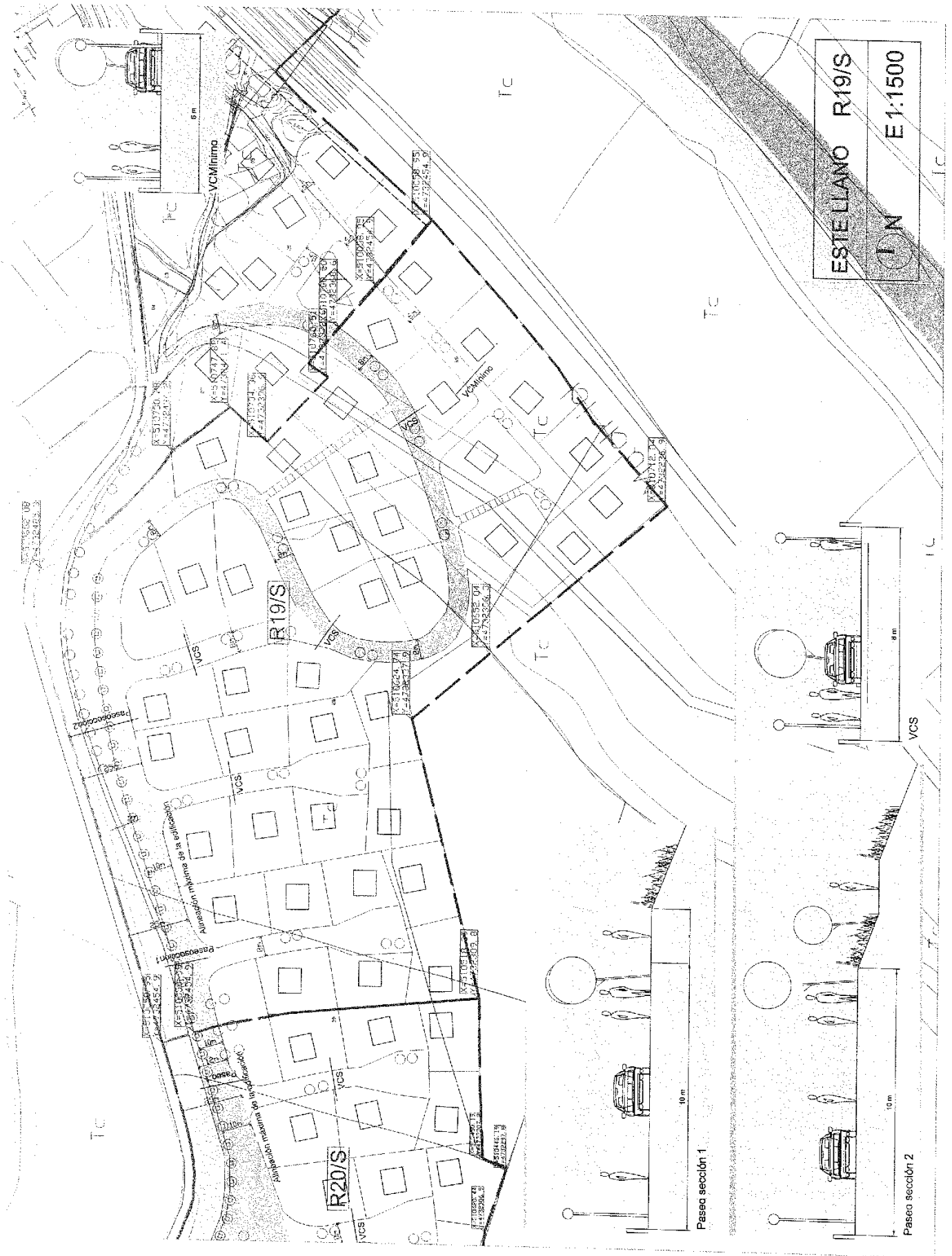
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 4.730 m² (incluye el paseo y la zona verde que lo acompaña)

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m² de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m² construidos

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda más 4 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R20/S**EL LLANOREN MENDEBALDEA: MANZANOS**

Azalera guztira sektorean: 32.984 m²

AZALERA SEKTORETIK KANPO: sektoretik kanpo gelditzen da A-4242 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honek batez ere area laua betetzen du, hain zuzen ere El Llano izezez ezaguna. Manzanoseko geltokiko auzoaren goiko aldearen eta jatorrizko hirigunearen beheko aldearen artean dago. R19/S sektorearekin batera Manzanos garatu den bi guneak elkartzeko erabiliko da. Sektorea antolatzeko zehaztutako lotesleak integrazioa eabaztera dagoz. Gainera, El Llanori erakargarritasuna eman nahi diote. Horretarako, errepidearekiko pasealeku paraleloa egingo da eta zati gehienez kota altuagora. Beraz, bista onak izango ditu. Bestalde, antolamenduak sektorearen eta R05 eremuan hiri-lurzoru finkatuaren arteko antolamendua ebatzi behar du. Bide-iragazkortasun egokia ziurtatu behar da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Eraikuntza-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: bateragarriak. Orokorrean 60. artikuluan xedatutakoak

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna: gehienez eraikitako azalera: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehienezko etxebizitza-kopurua: 27 etxebizitza, 365.2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 6 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziario-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak pasealeku modura koexistentziako bidea zehaztuko du area guztia antolatzeko. Bideak gutxienez 8 m-ko zabalera izango du eta A-4342 errepidearekiko paraleloa egingo da. Bigarren mailako koexistentziako zenbait bidetan (VCS) banatuko da. Horiek guztiek pasealekua eta hirigune historikoa lotzen dute. Pasealekuaren ondoan -horren eta errepidearen artean- oinezkoentzako bidea egingo da gutxienez 2 m-ko zabalerekin. Bai pasealekuak, bai bideak R19/S sektorean jarraitzen dute.

Gainerako bideak bigarren mailako koexistentziako bideekin (VRS) ebatziko dira. Bakarrik oinarrituko bidetik izango dute irteera.

ESPazio LIBREEN SISTEMA: antolamenduak landarez tratatzeko gomendatzen dituen area txikiak alde batera utzita, espazio libreen sistema pasealekuak eta oinezkoentzako bideak osatuko du-

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R20/S**OESTE DEL LLANO: MANZANOS**

Superficie total incluida en el Sector: 32.984 m²

SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR: Queda excluido del Sector el suelo de dominio público de la carretera A-4242. En la redacción del Pla Deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área ocupada por el sector se sitúa mayoritariamente en una zona llana (conocida precisamente como El Llano), a media altura entre la parte alta del barrio de la estación de Manzanos y la parte baja del núcleo original, compone con el Sector R19/S la zona que puede permitir integrar los dos núcleos en que se ha desarrollado Manzanos. Las determinaciones vinculantes para la ordenación del Sector se dirigen a resolver esa integración y dotar a todo El Llano de un atractivo urbano, por medio de un paseo paralelo a la carretera, y en su mayor parte a una cota ligeramente superior, lo que permite obtener buenas vistas. Por lo demás, la ordenación ha de resolver la unión del Sector con el suelo urbano consolidado del ámbito R05, asegurando una adecuada permeabilidad viaria

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Compatibles Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-B

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 27 viviendas con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá un vial de coexistencia a modo de paseo que servirá para ordenar todo el área; esta vía tendrá un ancho mínimo de 8 m y se dispondrá sensiblemente paralela a la carretera A-4342, desmembrándose en varias vías de coexistencia secundaria (VCS) que conectan el paseo con el núcleo histórico. Junto a ese paseo, y entre él y la citada carretera, se dispondrá una senda peatonal de un ancho mínimo de 2 m. Tanto el paseo como esta senda se continúan en el sector R19/S.

El resto del viario se resolverá con otras vías de coexistencia secundaria (VRS) que sólo tendrán salida por el citado vial básico.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación, el sistema de espacios libres quedará formado por la senda peatonal

te. Horiek aurreko atalean azaldu dira. Gainera, landaretza zonak aurrez ikusiko dira bidean, pasealekuan eta errepidean. Espazio horretan zuhaitzak jarriko dira: pasealekuaren 8 m-tik 8 m-ra gutxienez zuhaitz bat.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: sektorearen mendebaldean partzela bat gordeko da oinarritzko bidearen ondoan. Kokapenarengatik R19/S sektorean aurrez ikusitako erreserbarekin elkartu ahal izango da, partzela jarraitua osatzeko.

ERAIKUNTZA: arau hauek antolatzeke moduari erreparatuz, Manzanoseko hirigunea hedatzea aurrez ikusten ez den arren, etorkizuneko garapenak ez hipotekatzeko Plan Partzialaren araudiak hurrengo ziurtatu beharko du: etxebizitzetarako eraikuntzak etorkizunean bigarren mailako bideak irekitzeko aukera ez duela kentzen, nahiz eta egungo antolamenduari erreparatuz oinarritzko bide bakarra izan irteteko. Xede horrez, zenbait partzela pribatutan eraiki gabeko areak gorde beharko dira, etorkizunean hegoalderantz bideak jarraitu ahal izateko.

URBANIZAZIO-KARGAK, SEKTORETIK KANPO: R05/P20 partzelazio-arealdatzeko bidea zabaldu egin beharko da eta sektorearen kargura izango da.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK: espazio libreen sistema: 3.700 m² (halaberrez pasealekua eta berdegunea barne).

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m² partzela, 200 m² eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekulak:

- Espazio publikoetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

que se ha indicado en el apartado anterior, y las zonas de acabado vegetal que se prevean entre esta senda, el paseo y la carretera; en ese espacio se dispondrá un arbolado, con un mínimo de 1 árbol cada 8 m de longitud del paseo.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela situada en el extremo oeste del Sector, y junto al vial básico. Su disposición permitirá unirlo a la reserva prevista en el Sector R19/S, formando una parcela continua.

EDIFICACIÓN: Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Manzanos, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la Normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura apertura de las vías secundarias que en la ordenación actual tengan su única salida por el vial básico; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el Sur.

CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR: Deberá hacerse cargo de la ampliación del vial que supone la modificación incluida en el área de parcelación R05/P20.

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS: Sistema de espacios libres: 3.700 m² (incluye necesariamente el paseo y la zona verde que le acompaña).

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m² de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m² construidos

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles, más otras 5 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles

PLANEAMENDU-EREMUA: R21/S**HOYUELO. MANZANOS**

Azalera guztira sektorean: 33.938 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektorea hirigune historikoaren mendebaldean dago, hiri-lurzorutik urrunen den neurrian, aldapak gora egiten duen mendi—mazelan. Sektorean aldapa arin samarra da. Bestalde aurreko Arauek aurrez ikusitako gauzatze—unitatea jada egina dago eta arearekiko kale elkarzuta du. Bukatzea gomendatzen da. Ildo horri jarraiki, sektorearen antolamendurako zehaztaperen lotesleak oinarrian bide-ehun koherentea lortzera bideratuta daude. Nolabait itxi egin behar da oraingo hirigunearen inguruan. Halaber, lurzoru librearen eta horniduren erreserbek biztanleei erraztasunak eman beharko dizkiete.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehienezko etxebizitza-kopurua: 30 etxebizitza, 365.2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzaitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 6 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziario-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

BIDE-SISTEMA: bideak hurrengo moduan antolatuko dira: bigarren mailako koexistentziako bidea (VCS): R05/UE1 unitatean aurrez ikusitako bidetik abiatuta, Arenal kalea jarraitzen duen bidean amaitzen da; gainera, koexistentziako bide modura jada egina dagoen gauzatze-unitatetik (UE11 zaharra) datorren bidea luzatuko da VCS bideraino iritsi arte.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: aurreko atalean aipatutako bi bideen arteko elkargunean kokatuko da.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: partzela jarraitua aurrez ikusiko da gordetako espazio librearekin.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK : espazio libreen sistema: 3.390 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m² partzela, 200 m² eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekulak:

- Espazio publikoetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R21/S**HOYUELO. MANZANOS**

Superficie total incluida en el Sector: 33.938 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El Sector se sitúa al oeste del núcleo histórico en una ladera que aumenta su pendiente en la medida en que se aleja del suelo urbano. La pendiente de la zona incluida en el sector es relativamente suave; por otra parte la unidad de ejecución prevista por las anteriores Normas, y ya ejecutada, dispone una calle perpendicular al área que aconseja su terminación. En este sentido las determinaciones vinculantes para la ordenación del Sector se dirigen básicamente a conseguir un tejido viario coherente y, de algún modo cerrado sobre el núcleo existente; se busca también que la posición de las reservas de suelo libre y dotaciones favorezcan al conjunto de la población.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-B

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 30 viviendas con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

SISTEMA VIARIO: Se dispondrá un viario formado por una vía de coexistencia secundaria (VCS), que partiendo del vial previsto en la unidad R05/UE1, concluye en el camino que continúa la calle Arenal; además se prolongará como vía de coexistencia la vía procedente de la unidad de ejecución ya realizada (antigua UE11) hasta alcanzar ese vial VCS

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se situará en el punto de encuentro de las dos vías señaladas en el anterior apartado

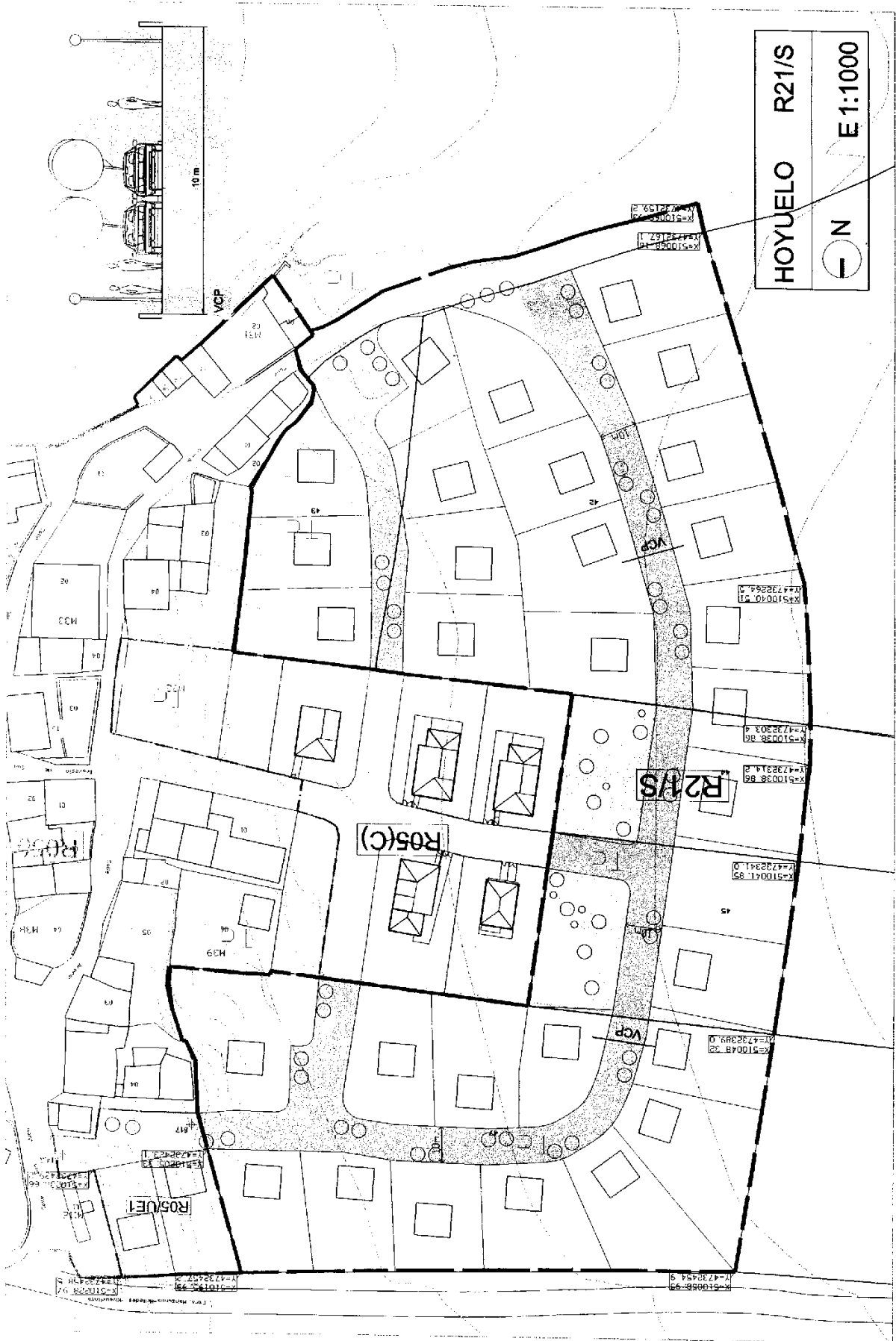
SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela contigua con el espacio libre reservado

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS: : Sistema de espacios libres: 3.390 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m², con una edificabilidad de 200 m².

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R22/S**LA FUENTE: RIVAGUDA**

Azalera pribatua sektorean: 15.190 m²

AZALERA SEKTORETIK KANPO: sektoretik kanpo gelditzen da A-4304 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area men-debaldean kokatuta dago eta hirigune historikoaren jarraipena da muino txikiaren gainean. Aldapa txikia du. Arau Subsidiarioetan xedatutako antolamendu-zehaztapenek jatorrizko hirigunearekin lotura egokia ziurtatu nahi dute. Halaber, espazio librean eta horniduren erreserbekin kalitatea aberastu nahi da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehenez etxebizitza-kopurua: 20, 365.2. artikuluan xedatutako aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-planeamendurako erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziatio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BIDE-SISTEMA: bide-sistema osoa koexistentziakoa izango da eta gutxienez Real kalearekin bi lotura izan beharko ditu eta beste bi San Jorge kalearen jarraipenarekin. Lotura bat M97 (kanposantua) eta M54.01 artean kokatuko da. A-4304 errepidearekin ez da bide-loturarik izango. Loturak gutxieneko koexistentziakoa bideak (VCM) izango dira eta barruko bidea bigarren mailako koexistentziakoa bidea (VCS)

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: M97 inguruan kokatuko da, baita bideak betetzen ez duen M97 eta M54.01 arteko zona guztian ere.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: espazio librean sistemaren ondoan kokatuko da.

GUTXIENEO ERRESERBA-MODULUAK: espazio librean sistema: 1.520 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 400 m² partzela, 200 m² eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparcamientos:

- Espazio publikoetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R22/S**LA FUENTE: RIVAGUDA**

Superficie privada incluida en el Sector: 15.190m²

SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR: Queda excluido del Sector el suelo de dominio público de la carretera A-4304. En la redacción del Pla Deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área situada al oeste y en continuidad del núcleo histórico se emplaza en una pequeña loma con poca pendiente: las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias buscan asegurar una buena conexión con el núcleo original, y facilitar que las reservas de espacios libres y dotaciones enriquezcan su calidad

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de las superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubiert

Número máximo de viviendas: 20, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establezca propiamente Area de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

- Solicitude de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: Todo el sistema viario será de coexistencia y deberá disponer al menos dos conexiones con la calle Real, y otras dos con la continuación de la calle San Jorge. Una de estas conexiones se situará entre M97 (cementerio) y M54.01. No existirá ninguna conexión viaria con la carretera A-4304. Las conexiones serán al menos viarios de coexistencia mínimos (VCM), y el viario interior vial de coexistencia secundario (VCS)

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se situará alrededor de M97 y en toda la zona entre M97 y M54.01 no ocupada por el vial

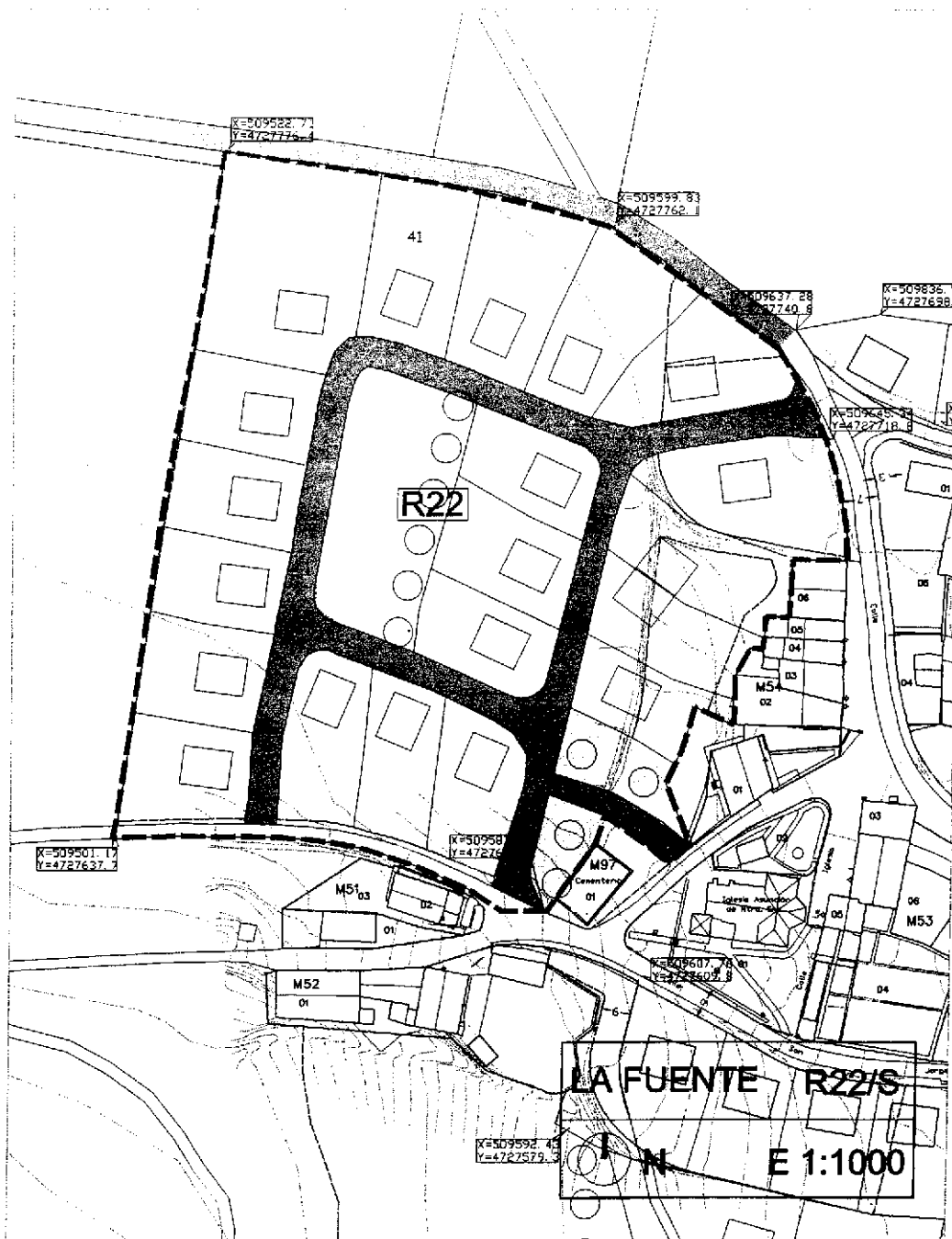
SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se ubicará junto al sistema de espacios libres

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS: Sistema de espacios libres: 1.520 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m² de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m²

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda.



PLANEAMENDU-EREMUA: R23/S
LACORZANARAKO BIDEA: RIVAGUDA

Azalera guztia sektorean: 19.479 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektorearen area jatorrizko hirigunearen hegoaldean dago. Horretarako, hiri-lurzoru finkatuaren mulo txikia gaingitu behar da. Aipatu hiri-lurzorua bakarrik zati batean eraikia dago. Aurrez ikusitako antolamendua San Jorge kalearekiko bide paraleloan oinarritzen da eta Lacorzanarako bidean irteera du. Bertan lorategia egitea aurrez ikusia dago.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimendua:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

AMBITO DE PLANEAMIENTO: R23/S

CAMINO A LACORZANA: RIVAGUDA

Superficie total incluida en el Sector: 19.479 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área del Sector se sitúa al sur del núcleo original, una vez superada una pequeña loma de suelo urbano consolidado, sólo parcialmente edificado. La ordenación prevista se apoya en una vía paralela a la calle San Jorge y con salida al camino a Lacorzana, donde se prevé un área ajardinada.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-C ordenantza
Eraikigarritasuna: gehienez eraikitako azalera: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Etxebizitza-kopurua gehienez: 16, 365.2. artikuluan xedatzen den aukerarekin.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzaitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziatio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

ZADORRA IBAIAREKIKO HURBILTASUNARENGATIK BALDINTZAK: Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu urpetze-kotak sektorean nahikoa zehaztasunez. Ildo horri jarraiki, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiertzean eraginik ez duten defentsen edo betelaren bidez salbatu beharko dira. Urpetze-ikerketak zehatzarekin (1:500 eskala) ez bada justifikatzen, sektoretik atzeratu egin beharko da Uholdeak Aurreikusteko Plan Integralaren (UAPI) urpetze-ordubanean gelditzen den azalera.

Nolanahi ere, eraikuntzaren kasuan Planak 35 m atzeratzea eskatuko du eta 20 urbanizazioaren kasuan. Hori guztia Zadorra ibaiko gehieneko uholde arruntaren lerroarekiko neurtu beharko da.

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak bigarren mailako koexistentziako bidea (VCS) zehaztuko du. San Jorge kalearekiko paraleloa izango da eta horrekin lotzeko koexistentziako bi gutxieneko bide (VCM) erabiliko dira. Erantsitako eskeman agertzen diren zonetan kokatuko dira.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: antolamenduak gomendatzen dituen landaretzako area txikiak alde batera utzita, landaretzatratamendua emango zaion area izango da eta 1.950 m² izango ditu Lacorzanagarako bidetik eta Bayas ibairaino. Sektorearen egiturazko bidearen parean joango da. Zona hau ibairaino luzatuko da eta tratamendu egokia emango zaio.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: Lacorzanagarako bidearen alboan partzela bat gordeko da.

ERAIKUNTZA: arau hauek antolatzeke moduari erreparatuz, Rivagudako hirigunea hedatzea aurrez ikusten ez den arren, etorkizuneko garapenak ez hipotekatzeko Plan Partzialaren araudiak hurrengo ziurtatu beharko du: etxebizitzetarako eraikuntzak etorkizuneko koexistentziako bideak (VCM) jarraitzeko aukera ez duela kentzen. Xede horrez, zenbait partzela pribatutan eraiki gabeko areak gorde beharko dira, etorkizuneko hegoalderantz bideak jarraitu ahal izateko.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 1.500 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 200 m² partzela, 200 m² eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekulak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubiert

Número máximo de viviendas: 16, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RIO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el Sector con suficiente detalle paraa realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del Sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

En todo caso el Plan exigirá un retiro de 35 m para la edificación, y de 20 para la urbanización, respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del río Zadorra.

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá una vía de coexistencia secundaria (VCS), paralela a la calle San Jorge, y conectada con ella a través de dos pequeñas vías de coexistencia mínimas (VCM) que se situarán en las zonas indicadas en el esquema adjunto.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación se dispondrá un área de tratamiento vegetal de una superficie de 1950 m² entre el camino a Lacorzana y el río Bayas, frente al vial que estructura el Sector. Esta zona se prolongará hasta el mismo río, con un tratamiento adecuado.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela situada junto al camino a Lacorzana

EDIFICACIÓN. Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Rivaguda, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la Normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura continuación de algunas de las vías de coexistencia (VCM) previstas; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el Sur.

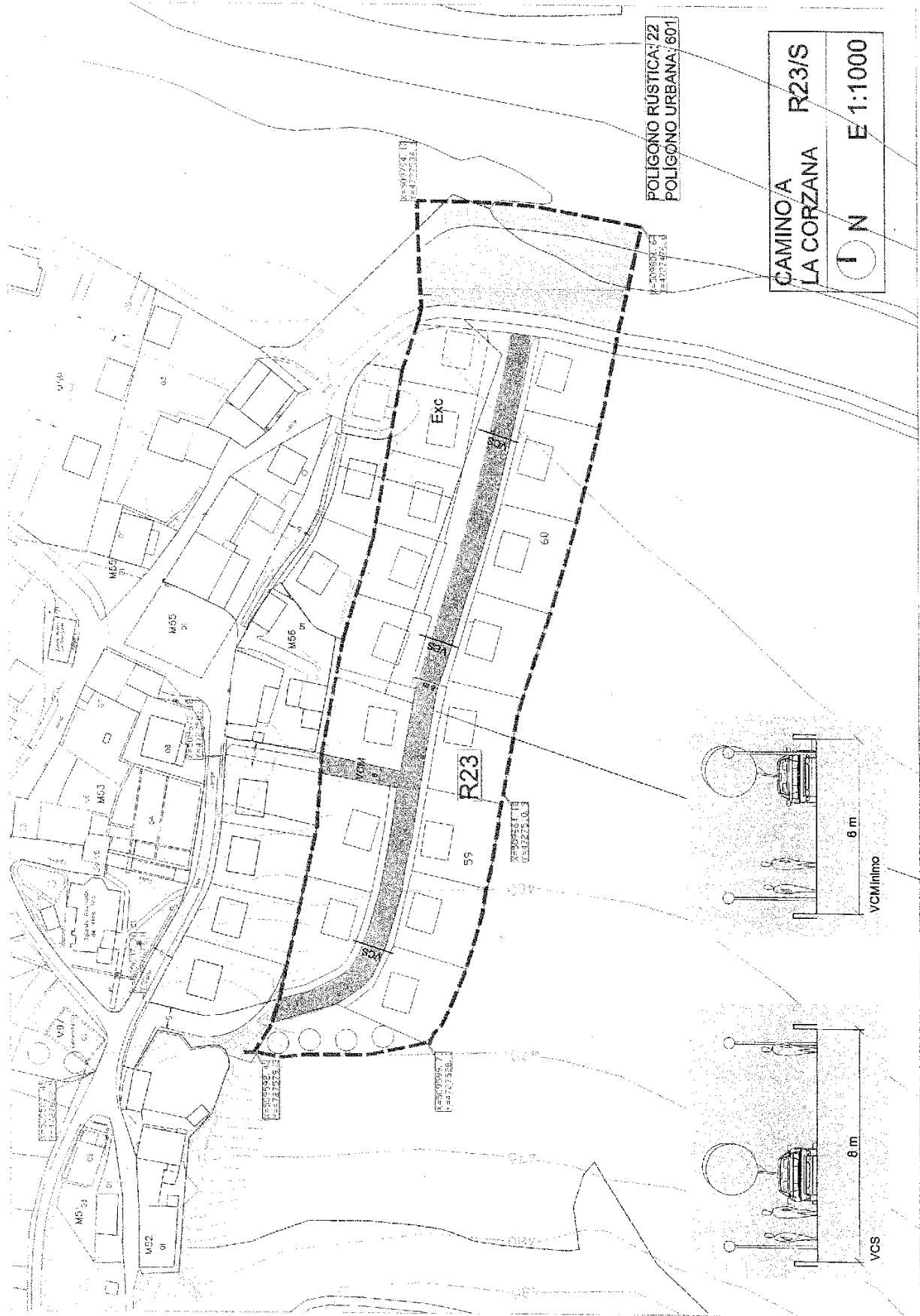
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 1.500 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: 200 m² de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m² construidos

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda más 4 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: R24/S**VALDEGAY: QUINTANILLA**

Azalera pribatua sektorean: 7.331 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektorea hirigune historikoaren ipar—ekialdean dago eta oso malkartsua da. Dena delakoa, udalerría kokatu zena baino arinagoa da. Gainera, zenbait eraikin isolatu dago. Arau Subsidiarioek aurrez ikusten dituzten antolamendu—zehaztapenekin garapen berria eta oraingoa elkartu nahi dira eta, horretarako, gutxieneko ehun-sarea eraikiko da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA:**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: gomendagarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

Eraikuntza-tipologia. Eraikuntza isolatua, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Etxebizitza-kopurua gehienez: 12

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 2 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

QUINTANILLA ERREKAREKIKO HURBIL IZATEAGATIK BALDINTZAK: nolahi ere, eraikuntzaren kasuan Planak 15 m atzeratzea eskatuko du eta 5 urbanizazioaren kasuan. Hori guztia errekarren gehieneko uholde arruntaren lerroarekiko neurtu beharko da.

ERAIKUNTZA: Fuente bidearen hegoaldean kokatutako eraikuntzak ezingo ditu pieza bizigarriak izan errepidearen sestraren azpitik. Baldintza horrek indarra galduko du fosa septikoa egiten den unean. Bestalde, fosa septikoa pieza horietan sortutako hondakin-urak kanporatzeko kotan kokatua egon beharko du. Edozelan ere, eraikuntza horren jabetzari dagokio fosa septikoa eta saneamendua lotzea.

BIDE-SISTEMA: bideak koexistentziatzko gutxieneko bideekin (VCM) egituratuko da, Fuentarako bidearen kasuan izan ezik. Hori koexistentziatzko bigarren mailakoa (VCS) izango da. Beharrezkoa denean, bide-ehuna oinezkoentzako bideekin osatuko da. Gutxieneko zabalerak 1.80 m izan beharko du. Partzela guztietara koexistentziatzko bide baten bidez sartu ahal izango da.

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA: hornidura-partzelaren ondoan jarriko da.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: espazio libreen ondoan partzela aurrez ikusiko da. Multzo hori oraingo garbitegiari (105 partzela) jarraituta jartzea gomendatzen da. Behar izanez gero, koexistentziatzko bide baten bidez bereiz daiteke. Dena delakoa, Plan Partzialak elementu horien posizio desberdina justifika dezake.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R24/S**VALDEGAY: QUINTANILLA**

Superficie privada incluida en el Sector: 7.331 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El Sector se sitúa al nordeste del núcleo histórico en una zona con fuerte pendiente, aunque algo más suave que la del terreno en que se situó la población; engloba además alguna edificación aislada. Las determinaciones de ordenación incluida en las Normas Subsidiarias buscan asegurar la conectividad del nuevo desarrollo con lo existente, produciendo un mínimo de tejido viario.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria. Edificación aislada, ordenanza ORD-B

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de las superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 12

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o reparcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 2 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL ARROYO QUINTANILLA: En todo caso el Plan exigirá un retiro de 15 m para la edificación, y de 5 m para la urbanización, respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del arroyo..

EDIFICACIÓN: La edificación situada al sur del camino de la Fuente no podrá disponer piezas habitables a una cota inferior a la rasante de este camino. Esta condición perderá su vigencia en el momento en que exista una fosa séptica situada en una cota que permita la evacuación de los residuales que puedan producirse en esas piezas; en todo caso corresponderá a la propiedad de esa edificación la conexión del saneamiento con esta fosa séptica.

SISTEMA VIARIO: El viario se dispondrá con vías de coexistencia mínimas (VCM), excepto la situada sobre el camino a la fuente que será de coexistencia secundaria (VCS); este tejido viario se completará cuando sea preciso con vías peatonales con un ancho mínimo de 1.80 m. Todas las parcelas tendrán acceso desde una vía de coexistencia.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se dispondrá junto a la parcela dotacional

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela contigua al sistema de espacios libres. Se recomienda situar este conjunto a continuación del actual lavadero (parcela 105), separado de él si es preciso por un vial de coexistencia. No obstante el Plan Parcial podrá justificar una posición distinta de esos elementos.

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 1.000 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 144 m² eraikitzeko gaitasuna duen partzela (partzela irabazi-asmoko eraikuntzarekin partekatu ahal izango da).

Aparkalekuak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

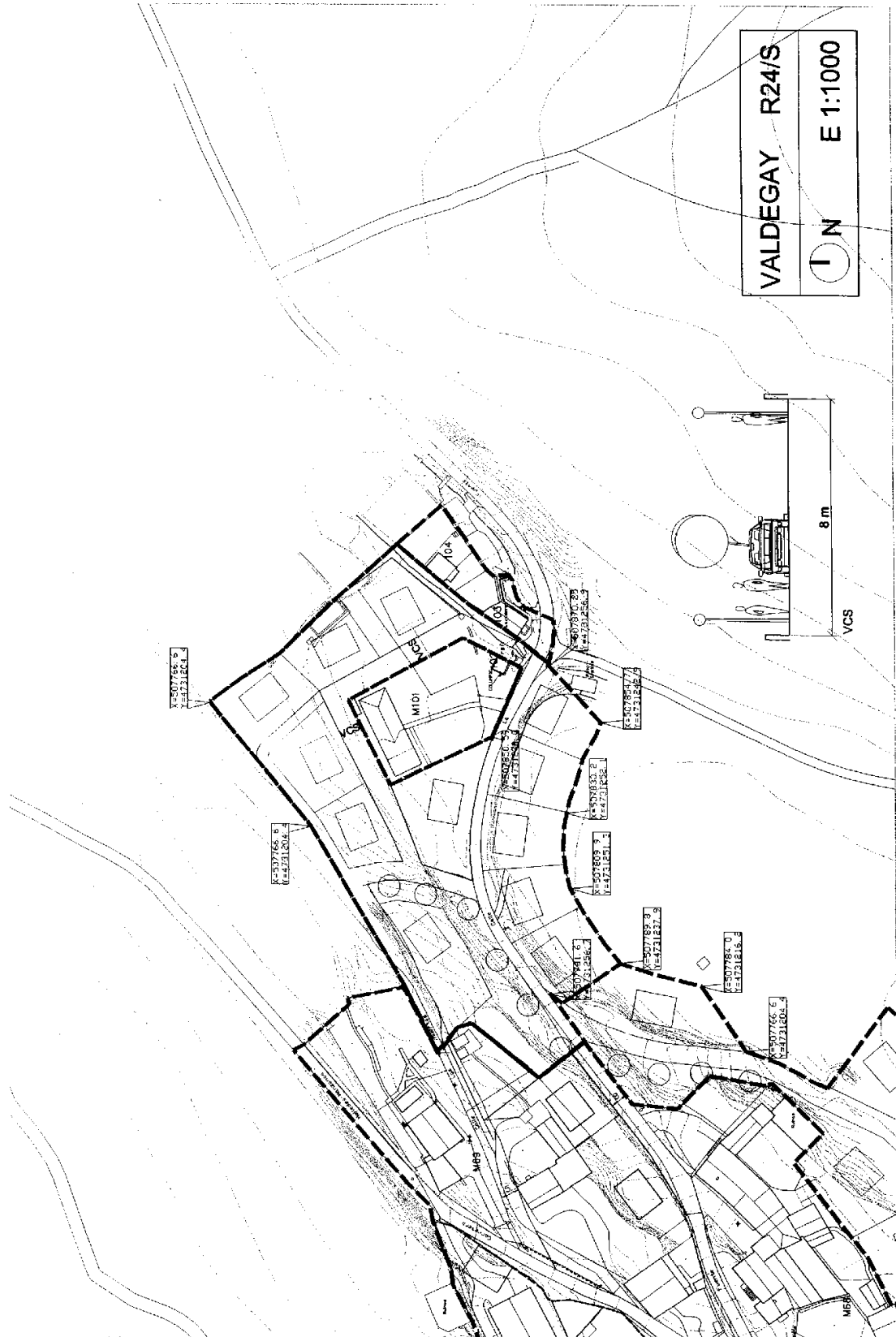
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 1.000 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela capaz para una construcción de 144 m² (la parcela podrá compartirse con edificación lucrativa)

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles, más otras 5 plazas (correspondientes a la dotación)
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles



PLANEAMENDU-EREMUA: R25/S**EL PRADO: QUINTANILLA****SEKTOREA IDENTIFIKATZEA**

Azalera pribatua sektorean: 15.048 m²

AZALERA SEKTORETIK KANPO: sektoretik kanpo gelditzen da A-4240 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: hirigune historikoaren oinetik doan bidearen hegoaldean dago sektorea. Gaur egun bidearen zati bat, mendebalderantz, A-4340 errepide bihurtu da. Mendi-mazela erdian lautada txiki bat da eta muturretan aipatu bidearekin elkar daiteke, nahiz eta maila-aldaketa txikia gainditu behar izan. Lursailaren konfigurazioari erreparaturaz, luzerako antolamendu xumea egin daiteke, bide bakarraren iparraldean eta hegoaldean partzeekin.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: eraikuntza isolatua

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: bateragarriak
- Etxebizitzetarako: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntzaren tipologia: eraikuntza isolatua, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.25 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: 2 solairu, gehi atikoa edo estalkiaren azpiko solairua

Gehienez etxebizitza-kopurua: 18

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-planeamendurako erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzaitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak:

- Plan Partziala hasieran onartzea: 8 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte
- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

ERAIKUNTZA: Fuente bidearen hegoaldean kokatutako eraikuntzak ezingo ditu pieza bizigarriak izan errepidearen sestraren azpitik. Baldintza horrek indarra galduko du fosa septikoa egiten den unean. Bestalde, fosa septikoa pieza horietan sortutako hondakin-urak kanporatzeko kotan kokatua egon beharko du. Edozelan ere, eraikuntza horren jabetzari dagokio fosa septikoa eta saneamendua lotzea.

Nolanahi ere, eraikuntzak 25 m-ko distantzia errespetatu beharko du A-4340 errepidearen kanpoko ertzarekiko.

BIDE-SISTEMA: bigarren mailako koexistentziatzeko bideekin (VCS) bide-sarea osatuko da eta trazadura egokituz jotzen dena izango da. Koexistentziatzeko bideak sektorean bi muturretan bideari eta errepideari lotuko zaizkio. Partzeletara bide honetatik sartu beharko da eta debekatuta dago zuzeneko sarrera A-4340 errepidetik.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: sektorearen mutur batean kokatuko da, hiri-lurzoru finkatuarekin kontaktuan.

HORNIDUREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: gordetako espazio libreari jarraiki partzela bat aurrez ikusiko da.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R25/S**EL PRADO: QUINTANILLA****IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR**

Superficie privada incluida en el Sector: 15.048 m²

SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR: Queda excluido del Sector el suelo de dominio público de la carretera A-4240. En la redacción del Pla Deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El Sector se sitúa al sur del camino que corre al pie del núcleo histórico (actualmente parte del camino, hacia el oeste, ha sido transformado en A-4340). Se trata de una pequeña llanada a media ladera, que puede conectarse en sus extremos con el referido camino, aunque para ello deberá vencer un pequeño desnivel. La configuración del terreno favorece una sencilla ordenación longitudinal con parcelas al norte y al sur de una única vía.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-B

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.25 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta

Número máximo de viviendas: 18

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

EDIFICACIÓN: La edificación no podrá disponer piezas habitables a una cota inferior a la rasante del camino de la fuente. Esta condición perderá su vigencia en el momento en que exista una fosa séptica situada en una cota que permita la evacuación de los residuos que puedan producirse en esas piezas; en todo caso corresponderá a la propiedad de esa edificación la conexión del saneamiento con esta fosa séptica.

La edificación deberá respetar en todo caso la distancia de 25 m. respecto a la arista exterior de la calzada de la carretera A-4340

SISTEMA VIARIO: Se dispondrá un viario -con el trazado que se considere oportuno- formado por vías de coexistencia secundarias (VCS), conectadas a la carretera y camino existente en ambos extremos del Sector. Al acceso a las distintas parcelas deberá realizarse desde ese vial, estando prohibido su acceso directo desde la carretera A-4340

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se situará en uno de los extremos del sector, en contacto con el suelo urbano consolidado.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela contigua con el espacio libre reservado

GUTXIENeko ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 1.505 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: 216 m² eraikitzeko gaitasuna duen partzela (partzela irabazi-asmoko eraikuntzarekin partekatu ahal izango da)

Aparkalekuak:

- Espazio publikoetan: Eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.
- Partzela pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m² etxebizitzako bat.

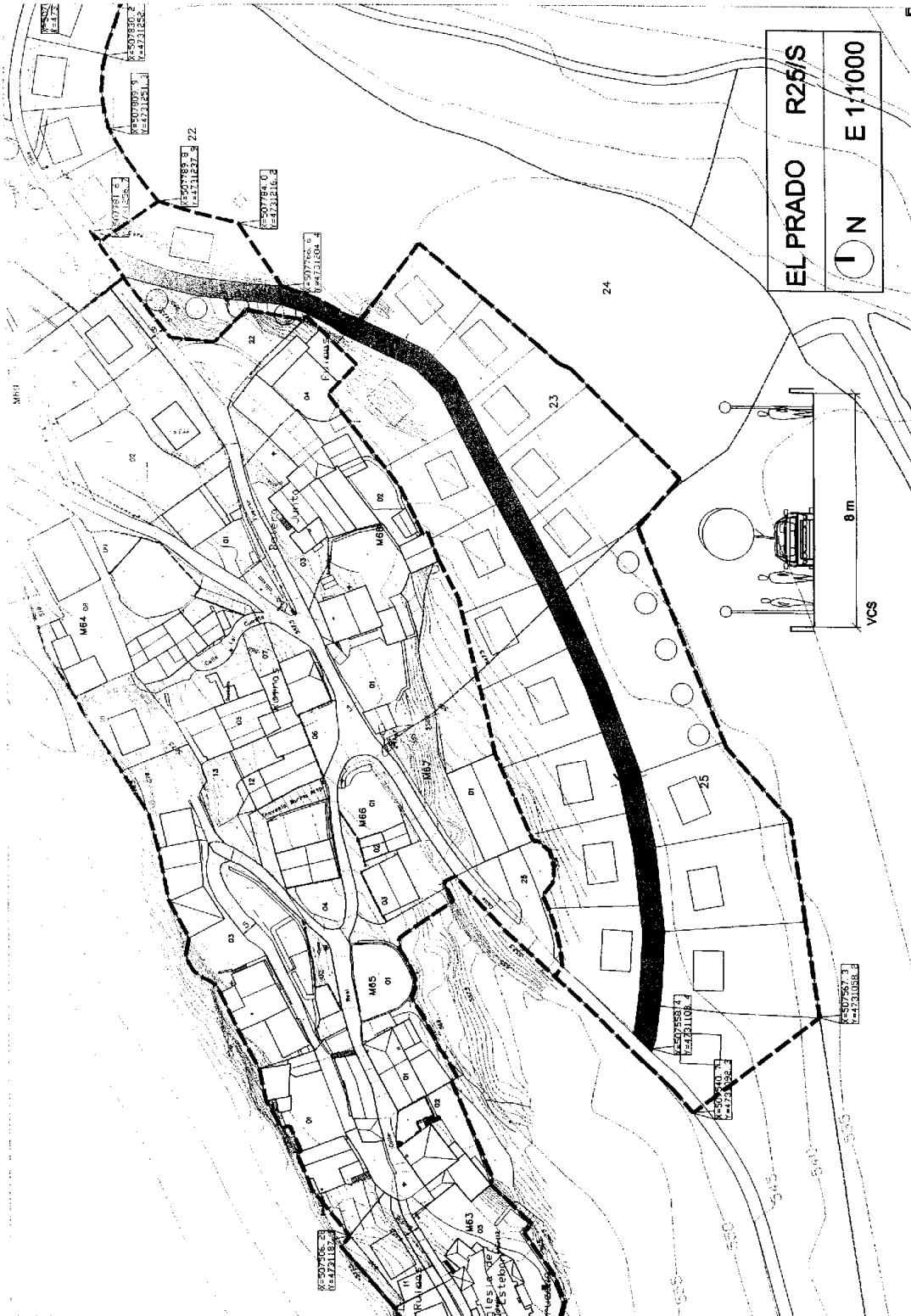
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 1.505 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela capaz de una construcción de 216 m² (la parcela podrá compartirse con edificación lucrativa)

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m² construibles de vivienda
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m² construibles de vivienda



PLANEAMENDU-EREMUA: E01/S**KIROL-ZONA: RIVABELLOSA**Azalera sektorean: 40.406 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: area N-I errepidea utzi eta A-4305 errepidetik Rivabellosara sartzeko tokiak kokatua dago. Konexio hona du udalerriko hiriguneekin eta beste udalerrri batzuekin. Sektore guztia kirol-instalazioetarako da, futbol-zelaia barne. Batetik, aparkaleku-area aurrez ikusi beharko da, eta bestetik, instalazioak errepidetik bereizteko babes—zona.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA:**SAILKAPEN OROKORRA**

Antolamendu-mota: gehiena eraiki gabe.

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: kirol-ekipamendua
- Bateragarriak: aparkalekua eta lorategia

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: sektorearen azalera guztiaren %5.

Solairu-kopurua: 1 solairu

GARTZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Bereziaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: Udalak lurzoria hurrengo moduan lortu ahal izango du: zuzenean erosita, beste lursailen truke edo Udalarri beste sektoreetan dagozkion hirigintza—aprobetxamenduen bidez. Beharrezkoa izanez gero, desjabetze-prozesua egin daiteke.

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: ez dago irabazi-asmoko aprobetxamendurik.

Ekintza-programa: epeak: Plan Berezia eta Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 4 urte.

Finantziazio-baldintzak: finantziazio publikoa

BALDINTZA BEREZIAK

Sektorearen ezaugarriak errepikatuz, Plan Bereziaren eta urbanizazio-proiektuaren izapideak batera egin ahal izango dira.

Sektorean kirol-erabilerekin zerikusia duten zenbait eraikuntza-gorputz egin daitezke: harmailak, material-biltegiak, aldagelak, etab. Hala eta guztiz ere, betiere A-4305 errepidearen atxikpen-zonatarako eta N-I errepidetik sartzeko Arabako Lurralde Historikoaren Errepideei buruzko 10/1990 Foru Arauaren baldintzak errespetatu beharko dira.

Kirol-zonarako ibilgailuentzako sarbidea ezingo da zuzenean A-4305 errepidetik egin.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: E01/S**ZONA DEPORTIVA: RIVABELLOSA**Superficie incluida en el Sector: 40.406 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área, situada en el acceso a Rivabellosa por la carretera A-4305 desde la N-I, queda bien conectada con los distintos núcleos de población del Municipio, y con otras poblaciones. Todo el Sector se destina a instalaciones deportivas incluyendo un campo de fútbol se preverá un área de aparcamiento y una zona de protección que separe la instalación de la carretera

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: En su mayor parte, sin edificar.

Usos autorizados:

- Predominante: Equipamiento deportivo
- Compatibles: Aparcamiento y área ajardinada

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 5% de la superficie total del Sector

Número de plantas: 1 planta

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Especial

Régimen de ejecución del planeamiento: La obtención del suelo se realizará por el Ayuntamiento mediante adquisición directa, permuta con otros terrenos o con Aprovechamientos Urbanísticos que correspondan al Ayuntamiento en otros Sectores, y, en caso necesario, por expropiación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No existe aprovechamiento lucrativo

Programa de actuación: plazos: Aprobación inicial del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización: 4 años

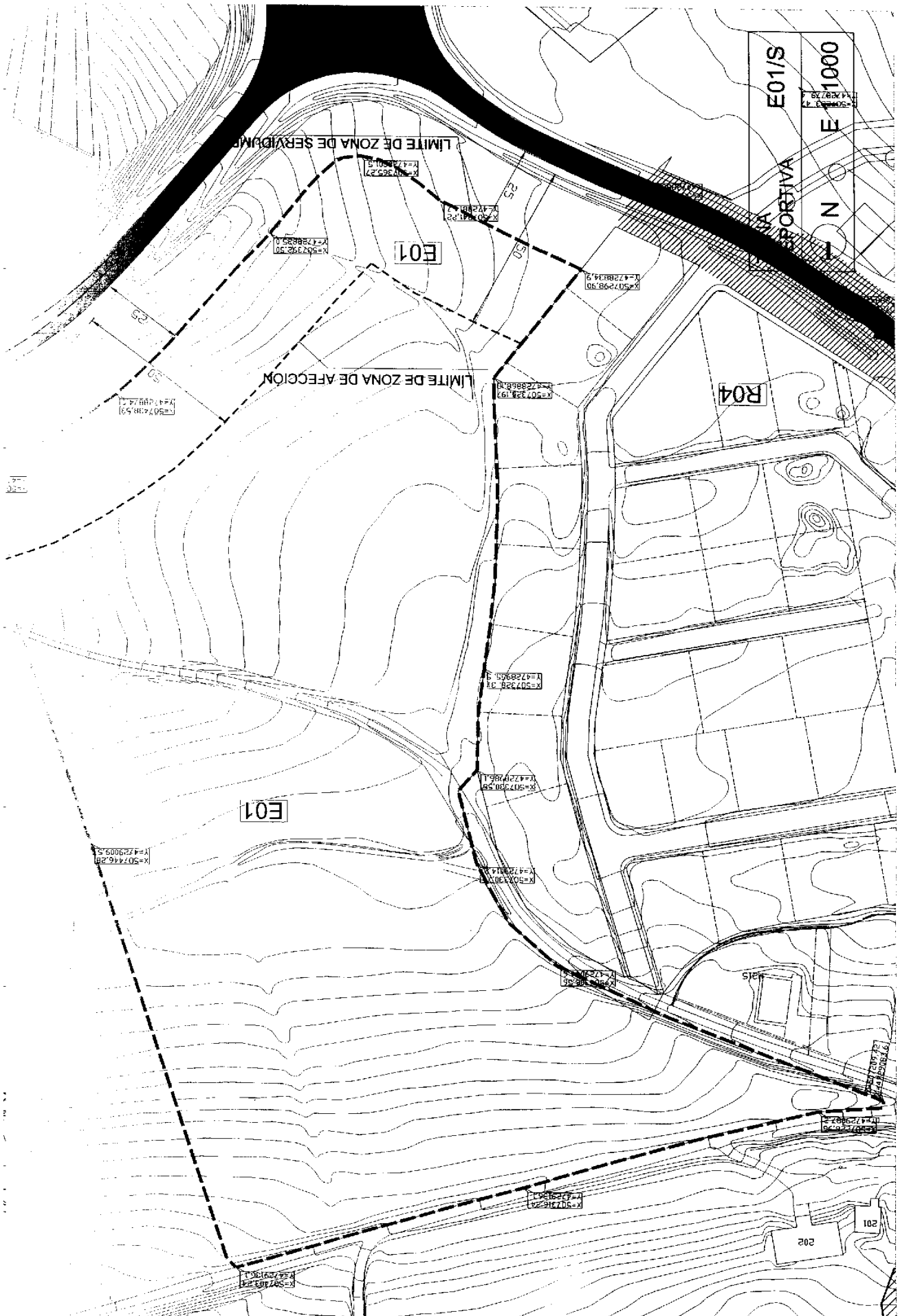
Condiciones de financiación: Financiación pública

CONDICIONES PARTICULARES

Atendiendo a las características del Sector se podrán tramitar conjuntamente el Plan Especial y el correspondiente proyecto de urbanización.

Se permite la inclusión en el sector de algunos cuerpos de edificación vinculados al uso deportivo: graderío, almacén de material, vestuarios, etc, pero respetando siempre las condiciones que la Norma Foral 10/1990 de la Carretera del Territorio Histórico de Álava establece para la zona de afección de la carretera A-4305 y su acceso desde la N-I.

El acceso rodado a la zona deportiva no podrá realizarse directamente desde la carretera A-4305.



PLANEAMENDU-EREMUA: I08/S**POLIGONOA "EL VADOREN" IPARRALDEAN: RIVABELLOSA**

Azalera sektorean: 36.400 m²

Sektorean muga: sektorearen mendebaldea Bayas ibaiaren gehieneko uholdeen kotatik 50 m-ra dago.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honetan sartutako areak Rivabellosaren hegoaldean finkatutako industri zona osatzen du eta Vadoko errepidean oinarritzen da. Oinarritzko antolamenduarekin, batetik, Bayas ibaiaren ondoan jabari publikoko arearen izaera publikoa indartu nahi da, eta bestetik, gutxieneko hiri-kalitatea ziurtatu nahi da. Horretarako, espazio publikoen sistema zabalda egin nahi da eta area guztiari onura eskaini nahi zaio.

Arreta berezia jarri beharko da saneamendua ebazteko orduan, ezinbestekoa baita sektorea garatzeko.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: librea

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: industriarako
- Bateragarriak: biltegiatzea, handizkako merkataritza, bulegoak. Biltegiatzean berariaz nekazaritza-biltegiatzea sartzen da eta kanpoan uzten du material arriskutsuei eta kaltegarri dagokien biltegiatzea. Etxebizitzetarako erabilera onartuko da, industriako erabilerearen osagarri modura. Izaera osagarria ziurtatzeko baldintza zorrotzak zehaztuko dira: eraikitako gehieneko azalera, gutxieneko partzela.

Eraikuntza-tipologia: pabilioi isolatuak edo elkartuak.

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.40 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: solairu bat, tarteko oina egiteko aukerarekin edo bi solairu.

Eraikuntzaren altuera: gailurraren gehieneko altuera: 10 m

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: konpentsazio-sistema

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzaitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak. Saneamendua Rivabellosako sare orokorrean isuriz ebatziko balitz, Udalak isurtzeko baldintzak ezarriko ditu eta behar izanez gero, hondakin-urak alde aurretik tratatzea eska dezake. Saneamendua modu autonomoan ebatziko balitz, alde aurretik aroko agintaritzari baimena eskatuko zaio, urbanizazio-proiektua behin betiko onartu baino lehen.

Ekintza-programa: epeak.

- Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: 2 urte

- Lizentzia eskatzea: 2 urte

- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 355. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 354.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK

BAYAS IBAIAREKIKO HURBILTASUNARENGATIK BALDINTZAK: Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu urpetze-kotak sektorean nahikoa zehaztasunez. Ildo horri jarraiki, antolamenduak urpetze-maila saihestuko du edo ibaiertzean eraginik ez duten defentsen edo betelaren bidez salbatu beharko dira. Urpetze-ikerketak zehatzarekin (1:500 eskala) ez bada justifikatzen, sektoretik atzeratu egin beharko da Uholdeak Aurreikusteko Plan Integralaren (UAPI) urpetze-ordubanean gelditzen den azalera.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I08/S**POLÍGONO AL NORTE DE "EL VADO": RIVABELLOSA**

Superficie incluida en el Sector: 36.400 m²

Delimitación del sector: El límite Oeste del Sector se sitúa a 50 m del la cota de máximas avenidas del río Bayas

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área incluida en este Sector completa la zona industrial consolidada al sur de Rivabellosa y se apoya en el Camino del Vado existente. La ordenación básica establecida para esta zona busca reforzar el carácter público del área de dominio público junto al río Bayas y asegurar una mínima calidad urbana, previendo un sistema de espacios públicos suficiente en dimensión y situado de forma que beneficie a toda el área.

Especial atención deberá prestarse a la resolución del saneamiento, condición imprescindible para el desarrollo del Sector.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: libre

Usos autorizados:

- Predominante: industrial
- Compatibles: Almacenaje, comercio de mayorista, oficinas En el almacenaje se incluye expresamente el almacén agrícola, y se excluye el que se refiere a materiales nocivos y peligrosos. Se tolerará el uso residencial como complementario del industrial. Se establecerán unas condiciones rigurosas (superficie máxima construida, parcela mínima) que asegure ese carácter complementario

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.40 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: 1 planta con posibilidad de entreplanta ó 2 plantas.

Altura de la edificación: Altura máxima de cumbrera: 10 m.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o re-parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358. Si el saneamiento se resolviese mediante el vertido en la red general de Rivabellosa, el Ayuntamiento establecerá las condiciones de ese vertido, exigiendo si fuese necesario el tratamiento previo de la residuales. Si se previese la resolución autónoma del saneamiento se exigirá el permiso previo de la autoridad de la cuenca antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: 2 años

- Solicitud de licencia: 2 años

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RIO BAYAS: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el Sector con suficiente detalle paraa realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del Sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.).

BIDE-SISTEMA: sektorera ibilgailuentzako sarbidea bakarrik El Vado bidetik egingo da; ondorioz, barneko bide-sistemak modu autonomoan ebatzi beharko ditu partzela pribatu guztietarako sarbideak. Barneko bideek Araudiaren II. Tituluan industri bideetarako (VI) xedatutako zabalera izango dute.

I06/BEPB eremuaren iparraldetik doan bidearen jarraipena ebatzi beharko da. Aipatu bideak ibaiaren eraikuntzarantz jarraitzen du.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA: landaretzaz osatutako lerro jarraituak osatuko du espazio libre nagusia eta sektorearen hegoaldean 34 m-ko zabalera izango du gutxienez. Espazio hori bakarrik oinezkoen bideek zeharkatu ahal izango dute.

Area hori ezaugarri berdinekin jarraituko da eta ibaiarekiko lerro paraleloa osatuko da. Muga eta tamaina fina honekin batera ager den eskema grafikoan adierazten da.

Saneamenduaren ebakuntzak hori zona berdea (ibaiarekiko paraleloa) izatea eskatuko balu, partzela bat banatu ahal izango da hondakin-urak tratatu edo arazteko.

HORNIDURAREN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA: aurrez ikusitako espazio librearen ondoan gutxienez partzela bat aurrez ikusiko da El Vado bidearekiko elkarzut.

ERAIKUNTZA: eraikuntzak arestian aipatutako tipologia eta altuera izan beharko du eta ezingo da sektorearen azalera guztiaren %40 baino gehiago okupatu.

GUTXIENEO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 6.000 m²

Horniduren eta ekipamenduen sistema: partzelaren 1.750 m², 1.750 m² eraikiko gutxieneko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak: industri lurzoruetarako II. Tituluan aurrez ikusitako aparkalekuen erreserba egin beharko da.

- Espazio publikoetan: eraiki daitekeen 100 m²-ko azalera bat
- Partzela libre pribatuan, jendea sar badaiteke (edo lurzoru publikoan): behar izanez gero, beharrezko plazak erantsiko dira partzela pribatuaren 100 m²-ko plaza bat lortzeko. Herri—lurzoruan kokatutakoak ere kontuan hartuko dira.

SISTEMA VIARIO: Sólo se permitirá un acceso rodado al sector desde el Camino de El Vado; en consecuencia el sistema viario interior deberá resolver autónomamente el acceso a todas las parcelas privadas. Las vías interiores tendrán el ancho establecido para las vías industriales (VI) en el Título II de esta Normativa.

Se resolverá la continuidad del camino que discurre por el límite norte del ámbito I06/PERI y que continúa hacia la edificación existente junto al río.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: El principal espacio libre queda formado por una banda continua con vegetación y un ancho mínimo de 34 m al sur del Sector; ese espacio sólo podrá ser atravesado por sendas peatonales.

Esa área se continuará con las mismas características formando una banda sensiblemente paralela al río, con el límite y dimensión que se indica en el esquema gráfico que acompaña a esta Ficha.

Si la resolución del saneamiento lo exigiese de esa zona verde (la paralela al río) podrá segregarse una parcela para una instalación de tratamiento o depuración de residuales.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá, al menos una parcela situada junto al espacio libre previsto, en la zona perpendicular al camino de El Vado.

EDIFICACIÓN: La edificación, con la tipología y altura indicada arriba no podrá suponer una ocupación de parcela superior al 40% de la superficie total del Sector.

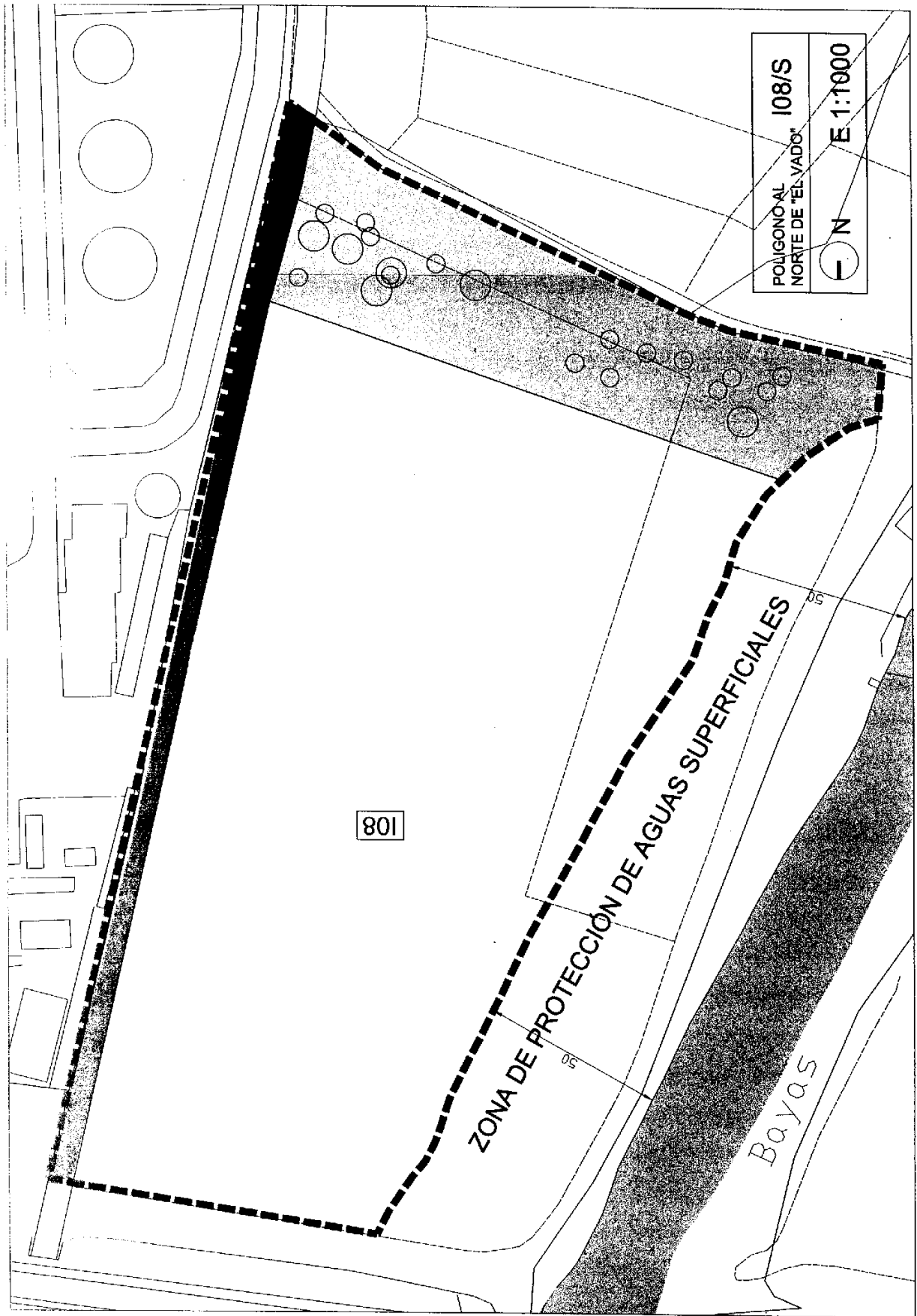
MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 6.000 m²

Sistema de dotaciones y equipamiento: 1.750 m² de parcela, con una edificabilidad mínima de 1.750 m² construidos.

Aparcamientos: Se cumplirá la reserva de aparcamientos prevista en el Título II para suelo industriales, con las dimensiones allí señaladas.

- En espacio público: 1 cada 100 m² de superficie construable
- En parcela libre privada accesible para el público (o en suelo público): En caso necesario se añadirán las plazas necesarias para que, considerando también las situadas en suelo público se alcance 1 plaza por cada 100 m² de parcela privada.



PLANEAMENDU-EREMUA: I09/S**ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 1. FASEA: RIVABELLOSA**

SEKTOREA IDENTIFIKATZEA: azalera sektorean: 1.336.425,50 m²

Adierazitako azalera gainera –Erribera Beitiko udalerrian dago–, ARASU jartzeko 38.324 m² beharko dira eta Armiñon udalerrian daude.

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honetan sartutako lurzorua ARASUR Plataforma Logistikoaren lehenengo fasea egiteko da. Helburua Arabako jarduera logistikoen eta garraio-jardueren eskaintza hedatzea da. Horretarako, bi komunikazio-ardatzen –trena eta autoak– elkarrekintzan posizio estrategikoa aprobetxatu nahi da. Ildo horri jarraiki, garraio-mota desberdinen artean intermodalitatea indartu eta garatu nahi da. Era berean, plataforma nazioko eta nazioarteko plataforma logistikoen sarean sartu nahi da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: librea

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: logistika eta transformazioa (biltegiatzea, finkatzea, zama-zatitzea, etiketak jartzea, logistikarekin zerikusia duten transformazio-prozesuak, intermodalitatea, jarduerarekin zerikusia duten bulegoak)
- Bateragarriak: zerbitzuak enpresei, langileei eta ibilgailuei eta errepide-zerbitzuak (bulegoak, aparkalekuak, jatetxeak, merkataritza, hotela, zerbitzu-gunea). Eraikigarritasun guztia- ren gainean gehienez %20.

Eraikuntzaren tipologia: pabilioi isolatuak edo elkartuak.

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.50 m²/sektorearen azalera guztiaren m²

Solairu-kopurua: Plan Partzialak libreki zehaztuko du.

Eraikuntzaren altuera: Plan Partzialak libreki zehaztuko du.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzorua saillapena: urbanizagarria

Planeamendua garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: Plan Partzialak zehaztuko du.

Hirigintza-aprobetxamendua erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatiitze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obra eta azpiegiturak: Hirigintza Arauaren 123. artikuluan orokorrean zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak.

- Plan Partziala hasieran onartzea: 4 urte

- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: Plan Partzialak zehaztuko du.

- Lizentzia eskatzea: Plan Partzialak zehaztuko du.

- Finantziario-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 357. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 356.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK:

KUDEATZEKO ETA GARATZEKO BALDINTZAK: Plan Partzialak eremuaren mugak egokitu ahal izango ditu RENFErekin, autopistarekin eta gainerako errepideekin mugen erreparatuz.

Plan Partzial bakarria idatzi beharko da. Sektore honetako Erribera Beitiko lursailak eta Armiñongo udalerriko lursailak –planoan ageri dira– kontuan hartu beharko ditu.

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZAK

Plan Partzialak arean dauden garraio-moduen arteko intermodalitatea ebatzi beharko du.

BIDE-SISTEMA

Plan Partzialak N-I errepide nazionaletik sektorerako sarbidea ebatzi beharko du.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I09/S**PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR: 1ª FASE: RIVABELLOSA**

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR: Superficie incluida en el Sector: 1.336.425,50 m²

Además de la superficie indicada, perteneciente al término municipal de Ribera Baja, la implantación de ARASU, prevé la utilización de una superficie de 38.324 m² perteneciente al término municipal de Armiñón

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El suelo incluido en este Sector se destina a la implantación de la primera fase de la Plataforma Logística ARASUR. Su objetivo es ampliar la oferta de actividades logísticas y de transporte de Álava aprovechando la posición estratégica del área en la intersección de dos ejes de comunicaciones de transporte de ferrocarril y automóvil. En este sentido se busca potenciar y desarrollar la intermodalidad entre los distintos tipos de transporte e integrar esta plataforma en la red de plataformas logísticas nacionales e internacionales.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: libre

Usos autorizados:

- Predominante: Logística y de transformación (almacenaje, consolidación, fraccionamiento de carga, etiquetaje, procesos de transformación asociados a la logística, intermodalidad, oficinas y dependencias ligadas a la actividad)
- Compatibles: Servicios a empresas, empleados y vehículos y servicios de carretera (oficinas, aparcamientos, restauración, comercio, hotel, estación de servicio). Máximo 20% sobre la edificabilidad total.

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.50 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: Lo determinará libremente el Plan Parcial

Altura de la edificación: Lo determinará libremente el Plan Parcial

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Lo determinará el Plan Parcial

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o parcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123 de la Normativa Urbanística

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años

- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: Lo determinará el propio Plan Parcial

- Solicitud de licencia: Lo determinará el propio Plan Parcial

- Condiciones de financiación: El Plan Parcial deberá cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 357 en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el 356.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO: El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del ámbito atendiendo a los límites con RENFE, Autopistas y carreteras existentes.

Se deberá redactar un único Plan Parcial que incorpore junto con los terrenos de Ribera Baja incluidos en este Sector los previstos en el Plano adjunto pertenecientes al Término Municipal de Armiñón

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial deberá resolver la intermodalidad entre los distintos modos de transporte presentes en el área.

SISTEMA VIARIO

El Plan Parcial deberá resolver los accesos al Sector desde la carretera Nacional N-I

GUTXIENKO ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: hirigintza-legeriak finkatutakoa.

Horniduren eta ekipamenduen sistema: hirigintza-legeriak finkatutakoa.

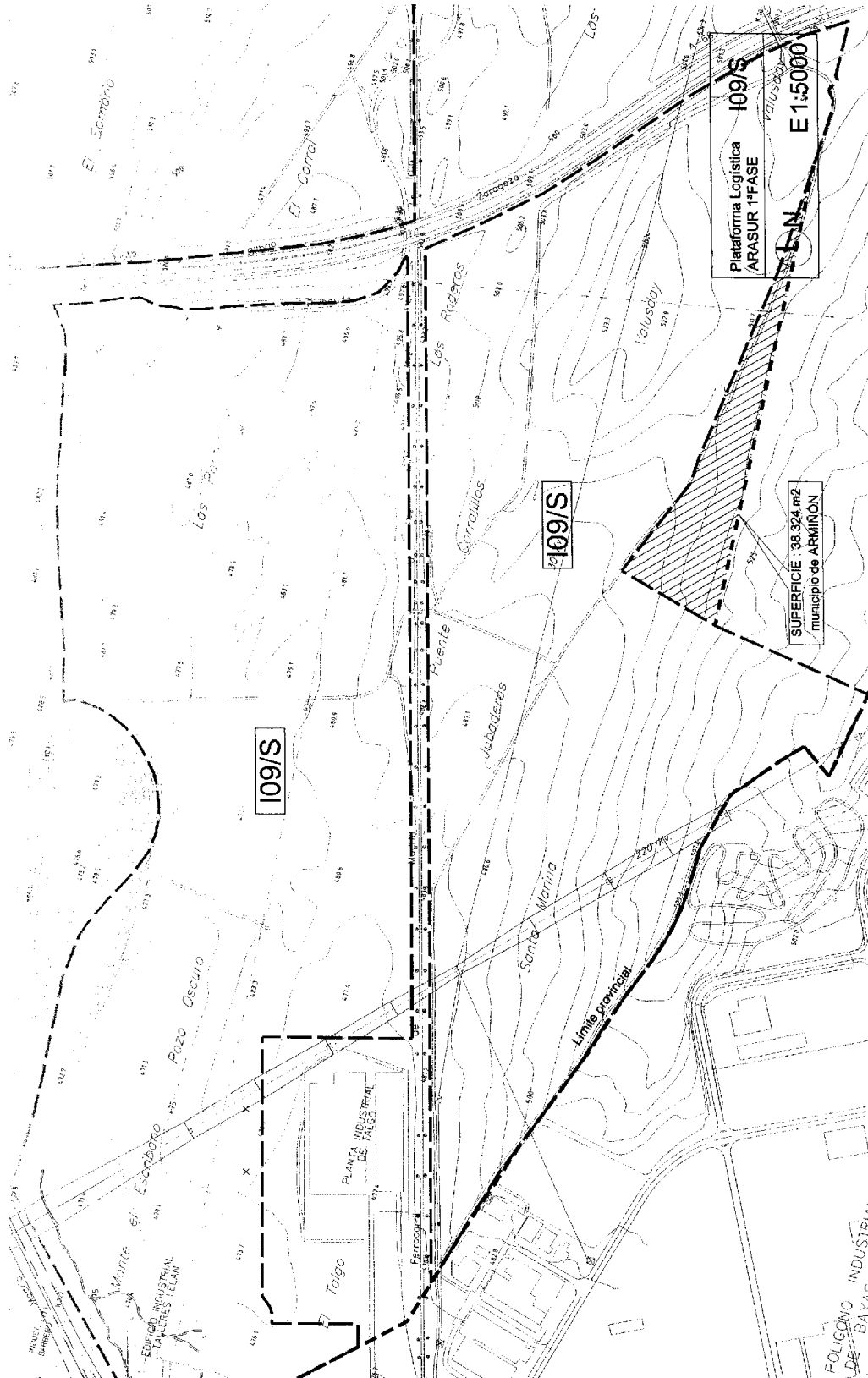
Aparkalekuak: hirigintza-legeriak finkatutakoa. Gainera, Plan Partzialak aparkaleku-kopurua justifikatzeko ikerketa sartuko du. Horiek espazio publikoetan nahiz partzela pribatuetan eskatuko dira.

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: El fijado por la legislación urbanística

Sistema de dotaciones y equipamiento: El fijado por la legislación urbanística

Aparcamientos: El fijado por la legislación urbanística. Además el Plan Parcial incluirá un estudio justificativo del número de aparcamientos que se exigirán, tanto en espacio público como en las parcelas privadas.



PLANEAMENDU-EREMUA: I10/S**ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 2. FASEA: RIVABELLOSA**SEKTOREA IDENTIFIKATZEA: azalera sektorean: 643.622.62 m²

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: sektore honetako lurzorua ARASUR Plataforma Logistikoaren bigarren fasea egiteko erabiliko da. Helburua Arabako jarduera logistikoen eta garraio-jardueren eskaintza hedatzea da. Horretarako, bi komunikazio-ardatzen –trena eta autoak– elkarrekintzan posizio estrategikoa aprobetxatu nahi da. Ildo horri jarraiki, garraio-mota desberdinen artean intermodalitatea indartu eta garatu nahi da. Era berean, plataforma nazioko eta nazioarteko plataforma logistikoen sarean sartu nahi da.

HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu-mota: librea

Erabilera baimenduak:

- Nagusia: logistika eta transformazioa (biltegiatzea, finkatzea, zama-zatitzea, etiketak jartzea, logistikarekin zerikusia duten transformazio-prozesuak, intermodalitatea, jarduerarekin zerikusia duten bulegoak)
- Bateragarriak: zerbitzuak enpresei, langileei eta ibilgailuei eta errepide-zerbitzuak (bulegoak, aparkalekuak, jatetxeak, merkataritza, hotela, zerbitzu-gunea). Eraikigarritasun guztia- ren gainean gehienez %20.

Eraikuntzaren tipologia: pabilioi isolatuak edo elkartuak.

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikia: 0.50 m²/sektorearen azalera guztia- ren m²

Solairu-kopurua: Plan Partzialak libreki zehaztuko du.

Eraikuntzaren altuera: Plan Partzialak libreki zehaztuko du.

GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

Lurzorua- ren sailkapena: urbanizagarria

Planeamenduaren garapena: Plan Partzialaren bidez

Planeamendua gauzatzeko erregimena: Plan Partzialak zehaztuko du.

Hirigintza-aprobetxamenduaren erregimen orokorra: berez ez da banaketa-arearik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio- edo birzatatze-proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio-obrak eta azpiegiturak: Hirigintza Arauaren 123. artikuluan orokorrean zehaztutakoak.

Ekintza-programa: epeak.

- Plan Partziala hasieran onartzea: 8 urte
- Urbanizazio Proiektua hasieran onartzea: Plan Partzialak zehaztuko du.
- Lizentzia eskatzea: Plan Partzialak zehaztuko du.
- Finantziazio-baldintzak: ekimen partikularreko plan partzialek 357. artikuluan orokorrean xedatutako baldintzak bete beharko dituzte. Edozelan ere, 356.1.f) artikuluan aurrez ikusitako plana kontuan hartu beharko dute.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BALDINTZA BEREZIAK:

KUDEATZEKO ETA GARATZEKO BALDINTZAK: Plan Partzialak eremuaren mugak egokitu ahal izango ditu RENFErekin, autopistarekin eta gainerako errepideekin mugei erreparatu.

Plan Partzial bakarri idatzi beharko da. Sektore honetako Erribera Beitiako lursailak eta Armiñongo udalerriko lursailak –planoan ageri dira– kontuan hartu beharko ditu.

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZAK: sektorean gertatzen den heinean, Plan Partzialak arean garraio-moduen arteko intermodalitatea ebatzi beharko du.

BIDE-SISTEMA: Plan Partzialak I09/S sektoretik sektorera sarbidea ebatzi beharko du. I09/S sektorea lehenago garatuko da.

GUTXIENEN ERRESERBA-MODULUAK:

Espazio libreen sistema: hirigintza-legeriak finkatutakoa.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I10/S**PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR: 2ª FASE: RIVABELLOSA**IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR: Superficie incluida en el Sector: 643.622.62 m²

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El suelo incluido en este Sector se destina a la implantación de la segunda fase de la Plataforma Logística ARASUR. El objetivo de esta plataforma es ampliar la oferta de actividades logísticas y de transporte de Álava aprovechando la posición estratégica del área en la intersección de dos ejes de comunicaciones de transporte de ferrocarril y automóvil. En este sentido se busca potenciar y desarrollar la intermodalidad entre los distintos tipos de transporte e integrar esta plataforma en la red de plataformas logísticas nacionales e internacionales.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: libre

Usos autorizados:

- Predominante: Logística y de transformación (almacenaje, consolidación, fraccionamiento de carga, etiquetaje, procesos de transformación asociados a la logística, intermodalidad, oficinas y dependencias ligadas a la actividad)
- Compatibles: Servicios a empresas, empleados y vehículos y servicios de carretera (oficinas, aparcamientos, restauración, comercio, hotel, estación de servicio). Máximo 20% sobre la edificabilidad total.

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0.50 m²/m² de la superficie total del Sector

Número de plantas: Lo determinará libremente el Plan Parcial

Altura de la edificación: Lo determinará libremente el Plan Parcial

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial

Régimen de ejecución del planeamiento: Lo determinará el Plan Parcial

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente Área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente Proyecto de compensación o reparcelación

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123 de la Normativa Urbanística

Programa de actuación: plazos.

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años
- Aprobación inicial de Proyecto de Urbanización: Lo determinará el propio Plan Parcial
- Solicitud de licencia: Lo determinará el propio Plan Parcial
- Condiciones de financiación: El Plan Parcial deberá cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 357 en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el 356.1.f)

CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO. El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del ámbito atendiendo a los límites con RENFE, Autopistas y carreteras existentes.

Se deberá redactar un único Plan Parcial que incorpore junto con los terrenos de Ribera Baja incluidos en este Sector los previstos en el Plano adjunto pertenecientes al Término Municipal de Armiñón

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: El Plan Parcial deberá resolver, en la media en que esta circunstancia de dé en el Sector, la intermodalidad entre los distintos modos de transporte presentes en el área.

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial deberá resolver los accesos al Sector desde el Sector I09/S, que se desarrollará previamente

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

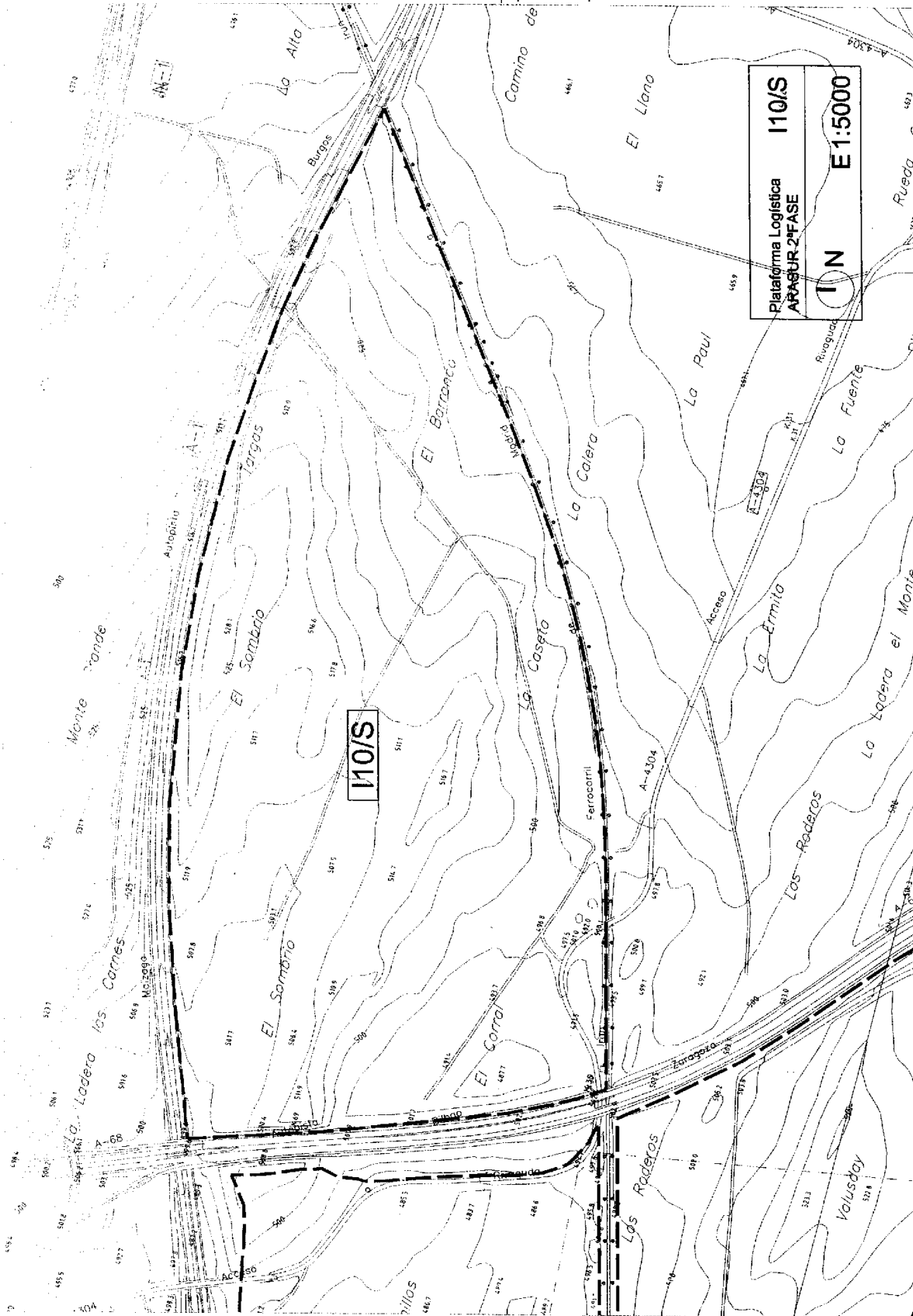
Sistema de espacios libres: El fijado por la legislación urbanística

Horniduren eta ekipamenduen sistema: hirigintza-legeriak fin-
katutakoa.

Aparkalekuak: hirigintza-legeriak finkatutakoa. Gainera, Plan
Partzialak aparkaleku-kopurua justifikatzeko ikerketa sartuko du.
Horiek espazio publikoetan nahiz partzela pribatuetan eskatuko dira.

Sistema de dotaciones y equipamiento: El fijado por la legisla-
ción urbanística

Aparcamientos: El fijado por la legislación urbanística. Además
el Plan Parcial incluirá un estudio justificativo del número de apar-
camientos que se exigirán, tanto en espacio público como en las
parcelas privadas.



RIVABELLOSAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN ERREPIDE-EN ALBOAN KOKATUTAKO ESPAZIOETARAKO DERRIGORREZKO SEKZIO TIPOA: R13/S, R14/S, R15/S, R16/S eta R17/S sektoreetako fitxa urbanistikoan zehazten den bezala, Plan Partzialek zehaztapenen artean sekzio tipoak errespetatzeko beharrezko baldintzak kontuan hartuko dituzte. Horiak fitxa honetan ageri dira eta erreplidarekin kontaktuan dauden areetan bete beharko dira. Noski, hemen adierazten diren dimentsioak gutxienekoak dira eta, beraz, Plan Partzialek baldintza zorrotzagoak zehatz ditzake. Zehatz-mehatz esanda, kasu bakoitzean hurrengo errepedeei erreparatu behar zaie:

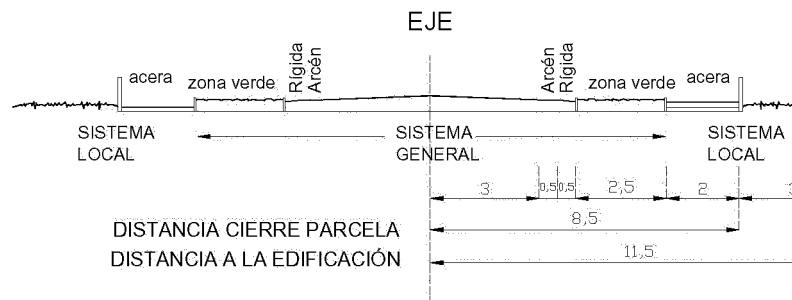
R11/S	A-3312
R12/S	A-3312
R13/S	A-4305
R14/S	A-4339
R15/S	A-4339
R16/S	A-3312
R17/S	A-3312

SEKZIO TIPOA, GUTXIENKO DIMENTSIOAK

SECCIÓN TIPO OBLIGATORIA PARA EL ESPACIO SITUADO JUNTO A LAS CARRETERAS EN EL SUELO URBANIZABLE DE RIVABELLOSA: Tal como se establece en las fichas urbanísticas de los Sectores R13/S, R14/S, R15/S, R16/S y R17/S, los correspondientes Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones las condiciones necesarias para que se respete la sección tipo que se incluye en esta ficha, en las áreas en contacto con la carretera. Bien entendido que las dimensiones que aquí se indican son mínimas, pudiendo el Plan Parcial establecer otras condiciones más exigentes. En concreto las carreteras que hay que atender en cada caso son las siguientes

R11/S	A-3312
R12/S	A-3312
R13/S	A-4305
R14/S	A-4339
R15/S	A-4339
R16/S	A-3312
R17/S	A-3312

SECCIÓN TIPO, DIMENSIONES MÍNIMAS



III. eranskina

ONDAREA BABESTEKO KATALOGOIA

FITXA	HERRIA	ERAIKIN, OSAGI EDO, AREA BABESTUAK	BABES MAILA
1	Rivabellosa	San Juan eta Magdalenaren ermita	I - V
2	Rivabellosa	Zubia Bayas ibaiaren gainean	I
3	Rivabellosa	Rosarioko amabirjinaren parrokia	II - V
4	Rivabellosa	Sáenz Santa Mariarren jauregia (Foruen plaza, 2)	II
5	Rivabellosa	Ospitale ohia (San Prudencio kalea, 13)	II - V
6	Rivabellosa	Landa-etxea (Alfonso VI kalea, 28)	III
7	Rivabellosa	Landa-etxea (Alfonso VI kalea, 2)	III
8	Rivabellosa	Landa-etxea (López de Ayala kalea, 27)	III
9	Rivabellosa	Ezkutua landa-etxean (López de Ayala kalea, 15)	IV
10	Rivabellosa	San Martingo eliza zaharraren orubea	V
11	Rivabellosa	Bullongo benta	V
12	Rivabellosa	Lezana	V
13	Rivabellosa	Magdalenako edo Zarrizako herrixka	V
14	Manzanos	San Juan Bautista parroki eliza	II
15	Manzanos	Salazar jauregia (San Juan kalea, 16)	II
16	Manzanos	Landa-etxea (San Juan Zeharbidea, 1)	II
17	Manzanos	Ermita zaharra (Zadorra lbaia kalea, 2)	II
18	Manzanos	Dorrea (San Juan kalea, 9)	III
19	Manzanos	Landa-etxea (San Juan kalea, 21)	III
20	Manzanos	Marrazkiak eta inskribapenak landa-etxean (San Juan kalea, 6)	IV
21	Rivaguda	Jasoneren eliza	II
22	Rivaguda	Landa-etxea (La Iglesia kalea, 3)	III
23	Rivaguda	Gurutzea erliebean landa-etxean (Real kalea, 9)	IV
24	Melledes	Iturria, aska eta garbitokia	II
25	Melledes	San Juan Evangelista eliza	III - V
26	Igay	San Román eliza	II - V
27	Igay	Landa-etxea (La Fuente kalea, 4)	II
28	Igay	Zubia Bayas ibaiaren gainean	II
29	Igay	Etxola tradizionala	II
30	Igay	Landa-etxea (Real kalea, 5)	III
31	Igay	Landa-etxea (Real kalea, 6)	III
32	Igay	Zerbitzu Gunearen Kokalekua	V
33	Igay	Igayeko kokalekua	V
34	Erriberako Quintanilla	San Estebango eliza	I
35	Erriberako Quintanilla	Landa-etxea (Las Huertas kalea, 12-14)	II
36	Erriberako Quintanilla	Seinaleen dorre zaharra	III
37	Erriberako Quintanilla	Landa-etxea (Real kalea, 2)	III
38	Erriberako Quintanilla	Harrizko leihoa landa-etxean (La Cuesta kalea, 2)	IV
39	Erriberako Quintanilla	Valleko amabirjinaren ermita zaharra	V

Anexo III

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

FICHA	POBLACIÓN	EDIFICIO, ELEMENTO O ÁREA PROTEGIDOS	GRADO DE PROTECCIÓN
1	Rivabellosa	Ermita de San Juan y de la Magdalena	I - V
2	Rivabellosa	Puente sobre el río Bayas	I
3	Rivabellosa	Parroquia de Nuestra Señora del Rosario	II - V
4	Rivabellosa	Palacio de los Sáenz Santa María (Pza. de los Fueros nº 2)	II
5	Rivabellosa	Antiguo Hospital (calle San Prudencio número 13)	II - V
6	Rivabellosa	Casa rural (calle Alfonso VI número 28)	III
7	Rivabellosa	Casa rural (calle Alfonso VI número 2)	III
8	Rivabellosa	Casa rural (calle López de Ayala número 27)	III
9	Rivabellosa	Escudo en casa rural (calle López de Ayala número 15)	IV
10	Rivabellosa	Solar de la Antigua Iglesia de San Martín	V
11	Rivabellosa	Venta de Bullón	V
12	Rivabellosa	Lezana	V
13	Rivabellosa	Poblado de la Magdalena o Zarriza	V
14	Manzanos	Iglesia parroquial de San Juan Bautista	II
15	Manzanos	Palacio Salazar (calle San Juan número 16)	II
16	Manzanos	Casa rural (calle Travesía de San Juan número 1)	II
17	Manzanos	Antigua Ermita (calle Río Zadorra número 2)	II
18	Manzanos	Torre (calle San Juan número 9)	III
19	Manzanos	Casa rural (calle San Juan número 21)	III
20	Manzanos	Dibujos e inscripciones en casa rural (c/ San Juan número 6)	IV
21	Rivaguda	Iglesia de la Asunción	II
22	Rivaguda	Casa rural (calle La Iglesia número 3)	III
23	Rivaguda	Cruz en relieve en casa rural (calle Real número 9)	IV
24	Melledes	Fuente, abrevadero y lavadero	II
25	Melledes	Iglesia de San Juan Evangelista	III - V
26	Igay	Iglesia de San Román	II - V
27	Igay	Casa rural (calle La Fuente número 4)	II
28	Igay	Puente sobre el río Bayas	II
29	Igay	Cabaña tradicional	II
30	Igay	Casa rural (calle Real número 5)	III
31	Igay	Casa rural (calle Real número 6)	III
32	Igay	Asentamiento Área de Servicio	V
33	Igay	Asentamiento de Igay	V
34	Quintanilla de la Ribera	Iglesia de San Esteban	I
35	Quintanilla de la Ribera	Casa rural (calle Las Huertas número 12-14)	II
36	Quintanilla de la Ribera	Antigua Torre de Señales	III
37	Quintanilla de la Ribera	Casa rural (calle Real número 2)	III
38	Quintanilla de la Ribera	Ventana de piedra en casa rural (calle La Cuesta número 2)	IV
39	Quintanilla de la Ribera	Antigua Ermita Nuestra Señora del Valle	V

ERRIBERA BEITIAKO BABES-KATALOGOA

1. FITXA. RIVABELLOSA

Babes Osoa: I. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA:

Eraikinaren izen arrunta: San Juan eta Magdalenaren ermita.

Posta-helbidea: Armiñonerako irteera zaharra, Postas kalea.

Etxadia: 203

Estiloa eta garaia: gotikoa (XIII. medekoa); osagai zaharragorik baidu ere.

DESKRIBAPENA: Santiagoko Bidean goragune txikian kokatuta dago. Harrizko eraikuntza da, gotikoa eta gorputz bakarrez osatutakoa. Burua zuzena da eta bertan leihate gotikoa azpimarra daiteke. Bao erneak ditu. Eraikinean arku puntaduneko portada, hegoaldean harburu leunak eta leihoa ajimezarekin nabarmena dira.

Interes arkitektonikoa: altua

Histori eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: I: babes osoa.

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES BEREZIA: Santiago Bidearen barruan Multzto Historikoan elementu berezi aipagarritzat jo zen (14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa).

Kontserbatzeko betiere zaharberritze-teknikak erabiliko dira eta aldeaz aurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunaren txosten loteslea beharko da.

Fitxan plana ageri da eta lerro berdeak gordetzen duen arean ez da eraikinik baimenduko. Hiri-altzariak jarri ahal izango dira, baina betiere eraikinaren izaera errespetatu beharko da: posizioa, forma, etab.

Gorritz markatutako area (15 m eraikinaren kanpoko muturraren inguruan) susmo arkeologikoko zona eta, beraz, V. babes-maila izango du (1997ko maiatzaren 26ko ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emana: 1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

2. FITXA. RIVABELLOSA

Babes Osoa: I. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA:

Eraikinaren izen arrunta: zubia Bayas ibaiaren gainean.

Posta-helbidea: A-3312 errepidea

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: -

Estiloa eta garaia: Erdi Arokoa, baina 1700 inguru birgaitua.

DESKRIBAPENA: 55 m baino gehiago ditu. Lau bao ageri dira, hiru erdi-puntuko arकुdunak eta laugarrena beheratua. Bobedak silarri erregularrez eraikitzen dira. Oinarrian handiagoak dira eta altuerarekin murriztu egiten dira. Eratzen diren bi tamajar triangularrak dira eta pilekin giltzatzen dira. Silarri handiak dituzte aiztoan. Hirugarrena zirkulu erdia da. Mutur bakarra du.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: I: babes osoa

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES BEREZIA: Santiago Bidearen barruan Multzto Historikoan elementu berezi aipagarritzat jo zen (14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa).

Kontserbatzeko zaharberritze-teknikak aplikatuko dira. Beharrezkoa izanez gero, finkatu egingo da berreskura ezin daitezkeen zatiak ordezkatzuz. Dena delakoa, honakook ez dira aldatuko: kota edo profilaren posizioa, arkuak, tamajarrak, pilareak eta taulak. Erantsi degradatuak kentzea gomendatzen da, zehatz-mehatz esanda, oraingo babes-baranda. Horren orde zubiaren forma—ezaugarriak gehiago errespetatzen dituen jarri beharko da.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE RIBERA BAJA

FICHA NÚMERO 1. RIVABELLOSA

Protección Integral: Grado I

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:

Nombre común de la edificación: Ermita de San Juan y de la Magdalena.

Dirección postal: En la antigua salida hacia Armiñon, calle Postas.

Manzana: 203

Estilo y época: De origen gótico (S.XIII), con algún componente más antiguo.

DESCRIPCIÓN: Se sitúa sobre una pequeña elevación junto al Camino de Santiago. Es una construcción de piedra, de estilo gótico y constituida por un único cuerpo. La cabecera es recta y en ella se destaca un ventanal gótico de vanos geminados. Destacan en la edificación la portada de arco apuntado, los canes lisos del frente sur y una ventana con ajimez.

Interés arquitectónico: Alto

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: I: Protección integral.

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Declarado elemento de singular relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero).

En su conservación se aplicará siempre técnicas de restauración y exigirá informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

No se permitirá ninguna edificación en el área marcada con una línea verde en el plano que aparece en esta ficha. Se podrá situar mobiliario urbano, respetando siempre (por su posición, forma, etc.) el carácter del edificio.

El área marcada con una línea roja (15 m. alrededor del borde exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes: BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 2. RIVABELLOSA

Protección Integral: Grado I

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:

Nombre común de la edificación: Puente sobre el río Bayas.

Dirección postal: Carretera A-3312

Polígono, manzana y parcela catastral: -

Estilo y época: De origen medieval pero rehabilitado posteriormente hacia 1700.

DESCRIPCIÓN: Con una longitud de más de 55 m consta de cuatro vanos, tres de ellos de arco de medio punto y un cuarto rebajado. Las bóvedas se construyen mediante sillares regulares, de mayor tamaño en la base para ir disminuyendo en altura. Dos de los tamajares de que se constituye son triangulares trabándose con las pilas gozando de grandes sillares en el cuchillo y el tercero es semicircular. Posee un solo espolón.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: I: Protección integral

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Declarado elemento de singular relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero).

En su conservación se aplicarán técnicas de restauración, incluyendo en caso necesario la consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificación de cota o posición de perfil, arcos, tamajares, pilares y tableros. Se recomienda la eliminación de los añadidos degradados, en concreto de la actual barandilla de protección, que deberá ser sustituida por otra más respetuosa con las características formales del puente.

3. FITXA. RIVABELLOSA

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA:

Eraikinaren izen arrunta: Rosarioko amabirjinaren parrokia

Posta-helbidea: Alfonso VI kalea, 43

Poligonoa eta etxadia: 108. 18

Estiloa eta garaia: neoklasikoa, XVIII. mendekoa.

DESKRIBAPENA: XVIII. mendearen hasierako eraikuntza da eta harlanduzko harriz egina dago. Nabe bakarra da eta alde bietan kaparak ditu. Ondorioz, gurutze-itxura du. Sartzeko silarrizko ataria erabiltzen da. Portada bi toskanar zutabeen artean irekitzen da eta taulamendua triglifoen eta erroseten frisoarekin apaintzen da. Amaitzeko frontoi trianguluar zatitua dago. Dorrea neoklasikoa da eta XVIII. mendearen amaieran egina zuten.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Histori eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbatzea eta egokitzea

BABES BEREZIA: babesa partzela guztiari aplikatzen zaio. Hala mugatzen du lerro berdeak fitxan ageri den planoan. Partzela librean ez da eraikinik onartzen, ezta itxidurarik ere. Oraingo hiri-altzariak mantendu edo aldatu ahal izango dira, baita zati batean espazioa mugatzen duen hormatxoak ere. Nolanahi ere, ekintzak eraikinaren izaera errespetatuko du.

Eraikinak betetzen duen area susmo arkeologikoko zona da eta, beraz, V. babes-maila du. (1997ko maiatzaren 26ko ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emana: 1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

4. FITXA. RIVABELLOSA

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: Sáenz Santa Mariarren jauregia.

Posta-helbidea: Foruen plaza, 2.

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 11. 1

Estiloa eta garaia: jauretzea.

DESKRIBAPENA: eraikinak apaiztxearekin zerikusia du ekialdean. Oso eraikuntza-gorputz horizontala du. Bi solairu eta ganbara ditu. Hori puskatu egiten da lau solairuetako dorrearen bolumentaren bertikaltasunarengatik.

Oinplanoan hiru zati ditu eta kanpoaldetik argi eta garbi hautean daitezke. Apaiztxearen ondoan dagoena: silarrizko eta oinplano angeluzuzena du, hau da estua eta sakonera handikoa. Gainerako biak silarrizkoak dira eta lau angeluko oinplano irregularra du.

Dorreak bigarren solairuan galeria bat du erdi-puntuko lau arkurekin. Arma-harriak binaka banatzen ditu. Ezkutua gailurrean gaztelua du eta hiru dorre almenadun ikus daitezke. Azpian arrano lotua dago eta zortzi sotuer bordatuan. Armak Rivabellosako Pinedotarrenak dira.

Dorrearen eskuinaldetik hurbilen dagoen leihoburuak ezkutu txiki zatitua du. Lehenengoan, zuhaitza eta sustraiak agerian daude; bigarrenean, berriz, Salazartarren hamahiru izar.g

Estalkiak hiru alde ditu eta teilatu-hegalak zorrotzak dira. Egun landuzko harburuen gainean kokatuta daude.

Dorrera sartzeko atearen duintasuna azpimarra daiteke. Leihoeak oraindik jatorrizko arotzeria mantentzen dute.

Interes arkitektonikoa: altua

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzea

BABES BEREZIA: dorreko ezkutua kultur intereseko ondasuna da 16/1985 Legeak, ekainaren 25ekoak, Nazioko Ondare Historikoari buruzkoak, 2. xedapen osagarrian aipatutakoaren arabera.

FICHA NÚMERO 3. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:

Nombre común de la edificación: Parroquia de Nuestra Señora del Rosario

Dirección postal: Calle Alfonso VI nº 43

Polígono y manzana: 108. 18

Estilo y época: De origen neoclásico, siglo XVIII.

DESCRIPCIÓN: Se trata de una construcción de comienzos del siglo XVIII en piedra de sillería. Se constituye a través de una única nave con sendas capillas a sus costados que le proporcionan forma de cruz. El acceso se produce a través de un pórtico también de sillería donde la portada se despliega entre dos columnas toscanas y decora su entablamento con un friso de triglifos y rosetas rematándose en un frontón triangular partido. La torre es de características neoclásicas y data de finales del siglo XVIII.

Interés arquitectónico Medio

Interés histórico-ambiental Alto

Interés funcional Alto

Estado de conservación Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre. Podrán mantenerse o modificarse su actual mobiliario urbano, incluso el murete que delimita parcialmente el espacio; en todo caso la actuación será respetuosa con el carácter del edificio.

El área ocupada por el edificio ha sido declarada zona de pre-sunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes: BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 4. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Palacio de los Sáenz Santa María.

Dirección postal: Plaza de los Fueros nº 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 11. 1

Estilo y época: Casa señorial.

DESCRIPCIÓN: El edificio aparece vinculado a la casa cural en su costado este, manifestando un cuerpo de edificación fuertemente horizontal con dos plantas más desván, que se rompe debido a la verticalidad del volumen de la Torre de cuatro plantas.

En planta, se constituye a través de tres partes, que se manifiestan claramente al exterior. La anexa a la casa cural, es de sillarejo y presenta planta rectangular de escasa anchura y gran profundidad. Las dos restantes de sillería y planta cuadrangular irregular.

El torreón en su segunda planta exhibe una galería con cuatro arcos de medio punto divididos dos a dos por la piedra armera. El escudo muestra en lo alto un castillo con tres torres almenadas al remate, águila pasmada en lo bajo y ocho sotueres en bordura, armas de los Pinedo de Rivabellosa.

En el dintel de la ventana más próximo a la derecha del torreón se luce un pequeño escudo partido, de primero un árbol con las rices vistas, y de segundo las trece estrellas de los Salazar.

La cubierta se estructura a tres aguas con fuertes aleros sobre canes de madera labrada.

Destaca la dignidad de la puerta de acceso al torreón y las ventanas que mantienen todavía su carpintería original.

Interés arquitectónico Alto

Interés histórico-ambiental Alto

Interés funcional Alto

Estado de conservación Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El escudo del torreón se considerará Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/ 1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Nacional.

Babes-muga zehazteko fitxa honetako planoan lerro berdea ageri da.

Bai ezkutu hau, bai leihoburuz landuta dagoena IV. mailan babestua daude. Maila bera aplikatzen zaie teilatu-hegalaren harburuei eta jatorrizko arotzeriari. Ohizko teknikekin ezin badaitezke berreskura, antzeko elementuak erabili beharko lirateke ordezkatzeko.

Berriz egituratzeko lanak salbuesenez bakarrik alboko fatxada egin daitezke.

Kable elektrikoak kentzea gomendatzen da, fatxada itsusten baitute.

5. FITXA. RIVABELLOSA

Egiturazko babes: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA:

Eraikinaren izen arrunta: Ospitale zaharra

Posta-helbidea: San Prudencio kalea, 13

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 15. 4

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura.

DESKRIBAPENA: ospitale zaharretik bakarrik kokagunea gelditzen da gaur egun. Bertan etxebizitzetako eraikina dago. Eraikin isolatua da eta oinplano angeluzuzena du. Bi solairu gehi ganbara ditu. Teilatuan lau alde ageri dira. Fatxadak harri-hormazkoak dira eta hutsuneen inguruan silarrizko harriak dituzte.

Interes arkitektonikoa: txikia

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: III: egiturazko babes

OBRA BAIMENDUAK: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: Santiagoko Bidearen Multzo Historikoaren barruan elementu berezi aipagarritzat jo zen (14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25eko; 2000-02-11 EHAA).

Solairu bateko eraikin osagarria ez da babestu behar. Eraikin hori partzelaren hego—mendebaldean dago.

Lerro berdez adierazitako babes-arean ezin daitezke eraikin berriak egin, ezta zabaldu ere. Espazio publikoekiko partzelen itxidurak ezin daitezke alda materialen ezaugarriari eta altuerari dagokionez. Nolanahi ere, 198.c) artikuluan (PSC) xedatutako ordenantza bete behar da. Zuhaitzak aldatu nahi izanez gero, fatxada ikusi egin beharko da.

Eraikina betetzen duen area susmo arkeologikoko zona da eta, beraz, V. babes-maila aplikatu behar zaio (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearena: 1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

6. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen-babes: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Alfonso VI kalea, 28

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 23. 5

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: etxe laukia da. Beheko solairuan atalondoa dago. Gainera, lehenengo solairua eta estalkiaren azpiko solairua ditu. Fatxada nagusian eta albokoetan estalkiaren azpiko hormetan ez du hutsune irekirik. Estalkiak 3 alde ditu eta isurialdea fatxada nagusirantz du. Hormapikoa hegoalderantz begira dago (barrualderantz partzelan). Fatxada harri-hormazkoa da eta izkinak nahiz inguruneak silarriz osatuta daude. Halaber, teilatu-hegaleko habeen buruak azpimarra daitezke, "ese" itxuran garaiko landu tradizionala baitute.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: III: ingurumen-babes

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea

BABES BEREZIA: babes berdez mugatutako areari aplikatu behar zaio. Muga hori fitxa honetako planoan agertzen da.

La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

Tanto este escudo como el que se labra en el dintel de una ventana quedan protegidos con el grado IV. Ese mismo grado se aplica a los canes del alero y a la carpintería original que sólo puede ser sustituida por otra similar si no resultase recuperable con técnicas convencionales.

Sólo se permitirán, excepcionalmente obras de reestructuración en la fachada lateral.

Se recomienda eliminar el cableado eléctrico que afea la fachada.

FICHA NÚMERO 5. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:

Nombre común de la edificación: Antiguo Hospital

Dirección postal: Calle San Prudencio nº 13

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 15. 4

Estilo y época: Arquitectura popular.

DESCRIPCIÓN: Del antiguo hospital sólo resta el lugar de su emplazamiento ocupado, hoy, por una tradicional edificación doméstica. Edificación aislada de planta rectangular, con dos plantas más desván y tejado a cuatro aguas. Las fachadas son de mampostería con piedras de sillería en el recercado de los huecos.

Interés arquitectónico: Bajo

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: III: Protección estructural

OBRAS PERMITIDAS: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Declarado elemento de singular relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero; BOPV 11-02-2000).

Queda excluida de tal protección la edificación auxiliar de una planta situada en el extremo sudeste de la parcela.

No se permitirán nuevas edificaciones ni ampliaciones de las existentes en el área de protección indicada con una línea verde. Los cierres de la parcela con respecto al espacio público no podrán modificarse en cuanto a sus características de materiales y alturas, cumpliendo en todo caso la ordenanza prevista en el Artº 198.c) (PSC). Cualquier cambio en el arbolado deberá mantener la actual visibilidad de la fachada.

El área ocupada por el edificio ha sido declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes: BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 6. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Alfonso VI nº 28

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 23. 5

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Casa cuadrada de planta baja de zaguán, primera planta y planta de entrecubierta, sin huecos abiertos en los muros bajo la cubierta de su fachada principal y laterales. La cubierta se estructura a 3 aguas, con faldón dirigido hacia el alzado principal y con el hastial al sur (hacia el interior de la parcela). La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Destacan también las cabezas de las vigas del alero muestran la tradicional talla de época en "ese".

Interés arquitectónico Medio

Interés histórico-ambiental Medio

Interés funcional Alto

Estado de conservación Regular

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada con una línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

7. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen-babesa: III: maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Alfonso VI kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 2. 1

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: eraikin isolatu honek oinplano laukia du. Bi solairu gehi ganbara ditu eta teilatuak lau isurialde eskaintzen dizkiugu. Sartzeko fatxada nagusiak hutsuneak hiru ardatz bertikaletan antolatzen ditu eta erdikoarekiko simetria du. Fatxada harri-hormazkoa da eta leihoen ertzetan nahiz leihozangotan silarrizko harriak ditu.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berri egituratzea.

BABES BEREZIA: fitxa honetan ageri den planoan lerro berdez mugatzen da babestu beharreko area. Lerrokadura forma-planoan zehaztuta dago.

Partzela libre guztia sarbidea izango da eta 198.c) artikulua (PSC) ezarriko ditu baldintzak.

8. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: San Prudencio kalea, 27

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 10. 5

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: eraikinak oinplano angeluzuzena du. Bi solairu eta ganbara ageri dira. Estalkiak hiru isurialde ditu. Partzelaren hondoan kokatua dago. Harri-hormazko fatxada da eta hutsuneen inguruetan nahiz eskantzuetan silarrizko da.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: III: ingurumen-babesa.

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea.

BABES BEREZIA: babesa partzela guztiari aplikatzen zaio. Hala adierazten du fitxa honetan ageri den planoan lerro berdeak. Espazio publikoarekiko partzelaren itxidurak ezingo dira aldatu materialen ezaugarri eta altueren dagokienez. Nolanahi ere, 198.c) artikulua (PSC) aurrez ikusitako ordenantza bete beharko da. Zuhaitzak aldatu nahi izan arren, fatxada ikusi gero beharko da.

Eraikin osagarriak deusezta edo ordezkatu daitezke. Dena delakoa, oraingo gehieneko bolumena, lerrokadura eta altuera mantenduko dira eta, edozelan ere, zonako ordenantza bereziak errespetatuko dira zaharberritzeko, berriz egituratzeko eta ordezkatzeko lanen kasuan.

Obra eginez gero, instalazio elektrikoak disimulatzen saiatuko da.

9. FITXA. RIVABELLOSA

Elementu bereziak babestea: IV. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Elementua identifikatzea: ezkutua landa-etxean

Posta-helbidea: López de Ayala kalea, 15

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 102. 5. 6

Estiloa eta garaia: XVII. mendea

DESKRIBAPENA: eraikinaren fatxadako erdiko ardatza amaituz ezkutua. Bitan banatutako arma-harria du. Alde batean Salazartarren hamahiru izarrak ageri dira eta bestean Montoyatarren hamar panelak.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

FICHA NÚMERO 7. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Alfonso VI nº 2

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 2. 1

Estilo y época Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Edificación aislada de planta cuadrada, con dos plantas y desván, y tejado a cuatro aguas. La fachada principal de acceso ordena sus huecos en tres ejes verticales, con simetría respecto del central. Fachada de mampostería con piedras de sillaría en esquinales y jambas de ventana.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha, con la alineación que se establezca en el plano de forma.

Toda la parcela libre tendrá la consideración de zona de acceso con las condiciones que se establezcan en el Artº 198.c)(PSC).

FICHA NÚMERO 8. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle San Prudencio nº 27

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 10. 5

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Edificación de planta rectangular con dos alturas más desván, cubierta a tres aguas. Situada al fondo de la parcela. Fachada de mampostería con sillaría en recercados de huecos y esquinales.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. Los cierres de la parcela con respecto al espacio público no podrán modificarse en cuanto a sus características de materiales y alturas, cumpliendo en todo caso la ordenanza prevista en el Artº 198.c)(PSC). Cualquier cambio en el arbolado deberá mantener la actual visibilidad de la fachada.

Los edificios auxiliares pueden ser eliminados o sustituidos manteniendo como volumen máximo, alineación y altura lo existente, y respetando en todo caso (obra de rehabilitación, reestructuración y sustitución) las ordenanzas particulares de la zona.

Se procurará en caso de obras el disimulo de las instalaciones eléctricas.

FICHA NÚMERO 9. RIVABELLOSA

Protección Elementos Singulares: Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Escudo en casa rural

Dirección postal: Calle López de Ayala nº 15

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 5. 6

Estilo y época: Siglo XVII

DESCRIPCIÓN: Escudo rematando el eje central de la fachada de la edificación. Constituido por una piedra armera partida en dos. En una parte aparecen las trece estrellas de los Salazar y en la otra las diez panelas de los Montoya.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: IV: elementu berezien babes

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES BEREZIA: IV. mailari dagokionez, Babes Araudiak xedatutakoarekin bat, alde zurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak txosten loteslea egin beharko du, bai elementu babestuen gainean jarduteko, bai hormaren gainean jarduteko.

10. FITXA. RIVABELLOSA

Susmo arkeologikoko zonak: V. gradua

AREA IDENTIFIKATZEA

Zonaren izen arrunta: San Martineko eliza zaharraren orubea.

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 108. 6. 1

DATU HISTORIKOAK: San Martin elizatik toponimoa (San Martin plaza) besterik ez da gelditzen. Etxalde erdian dago, gaur egun udal-letxea ageri den tokian alegia. 1556.eko bisita pastoralean eliza modura aipatu zen. 1616. urtean, berriz, lurperatzeko erabili ohi zen. 1760. urtean ermiten zerrendan sartuta zegoen eta bere kontserbazio-egoera oso txarra zen. Beraz, eliz agintariek botatzea agindu zuten. Hondakinekin San Juan ermita konpondu zen. la hogeita hamar urte beteak zituenean (1792. urtean) eliz bisitatzailak jada botata aurkitu zuen.

Babes-maila: V: susmo arkeologikoko zonak: ikerketa arkeologikoa babes-araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: gorriz adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

11. FITXA. RIVABELLOSA

Susmo arkeologikoko zonak: V. maila

AREA IDENTIFIKATZEA

Zonaren izen arrunta: Bullón Bentako kokalekua

Poligonoa: 107

DATU ESKURAGARRIAK: area honek izandako hiri-garapena-erengatik, aurrez ikusitako ikerketa arkeologikoak egin ziren 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, Euskal Kultur Ondareari buruzkoak 40. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Ikerketa horretatik abiatuta, ez dago aztarna antropiko edo arkeologikorik, beraz, area horretan kokagune arkeologikorik ez dagoela baieztatu daiteke.

Babes-maila: V: Ikerketa horretatik abiatuta, ez dago aztarna antropiko edo arkeologikorik, beraz, area horretan kokagune arkeologikorik ez dagoela baieztatu daiteke.

AITORPEN OFIZIALA: kolorez adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131 EHAA).

12. FITXA. RIVABELLOSA

Susmo arkeologikoko zonak: V. babes

AREA IDENTIFIKATZEA

Zonaren izen arrunta: Lezanako kokalekua

Poligonoa: 107

DATU ESKURAGARRIAK: area honek izandako hiri-garapena-erengatik, aurrez ikusitako ikerketa arkeologikoak egin ziren 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, Euskal Kultur Ondareari buruzkoak 40. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Ikerketa horretatik abiatuta, ez dago aztarna antropiko edo arkeologikorik, beraz, area horretan kokagune arkeologikorik ez dagoela baieztatu daiteke.

V. babes-maila: susmo arkeologikoko zonak: Ikerketa horretatik abiatuta, ez dago aztarna antropiko edo arkeologikorik, beraz, area horretan kokagune arkeologikorik ez dagoela baieztatu daiteke.

AITORPEN OFIZIALA: kolorez adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131 EHAA).

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: De acuerdo con lo establecido en la Normativa de Protección para el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se sitúa.

FICHA NÚMERO 10. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Solar de la antigua Iglesia de San Martín.

Polígono, manzana y parcela catastral: 108. 6. 1

DATOS HISTÓRICOS: De la localización del templo de San Martín sólo resta el topónimo, Plaza de San Martín, en el centro del caserío, en el lugar que hoy ocupa la Casa Consistorial. Es citada como iglesia en la visita pastoral de 1556 y como sitio de enterramiento en la de 1616. En 1760, incluida en la relación de ermitas, se hallaba en muy mal estado de manera que la autoridad eclesiástica ordenaba su demolición para "con sus despojos" reparar la ermita de San Juan. Apenas treinta años más, 1792, el visitador eclesiástico la encuentra ya derruida.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica: Estudio arqueológico según Normativa de Protección

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 11. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento de Venta Bullón

Polígono: 107

DATOS DISPONIBLES: Debido al desarrollo urbano de esta área se realizaron los estudios arqueológico previos que establece el artº 40 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural vasco.

A través de ese estudio se constato la ausencia de indicios de antrópico o arqueológicos por lo que se puede afirmar que no existen en esa área asentamientos arqueológicos.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica: En consideración de los estudios ya realizados, no existe ya obligación de realizar ningún estudio previo a las posibles futuras actuaciones constructivas.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 12. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento de Lezana

Polígono: 107

DATOS DISPONIBLES: Debido al desarrollo urbano de esta área se realizaron los estudios arqueológico previos que establece el artº 40 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural vasco.

A través de ese estudio se constato la ausencia de indicios de antrópico o arqueológicos por lo que se puede afirmar que no existen en esa área asentamientos arqueológicos.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica: En consideración de los estudios ya realizados, no existe ya obligación de realizar ningún estudio previo a las posibles futuras actuaciones constructivas.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997)..

13. FITXA. RIVABELLOSA

Susmo arkeologikoko zonak: V. maila

AREA IDENTIFIKATZEA

Zonaren izen arruntza: Magdalenako edo Zarrizako herrixka

Poligonoa eta katastro-partzela: 21-14, 15, 17 eta 29

DATU ESKURAGARRIAK

Tipologia: etxebizitzetarako edo bizitzeko: herrixka

Aldi orokorra: eneolitikoa-brontzea-burdina

Oraingo deskribapena eta balioztapena: izan zitekeen herrixka mui-no txiki baten gainean dago, orain Zarriza izenez ezagutzen duten tokian alegia. Adierazgarriena honakoa da: arroka naturala azaleratua dago.

Dokumentazio arkeologikoa: 1996. urteko ekainean prospekzioa egin zen eta ez zen emaitza positiborik lortu. Lursailak pixka bat go-rantz egiten du eta laborez inguratuta dago. Horregatik, ingurunea ezin daiteke ondo ikusi. Ez da egiturarik, ezta material arkeologikorik ere ikusten. Bestalde, lurzorua oso higatua dago eta arroka naturala zatitua ikus daiteke.

Babes-maila: V: susmo arkeologikoko zonak: ikerketa arkeologikoak babes-araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: kolorez adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131 EHAA).

14. FITXA. MANZANOS

Egiturazko babes: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: San Juan Bautistako parroki eliza.

Posta-helbidea: San Juan kalea, 23-25.

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 34. 01

Estiloa eta garaia: XIX. bigarren erdiaren ondorengoa

DESKRIBAPENA: nabe bakarra du eta hegoaldean eraikuntza-gorputza du. Bere garaian eskola zaharrak eta udalbatza-aretoa izan ziren. Elizaren buru zuzenean leihate erromaniko ederra dago. Bi kanpaiak aire zabalean daude iparraldeko hormaren gainean.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babes

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: fitxa honetako planoan lerro berdez mugatua dagoen area guztia babestu behar da. Area librean ezin daiteke eraiki, ezta itxi ere. Egungo hiri-altzariak mantendu edo aldatu ahal izan-go dira.

Eskola zaharrak eta elizpe estalia ez dira II. mailarekin babestu behar. Horiei III. maila, ingurumen-babesa, aplikatu behar zaie.

Leihate erromanikoaren IV. mailako babes eman behar zaio.

15. FITXA. MANZANOS

Egiturazko babes: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: Salazar jauregia

Posta-helbidea: San Juan kalea, 16

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 33. 02

Estiloa eta garaia: XVII. mendeko landa-jauregi barrokoa

DESKRIBAPENA: oinplano angeluzuzena du eta iparraldean etxebizitza ageri da. Bi altuera ditu: beheko solairua atalondoarekin, lehenengo solairua eta estalkiaren azpiko solairua. Hiru isurialde ditu eta teilak arabiar-itxurakoak dira. Etxea sendoa da eta harri-hormak ditu eta izkinetako baoetarako eta inposta-lerroetarako silarria du.

Osagaien artean honakook azpimarratu behar dira: batetik, portalea, eta bestetik, portale—egutera multzoa. Portalea egituratzeko bi arku behekatu erabiltzen dira. Erdian pilarea du eta bi pilastra beren moldura-dadoekin sarreraren alde bakoitzean. Portale-egutera multzoa hegoaldean gainjarria dago eta egurrezkoa da.

FICHA NÚMERO 13. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Poblado de la Magdalena o Zarriza

Polígono y parcela catastral: 21-14, 15, 17 y 29

DATOS DISPONIBLES

Tipología: Residencial o de Habitación: Poblado

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Hierro

Descripción Actual y Valoración: El posible poblado se localiza en un pequeño promontorio en el lugar conocido actualmente por Zarriza. Lo más significativo es la afloración de roca natural en superficie

Documentación arqueológica: La prospección realizada en Junio de 1996 no dio resultado positivo. Se trata de una escasa elevación del terreno rodeada de cereal muy elevado que impide la prospección visual de su entorno. No se observan estructuras ni material arqueológico, siendo muy elevada la erosión del suelo donde se puede ver la roca natural fragmentada.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica: Estudio arqueológico según Normativa de Protección

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 14. MANZANOS

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia parroquial de San Juan Bautista.

Dirección postal: Calle San Juan nº 23-25.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 34. 01

Estilo y época: Posterior a la mitad del S. XIX

DESCRIPCIÓN: Consta de una única nave que lleva aneja a su alzado sur un cuerpo constructivo que acogió a las antiguas escuelas y Sala de Concejo. En la cabecera recta del templo se exhibe un bello ventanal románico. Las dos campanas se presentan al aire libre sobre el muro norte.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a todo el área delimitada por una línea verde en el plano de esta ficha. En el área libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre. Podrá mantenerse o modificarse el actual mobiliario urbano.

Quedan excluidas del grado de protección II las antiguas escuelas y el atrio cubierto, a lo que se le aplica el grado III, correspondiente a una protección ambiental.

La ventana románica queda protegida por el grado IV.

FICHA NÚMERO 15. MANZANOS

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Palacio Salazar

Dirección postal: Calle San Juan número 16

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 33. 02

Estilo y época: Palacio rural barroco del siglo XVII

DESCRIPCIÓN: Consta de planta rectangular con una casa doméstica aneja en su lado norte. Sus alzados libres muestran dos alturas; planta baja de zaguán, planta primera y entrecubierta. Se cubre a tres aguas con cubrición de teja del tipo árabe. La casa es sólida con muros de mampostería y sillería para el recercado de vanos esquinales y líneas de imposta.

Entre sus componentes cabe destacar por una parte, el portalón, articulado en dos arcos rebajados con un pilar en el centro y dos pilastras con sus respectivos dados moldurados en sus extremos de la entrada. Por otra, el conjunto portalón solana, superpuesto en su alzado sur, que se caracteriza por su estructura de madera.

Egurrezko lanak ere oso baliotsuak dira, bai jauregiaren kanpoaldean, bai barrualdean.

Ekialdean, jauregirako sarrera nagusian, Salazar-Montoya familiaren arma-ekzutua dago.

Interes arkitektonikoa: altua
Historia eta ingurune-interesa: altua
Interes funtzionala: altua
Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitapena

BABES BEREZIA: jauregia gorritz adierazitako lerroen artean Kultur Intereseko Ondasuna da monumentuaren kategorian eta Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean sartuta dago.

Muga horiez kanpo hiru eraikuntza-gorputz daude: erdikoan Erdi Aroko dorrearen hondarrak daude. II. babes-maila aplikatzen zaio bai monumentuari, baita erdiko gorputzari ere. Beste bi eraikuntza-gorputzak deuseztatzea gomendatzen da. Nolanahi ere, lerro berdez adierazitako babes-arean edozein eraikuntza zabaltzea debekaturik dago. Eremuan eraikitze edo urbanizatzeko lanik egin nahi izanez gero, alde zuretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunaren txosten loteslea lortu beharko da.

Ekutua berariaz Kultur Intereseko Ondasuna da, 16/1985 Legeak, ekainaren 25ekoak, Nazioko Ondare Historikoari buruzkoak 2. xedapen osagarrian adierazitakoarekin bat. IV. babes—maila eman gogoz.

16. FITXA. MANZANOS

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: San Juaneko Zeharbidea kalea, 1

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 38. 01

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: etxebizitza galanta eta handia. Lau angeluko blokea du. Eraikin egituratu eta estetikoa da eta harri-hormaz egina dago. Emokadura irregularra du eta kare-zama handiz hornituta dago.

Berezitasuna kanpoalderantz duen gorputzarekin nabarmentzen da, hain zuzen ere, ganbarako balkoi-galeriaz ari gara. Egurrez egina dago. Pinoizko teilatua osatzen du eta estalki orokorreko hiru isurialdeko teilatuarekin kontrajartzen da. Gainera, itsu-leiho txikia du galeriarekin lerrotuta eta etxearen aurreko ikuste-apeua gehitzen du.

Altatu nagusietan, espazio publikoetarantz ematen dutenetan, baoak argi eta garbi bertikalean antolatzen dira.

Etxean hargintza oso ederra da eskantzueta eta hutsuneen ingurueta. Ateen, harburuen eta leiho-oholen arotzeria ere azpimarratzekoa da.

Interes arkitektonikoa: ertaina
Historia eta ingurune-interesa: ertaina
Interes funtzionala: altua
Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitapena

BABES BEREZIA: bakarrik fatxada nagusian, San Juaneko Zeharbidearen kalearen aurrealdean, aplikatu beharko da II. babes-maila. Gainerako fatxadetan eta barrualdean berriz egituratzeko ekinak egin ahal izango dira.

Elementu bereziek (egurrezko balkoiak eta galeriak) IV. babes-maila izango dute. Fatxada nagusiko egurrezko itsu-leiho txiek eta estalki guztiko teilatu-hegalek ere babes-maila hori izango dute.

17. FITXA. MANZANOS

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKUNTZA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: ermita zaharra

Posta-helbidea: Zadorra ibaia kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 47. 08

Estiloa eta garaia: 1866ko jatorrizko eraikuntza, oso eraldatua.

Cabe mencionar también el valor de los trabajos de la madera tanto en el exterior como en el interior del Palacio.

En su alzado este, sobre el acceso principal al Palacio se luce el escudo de armas de la familia Salazar – Montoya.

Interés arquitectónico: Alto
Interés histórico-ambiental: Alto
Interés funcional: Alto
Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El palacio, con la delimitación que se indica en la ilustración con una línea roja, ha sido declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento e incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

Fuera de esa delimitación quedan tres cuerpos edificatorios, en el central se aprecian restos de una torre medieval. El grado de protección II se aplica tanto al monumento declarado como a este cuerpo central. Se recomienda la eliminación de los otros cuerpos edificatorios, en cualquier caso queda prohibida cualquier ampliación de la edificación existente en el área de protección indicada en línea verde. Toda obra, de edificación o urbanización, que se desee realizar en este ámbito exigirá informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

El escudo se considera, específicamente, Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/ 1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Nacional. Queda protegido con el grado de protección IV.

FICHA NÚMERO 16. MANZANOS

Protección Estructural Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Travesía de San Juan número 1

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 38. 01

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Vivienda corpulenta y voluminosa, de bloque cuadrangular. Se trata de un organizado y estético edificio en mampostería, acompañada del típico revoco irregular de gran carga de cal.

Su singularidad queda enfatizada a través de un cuerpo emergente de la balconada-solana del desván hecha en madera, aportando tejado propio a piñón contraponiéndose a al tejado a faldón de la cubierta general. Además una pequeña tronera en línea con la solana aumenta el reclamo visual del frente de la casa.

En sus alzados principales, los dirigidos al espacio público, muestran un manifiesto ordenamiento vertical de los vanos.

El conjunto de la casa se realiza por los notables trabajos de cantería que muestran los esquinales y enmarques de los huecos por la carpintería de las contraventanas, puerta y canes.

Interés arquitectónico: Medio
Interés histórico-ambiental: Medio
Interés funcional: Alto
Estado de conservación: Regular

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El grado de protección II sólo se aplicará a la fachada principal, frente a la calle Travesía de San Juan. En el resto de fachadas y en el interior se permitirán las actuaciones de reestructuración.

Se protegerán mediante el grado IV de elementos singulares, la balconada-solana de madera; la pequeña tronera, también de madera, de la fachada principal y los aleros de toda la cubierta.

FICHA NÚMERO 17. MANZANOS

Protección Estructural Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Antigua Ermita

Dirección postal: Calle Río Zadorra nº 2

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 47. 08

Estilo y época Construcción original de 1866, muy transformada

DESKRIBAPENA: ermita zaharretik fatxada nagusiko bolumena eta hutsuneak, sartzeko atearen arkuak eta idi-begia besterik ez dira kontserbatzen.

Eraikuntza isolatua da eta oinplano angeluzuzena du. Teilatuak bi isurialde ditu. Fatxadak harri-hormazkoak dira eta ertzetako kateak eta janbak silarrizkoak dira.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babes

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: babes-maila ermitaren fatxadako horman aplikatuko da, hain zuzen ere, sarbide nagusia kokatuta dagoen tokian. Gauza bera egingo da estalkiarekin, teilatu-hegala barne.

Gainerako fatxadetan eta eraikinean berriz egituratzeko lanak egin ahal izango dira, baina kasu guztietan eraikinaren bolumena mantendu beharko da.

Ez da onartuko eraikin berririk, ezta daudenak zabaltzea ere le-ro berdez adierazitako babes—arean.

18. FITXA. MANZANOS

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: dorrea

Posta-helbidea: San Juan kalea, 9

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 37. 03

Estiloa eta garaia: Erdi Aroko elementuak ditu.

DESKRIBAPENA: Jatorrian Manzanoseko etxerik zaharrena gortor-etxea izan daiteke. Kaleari begira ageri den altxatuan, lehenengo solairuan, leihate bikoitza irekitzen da eta kono-itxurako arkuak amaitzen du. Mainelik ez du. Burua apaintzen hostoaren irudia ageri da landua. Altxatu berean itsu-leihoak ikus dezakegu. Arkuak jatorrizko portadaren azarnak daude.

Hegoaldean, lehenengo solairuan ere, beste leihate bikoitza dago. Burua pieza bakarrekoa da eta bi arku puntadunetan egituratzen da. Eskuinean itsu-leiho bat dago.

Ekialdean Erdi Aroko kutsua duen hutsunea dago, pieza bakarreko burua, janbak eta idulkia du. Arku puntadunez amaitua dago.

Iparraldeko altxatua ezkutua dago, gorputz berria erantsi baitzaio.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena, berriz egituratzea.

BABES BEREZIA: egokitzeko edozein lan eginez gero, fatxada zarpiau edo entokatu egin beharko da. Gaur egun adreiluzkoa da eta behoko solairuan kontserbatzen den harria agerian dago.

Leiho erneak IV. mailarekin babestu behar dira.

IV. mailako babes emateko araudiak xedatutakoarekin bat, aldez aurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak txosten loteslea egin beharko du, bai elementu babestuen gainean aritzeko, bai ingurunean jarduteko.

19. FITXA. MANZANOS

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: San Juan kalea, 21

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 37. 01

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: eraikinak oinplano angeluzuzena du. Bi solairu gehi ganbara ageri dira. Estalkiak bi isurialde dauzka. Fatxada harri-hormazkoa da eta hutsuneen inguruan eta eskantzetan silarrizkoak daude.

DESCRIPCIÓN: De la antigua ermita solo se conserva el volumen y los huecos de la fachada principal, el arco que conforma la puerta de acceso y el óculo.

Edificación aislada de planta rectangular y tejado a dos aguas. Fachadas de mampostería con jambajes y cadenas esquineras de sillaría.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El grado de protección sólo se aplicará al muro de la fachada de la ermita donde está situado el acceso principal, así como a la cubierta, incluido el alero.

En el resto de fachadas y edificio se permitirán obras de reestructuración, manteniendo en todo caso el volumen del edificio.

No se permitirán nuevas edificaciones ni ampliaciones de la existente en el área de protección indicada con una línea verde.

FICHA NÚMERO 18. MANZANOS

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Torre

Dirección postal: Calle San Juan número 9

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 37. 03

Estilo y época: Presenta elementos de origen medieval

DESCRIPCIÓN: La casa más antigua de Manzanos, en origen puede haber sido una casa fuerte. En el alzado que mira a la calle, en el primer piso, se abre un ventanal doble resuelto en arcos conopiales, con pérdida de su parteluz. Decorando el dintel aparece tallada la figura de una hoja. En ese mismo alzado apreciamos troneras cegadas. Se observan restos de la portada original en arco.

En el alzado sur, igualmente a la altura del primer piso, se exhibe otro ventanal doble. El dintel en una sola pieza se perfila en dos arcos apuntados. A su derecha se halla un hueco tronera.

En el alzado este se muestra otro hueco de arraigo medieval, con dintel, jambas y peana de una sola pieza, rematado en arco apuntado.

El alzado norte se halla oculto por habersele unido un nuevo cuerpo.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento, reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Cualquier obra de acondicionamiento deberá incluir el enfoscado o revoco de la fachada actualmente en fábrica de ladrillo, manteniendo vista la piedra que se conserva en planta baja.

Las ventanas germinadas quedan protegidas con el grado IV.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa de Protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre los elementos protegidos como en su entorno.

FICHA NÚMERO 19. MANZANOS

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle San Juan número 21

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 37. 01

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Edificación de planta rectangular con dos plantas más desván, cubierta a dos aguas. Fachada de mampostería con sillaría en recercados de huecos y esquinales.

Interes arkitektonikoa: ertaina
Historia eta ingurune-interesa: ertaina
Interes funtzionala: altua
Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea

BABES BEREZIA. Babesa partzela guztiari aplikatuko zaio. Area fitxa honetako planoan lerro berdez zehazten da. Ezin daiteke partzela librea itxi.

20. FITXA. MANZANOS

Elementu bereziaren babesa: IV. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Elementua identifikatzea: marrazkiak eta inskribapenak landa-etxean

Posta-helbidea: San Juan kalea, 6

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 301. 39. 04

Estiloa eta garaia: XVII. mendea

DESKRIBAPENA: herri-marrazki eta inskripzioak, sartzeko ateburuan eta ezker aldean kokatutako leihoburuan.

Interes arkitektonikoa: ertaina
Historia eta ingurune-interesa: ertaina
Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: IV: elementu bereziak babestea

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES BEREZIA: elementu babestua fitxa honetako planoan lerro berdez adierazitako eraikinean kokatuta dago.

IV. mailako babesa emateko araudiak xedatutakoarekin bat, aldez aurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak txosten loteslea egin beharko du, bai elementu babestuen gainean aritzeko, bai horman jarduteko.

21. FITXA. RIVAGUDA

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: Jasoneren eliza

Posta-helbidea: La Iglesia kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 601. 53. 01

Estiloa eta garaia: eraikuntza erromanikoa (XII. mendekoa). Oso aldatua dago.

DESKRIBAPENA: oinplanoa gurutze latindarrean. Jatorrizko eraikinari erreparatu, silarriz egina dago. Ondoren, portikoa eta oinplano laukiko dorre sendoa eraiki zen. Lau altuera dauzka eta azkenean alde bakoitzean erdi-puntuko arku irekitzen da. Pilastra lauak inguratzen du eta erlaitzak amaitzen du.

Atari txikira arku beheratu txikiaren bidez sartzen da eta bigarren mailan gelditzen da portada erromanikoa. Arkibolta hirukoitza du eta eskuinaldean portikoaren alboko hormak estaltzen du.

Interes arkitektonikoa: ertaina
Historia eta ingurune-interesa: altua
Interes funtzionala: altua
Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: babes-area fitxan agertzen den planoan lerro berdez mugatuta dago. Oraingo partzelaren itxitura-ezaugarriak ezin dira aldatu.

Partzela libreak kontserbazio-egoera ona izan beharko du: saskari gabe, harzola berritua, etab.

22. FITXA. RIVAGUDA

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: La Iglesia kalea, 3

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 601. 53. 04

Interés arquitectónico: Medio
Interés histórico-ambiental: Medio
Interés funcional: Alto
Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. No se permite el cierre de la parcela libre.

FICHA NÚMERO 20. MANZANOS

Protección Elementos Singulares: Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Dibujos e inscripciones en casa rural

Dirección postal Calle San Juan número 6

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 39. 04

Estilo y época: Siglo XVII

DESCRIPCIÓN: Dibujos e inscripciones, de carácter popular, en el dintel de su puerta de acceso y en el de la ventana situada a su izquierda.

Interés arquitectónico: Medio
Interés histórico-ambiental: Medio
Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El elemento protegido se encuentra situado en el edificio señalado con una línea verde en el plano que se incluye en esta ficha.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa de Protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se encuentra situado.

FICHA NÚMERO 21. RIVAGUDA

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia de la Asunción

Dirección postal: Calle La Iglesia nº 2

Polígono, manzana y parcela catastral 601. 53. 01

Estilo y época Construcción original románica (S. XII) muy alterada

DESCRIPCIÓN: Planta en cruz latina con fábrica de sillería parece responder al edificio original. Se añadió posteriormente un pórtico y una potente torre de planta cuadrada con cuatro cuerpos de altura, en el último se abre un arco de medio punto en cada uno de sus lados, enmarcado con pilastra plana y rematado por una cornisa.

Al pequeño pórtico se accede a través de gran arco rebajado, dejando en segundo plano una portada románica con triple arquivolta, cubierta en el lado derecho por el muro lateral del pórtico.

Interés arquitectónico: Medio
Interés histórico-ambiental: Alto
Interés funcional: Alto
Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. No se permitirá la modificación de las características del cierre actual de parcela.

La parcela libre deberá mantenerse en buen estado de conservación: limpia de matorros, renovación del empedrado, etc.

FICHA NÚMERO 22. RIVAGUDA

Protección Ambiental Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle La Iglesia número 3

Polígono, manzana y parcela catastral 601. 53. 04

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: fatxada orekatua dago. Hutsune irekiak tradiziozko hiru ardatz bertikaletan antolatzen dira. Erdikoak nagusitasuna du atari-balkoi binomioaz gozatzeko.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea.

BABES BEREZIA: eraikuntza-gorputz nagusiaren bolumena babestu behar da. Fitxa honetako planoan lerro berdez adierazten da.

Berriz egituratzeko lanak egin behar izanez gero, fatxadaren konposizioa mantendu beharko da, hau da, hutsuneen ardatzak eta posizioa mantendu beharko dira. Hutsuneen tamaina aldatu ahal izango da, baina eraikuntza tradizionalarentzat (A tipologia) finkatutako proportzioak zehatz-mehatz errespetatu beharko dira. Arreta berezia jarriko zaie markoei.

23. FITXA. RIVAGUDA

Elementu bereziak babestea: IV. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Elementua identifikatzea: gurutzea erliebean landa-etxean

Posta-helbidea: Real kalea, 9

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 601. 59. 03

Estiloa eta garaia: XVII. mendea

DESKRIBAPENA: gurutzea erliebean sarrerako ateburuaren erdian.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: IV: elementu bereziak babestea

Obra baimenduak. Kontserbazioa

BABES BEREZIA: IV. mailako babesa emateko araudiak xedatutakoarekin bat, alde zurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak txosten loteslea egin beharko du, bai elementu babestuen gainean aritzeko, bai horman jarduteko.

24. FITXA. MELLEDES

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: iturria, aska eta garbitokia

Posta-helbidea: A-4340 errepidean, Quintanillarako norabidean

Poligonoa eta etxadia: 401. 126

Estiloa eta garaia: 1864koa

DESKRIBAPENA: iturria euste-horman sartuta dago. Pilare soilaren gainean egituratzen da eta silarriz egingo dago. Aurrealdean, idulkitik ura pila erdi zirkularrean isurtzen da. Iturriaren gainean sartuta dagoen angeluzuzenaren azpian iturriaren kutxara sartzeko leihtila dago.

Multzo lerrokatuaren konposizio-eskema tradizionala du.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: fitxan planoan ageri da eta babesa berdez mugatutako partzelan aplikatu beharko da. Partzelaren barruan debekatuta dago edozein eraikuntza. Partzela itxi nahi izanez gero, harriz egin beharko da eta gehienez 80 cm-ko altuera izango du.

Estilo y época Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Manifiesta una equilibrada fachada en la que los huecos abiertos se ordenan en los tradicionales tres ejes verticales, teniendo al central como hegemónico por gozar del binomio portada-balcón.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección afecta al volumen del cuerpo edificatorio principal, indicado por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

En caso de realizarse obras de reestructuración deberá mantenerse la composición de fachada en cuanto al mantenimiento de los ejes de los huecos y su posición. Podrán modificar la dimensión de los huecos respetando estrictamente las proporciones fijadas para la edificación tradicional (tipología A), y cuidando el modo en que quedan enmarcados.

FICHA NÚMERO 23. RIVAGUDA

Protección Elementos Singulares: Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Cruz en relieve en casa rural

Dirección postal: Calle Real nº 9

Polígono, manzana y parcela catastral: 601. 59. 03

Estilo y época: Siglo XVII

DESCRIPCIÓN: Cruz en relieve en el centro del dintel de su puerta de acceso.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares

Obras permitidas. Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: De acuerdo con lo establecido en la Normativa de Protección para el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se encuentra.

FICHA NÚMERO 24. MELLEDES

Protección Estructural Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Fuente, abrevadero y lavadero

Dirección postal: En la carretera A-4340 dirección Quintanilla

Polígono y manzana: 401. 126

Estilo y época: Data del año 1864

DESCRIPCIÓN: La fuente se halla encajada en un muro de contención. Se articula sobre un sobrio pilar fabricado en sillería en cuyo frente, del zócalo vierte el agua sobre una pila semicircular. Sobre el caño, en la parte inferior del rectángulo rehundido, se halla el ventano de acceso al arca de la fuente.

Plantea un tradicional esquema de compositivo de conjunto en línea.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a la parcela delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha, dentro de ella se prohíbe cualquier nueva edificación. En caso de disponer un cierre de parcela será en piedra y con una altura máxima de 80 cm.

25. FITXA. MELLEDES

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: San Juan Evangelistaren eliza

Posta-helbidea: Iglesia de San Juan kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 401. 125. 01

Estiloa eta garaia: XVI. – XVII. mendea

DESKRIBAPENA: hirigunean dago, pilotalekuaren ondoan, hain zuzen ere, eta espazio publiko zabala du. Atzeko aldean gorputz bakarra du eta dorrez hornituta dago. Laukia da eta ez du luzera handirik. Hego-ekialdeko ertzean kokatuta dago eta horren alboan sarrerako arkupeak daude.

Fatxada harri-hormaz osatuta dago. Hutsuneen markoetan eta ertzetan silarria dago.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-Interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

OBRA BAIMENDUAK: kontserbazioa, egokitzea, eta berriz egituratzea.

BABES ESPEZIFIKOA: bakarrik elizaren eraikina babestuko da.

Lerro gorri markatutako area (eraikinaren kanpo-ertzarekiko gu-txi gorabehera 15 m) susmo arkeologikoko zona da eta, ondorioz, V. babes-maila aplikatuko zaio (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena).

26. FITXA . IGAY

Egiturazko babes: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: San Romanen eliza

Posta-helbidea: Real kalea, 11

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 201. 84. 01

Estiloa eta garaia: XVI. – XVII. mendeak

DESKRIBAPENA: eliza San Romanen oroimenez eraiki zen eta oso txikia da. Dorreak eta atarira sartzeko arku handiak bere zeregina definitzen dute. Dorreak ia ez du nabearen teilatua gaititzen.

Apaiaren etxebizitza parroki elizari erantsia dago aurreko aldean. Beraz, hutsuneen banaketari dagokionez, fatxada erregularra da. Ganbara argiztatzeko erdian hutsunea dago eta janbak osatzen dituzten silarrietan bi irudi antropomorfo interesgarri daude. Materialari dagokionez, ermita hurbilen batean material bera erabili da.

Interes arkitektonikoa: txikia

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: nola-halakoa

Babes-maila: II: egiturazko babes

Obra baimenduak: kontserbazio eta egokitzea.

BABES BEREZIA. Egiturazko babes-maila bakarrik elizari aplikatu behar zaio; bien bitartean, apaizaren etxeak ingurumen-babesaren maila du.

Babesa partzela guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Partzela librean ezin da inongo eraikuntzarik egin, ezta itxi ere. Apaizaren etxean harri antropomorfoa dago eta IV. babes-maila du.

Lerro gorri markatutako area (eraikinaren kanpo-ertzarekiko gu-txi gorabehera 15 m) susmo arkeologikoko zona da eta, ondorioz, V. babes-maila aplikatuko zaio (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emana: 1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

27. FITXA. IGAY

Egiturazko babes: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA.

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea, 10-14

Posta-helbidea: La Fuente kalea, 4

FICHA NÚMERO 25. MELLEDES

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia de San Juan Evangelista

Dirección postal: Calle Iglesia de San Juan nº 2

Polígono, manzana y parcela catastral: 401. 125. 01

Estilo y época: Siglo XVI - XVII

DESCRIPCIÓN: Situado en el centro del pueblo, junto al frontón y con amplio espacio público. En su parte trasera está formada por un cuerpo único con torre, de forma cuadrada y no excesivamente alta, en su esquina sureste, junto a la que se sitúa el porche de entrada.

La fachada de mampostería de piedra y sillares en esquinales y enmarques de los huecos.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: III: Protección ambiental

OBRAS PERMITIDAS: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica exclusivamente al edificio de la Iglesia.

El área marcada con una línea roja (15 m. alrededor del borde exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de Mayo de 1997).

FICHA NÚMERO 26. IGAY

Protección Estructural Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia de San Román

Dirección postal: Calle Real nº 11

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 84. 01

Estilo y época Siglos XVI – XVII

DESCRIPCIÓN: La iglesia, dedicada a San Román, posee unas dimensiones reducidas quedando definida su función mediante la torre y el gran arco de acceso al pórtico. El cuerpo de la torre apenas sobresale del tejado de la nave.

El cuerpo habitacional de la casa cural está agregado al templo parroquial en su parte anterior, nos muestra una regularizada fachada en la distribución de sus huecos. En el hueco central que ilumina el desván se descubren en los sillares que conforman las jambas, dos interesantes figuras antropomorfas que responden a material reutilizado de alguna ermita cercana.

Interés arquitectónico: Bajo

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. El grado de protección estructural sólo se aplica al cuerpo edificatorio correspondiente a la iglesia, mientras que la casa cural queda protegida bajo el grado de protección ambiental.

La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre. La piedra antropomorfa situada en la casa cural queda protegida por el grado IV.

El área marcada con una línea roja (15 m. alrededor del borde exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes: BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 27. IGAY

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural nº 10-14

Dirección postal: Calle La Fuente nº 4

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 201. 71. 01

Estiloa eta garaia: XVI. mendearen bukaera edo XVII. mende hasiera, 1786, 1804

DESKRIBAPENA: eraikuntza bi zatitan banatuta dago horma bi-tartekoaren bidez. Horietan hiru eraikuntza-garai hauteman daitezke.

Eraikuntzaren zatirik zaharrena erdian dago. Ildo horri jarraiki, fatxada bien zati bat hartzen du eskuairan eta nekazaritza-multzoaren zona noblea egituratzen da. Obraren ezaugarriak errepertatuak, XVI. mende bukaera edo XVII. mende hasierakoa izan daiteke. Bertako ateburuan kono-itxurako arkuak ageri da.

Hegoalderako gainerako altxatua beranduago egin zen. Etxeko sukalde argiztatzen duen leihatilarekin batera, silarri monolitikoa ikus daiteke hurrengo legendarekin: "GORA JOSU 1804. URTEA".

Iparaldeko zona 1786. urtean egin zen.

Etxera sartzeko bao zabala zeharkatu beharko da. Dintel-itxurako arkuak du eta atexka-motako ateak ixten du. Erdiko orria bi erditan zatitua du eta independenteki itxi eta irekitzen dira.

Bizitzeari azkar utzi zioten eta, ondorioz, jatorrizko gelak mantentzen ditu.

14.eko etxolara sartzeko kanpoko harrizko eskailera erabili behar da, oso aldapatsua izan arren. Ez du ez balaustradarik, ezta eskailera-bururik ere baina babestua dago teilatua asko irteten baita bertan egituratzen den txokoan.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio egoera: nola-halakoa

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA. Egiturazko babes maila bakarrik La Fuente kaleko fatxada nagusiar aplikatuko zaio. Bestelako fatxadetan eta eraikinaren barruan berriz egituratzeko lanak baimenduko dira.

Silarri monolitikoak inskripzioarekin, kono-itxurako buruak eta harri datatuak elementu berezietan dagokien IV. babes-maila izango dute.

28. FITXA. IGAY

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: zubia

Posta-helbidea: San Miguelerako bidea

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: -

Estiloa eta garaia: Erdi Arokoa

DESKRIBAPENA: zubiak lau begi ditu eta erdi-puntuko arkuen bitartez amaitzen da. Hiru arkuk lauzazko pitak dituzte bertikalean jarrita. Gangak harri-hormakoak dira, oso irregularrak.

Arkuak eskuinaldeko ibaiertzean landuagoak daude, pitak eta ganga tamaina ertaineko silarriak erabiliz egin baitira.

Zubi-bularrek ganibetetan silarri handiak dituzte. Zubiaren profila arinki aldapan dago. Galtzadak hormigoizko landa-zoladura du. Ez du kare sendorik eta babesteko metalezko baranda txikiak ditu.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: babes-maila elementu guztiari aplikatuko zaio, metalezko barandari izan ezik.

Metalezko baranda aldatu ahal izango da eta babes berriak zubiaren forma-ezaugarriak errespetatzea ziurtatuko da.

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 01

Estilo y época f. S.XVI o p. S.XVII, 1786, 1804

DESCRIPCIÓN: El conjunto está articulado por dos cuerpos apostados en medianería, en los que se reconocen tres épocas constructivas distintas

La fase constructiva más antigua se localiza en posición intermedia, ocupando parte de las dos fachadas a escuadra que configura la zona noble de esta agrupación agraria. Las características de la obra de fábrica permiten fecharla a finales del siglo XVI o comienzos del XVII. En él aparece un dintel con perfil de arco conopial.

El resto del alzado que mira hacia el sur pertenece a una construcción más tardía que luce, junto al ventanuco que ilumina la cocina de la casa, un sillar monolítico con la leyenda "VIVA JESÚS AÑO DE 1804".

Al norte queda la zona fechada en 1786.

El acceso a esta casa es a través de un amplio vano resuelto en arco adintelado y cerrado con una puerta de tipo postigo con la hoja central partida en dos mitades que se abren y cierran independientemente.

Consecuencia de una temprana desocupación conserva las dependencias originales.

El acceso a la cabaña del cuerpo nº14 es a través de una escalera exterior de piedra, de mucha pendiente, sin balaustrada ni meseta de entrada, pero protegida por el pronunciado vuelo del tejado en la pequeña rinconada allí configurada.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. El grado protección estructural sólo se aplicará a la fachada principal situada sobre la calle de la Fuente. En el resto de fachadas se permitirán obras de reestructuración, así como en el interior del edificio.

Al sillar monolítico con la inscripción, al dintel de perfil conopial y a la piedra datada se les aplicará el grado de protección IV de elementos singulares.

FICHA NÚMERO 28. IGAY

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Puente

Dirección postal: Camino dirección a San Miguel

Polígono, manzana y parcela catastral: -

Estilo y época: De origen medieval

DESCRIPCIÓN: Puente con cuatro ojos rematados por arcos de medio punto. Tres de sus arcos muestran boquillas de lajas dispuestas verticalmente, y bóvedas de mampostería muy irregular.

La arcada vinculada a la orilla derecha muestra labores más nobles al fabricar las respectivas boquillas y bóveda a base de sillares de tamaño medio.

Los tajamares muestran en sus cuchillos grandes sillares. El perfil del puente es ligeramente en rampa. La calzada muestra una pavimentación rústica de hormigón. Carece de pretilas sólidas llevando unas pequeñas barandillas metálicas como protección.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Se aplica el grado de protección a todo el elemento excepto a la barandilla metálica de protección.

Se permitirá la sustitución de dicha barandilla metálica asegurándose de que la nueva protección sea respetuosa con las características formales del puente.

29. FITXA. IGAY

Egiturazko babesa: II. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: etxola tradizionala

Posta-helbidea: La Fuente kalea, 5

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 201. 71. 01

Estiloa eta garaia: landa-arkitektura

DESKRIBAPENA: etxolaren teilatua larraina baino aurrerago dago eta sokarreina txiki eratzen da. Irtena oin zuzenetan amaitzen da

Interes arkitektonikoa: txikia

Historia eta ingurune-interesa: txikia

Interes funtzionala: txikia

Kontserbazio-egoera: txarra

Babes-maila: II: egiturazko babesa

Babes baimenduak: kontserbazioa eta egokitzapena

BABES BEREZIA: fitxan agertzen den planoan lerro berdez mugatuta dago babes-area.

30. FITXA. IGAY

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Real kalea, 5

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 201. 71. 02

Estiloa eta garaia: Ateburuan 1780 irakurri daiteke. Ondoren moldaketak egin dira.

DESKRIBAPENA: fatxada hegoalderantz begira dago eta pinoi-fatxadaren profil berezia du. Osagairik nabarmenak ardatz bertikalean, teilatu-gailurra barne, daude, hala nola portada eta ganbarako balkoi apaindua.

Hutsune irekiak hiru ardatz bertikaletan banatzen dira eta behe solairuan konposizioa desordenatu egiten da. Portadak dintel-itxura du eta buru bikoitzaren bide egituratzen da. Barrualdea pieza bakarrean egina dago eta kartel berezia du barruan eraikinaren eraikuntzaturtea "AÑO D 1780" agertuz. Goiko buruak hiru pieza ditu eta goian dagoen leihoarekiko karela da.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-maila: Nola-halakoia

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea.

BABES BEREZIA. Babesa fitxako planoan ageri den lerro berdez mugatutako areari aplikatuko zaio.

Garajeko atea ordezkatu nahi izanez gero, berriak egurrezkoa izan beharko du eta hormaren barnealdeko sortak izango ditu.

Ezkutua berariaz Kultur Intereseko Ondasuna da, 16/1985 Legeak, ekainaren 25ekoak, Nazioko Ondare Historikoari buruzkoak 2. xedapen osagarrian adierazitakoarekin bat. IV. babes—maila eman-goa zaio.

31. FITXA. IGAY

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Real kalea, 6

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 201. 73. 01

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: fatxadaren konposizioari erreparatuz, sektore altueneko dintel-itxurako egutera berezia azpimarra daiteke. Fatxadaren ia zabalera guztia hartzen du. Trenkada batek egutera luzea bi tartetan zatitzen du. Teilatu-hegalaren harburuak jazena-buruen gainean jarrita daude eta, era berean, trenkadak horiek eusten ditu. Egutera behatxulo etzanaren itxura du, altuera librea txikia baita, hedadura nabarmena baitu eta, bera berean, teilatu-hegalaren eta plataforma luzearen edo oinetako mentsulen proiektioak agerikoak baitira.

FICHA NÚMERO 29. IGAY

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Cabaña tradicional

Dirección postal: Calle La Fuente nº 5

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 01

Estilo y época: Arquitectura rural

DESCRIPCIÓN: El tejado de la cabaña se adelanta sobre la era conformando una pequeña socarreña apeándose el voladizo en pies derechos.

Interés arquitectónico: Bajo

Interés histórico-ambiental: Bajo

Interés funcional: Bajo

Estado de conservación: Malo

Grado de protección: II: Protección estructural

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área que queda delimitada por una línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

FICHA NÚMERO 30. IGAY

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Real nº 5

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 02

Estilo y época: En el dintel de acceso se lee 1780, posteriores modificaciones

DESCRIPCIÓN: La fachada se orienta hacia el sur exponiéndose el característico perfil de fachada a piñón, teniendo en el eje vertical que incluye al caballete sus componentes más sobresalientes, como son la portada y la acicalada balconada del desván.

Los huecos abiertos se reparten mediante tres ejes verticales, desordenando la composición en la planta baja. La portada adintelada se articula a base de un doble dintel, con el inferior realizado en una sola pieza llevando una peculiar cartela con una inscripción en su interior que indica el año de la construcción del edificio "AÑO D 1780". El dintel superior consta de tres piezas, sirviendo a su vez de antepecho a la ventana inmediatamente superior.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento, reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. La protección se aplica al área delimitada por la línea verde que aparece en el plano de esta ficha.

En caso de sustitución del portón del garaje se exigirá que el nuevo sea de madera y esté colocado a haces interiores del muro.

El escudo es considerado Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2ª de la ley 16/ 1985 de 25 Junio del Patrimonio Histórico Nacional y se le aplicará grado de protección IV de elementos singulares.

FICHA NÚMERO 31. IGAY

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Real nº 6

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 73. 01

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: En la composición de la fachada, cabe destacar la peculiar solana adintelada del sector más alto, alcanzando casi la totalidad del ancho de la fachada. La solana corrida queda dividida en dos tramos por un tabique sobre el que se apoyan las jácenas-dinteles sobre los que descansan los canes del alero. La marcada sensación de mirilla apaisada de la solana viene determinada por su reducida altura libre, por su acentuada extensión, y por las asimismo manifiestas proyecciones del alero y de la corrida plataforma o repisa de sus pies.

Estalkiaren bukatuak apaindura interesgarria du. Ateratzen diren gapirio edo harburu kiribilduen artean gangatilak edo alkobilatuak daude.

Fatxada nagusia silarriz egina dago, eskantzuen ondoko lerro bertikal txikia izan ezik. Bloke angeluzuzeneko gainerako eraikuntzaren altxatuak harri-hormazkoak dira.

Interes arkitektonikoa: txikia

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea.

BABES BEREZIA. Babes-areatik kanpo eraikuntza zabaldu ahal izango da. Babes-area fitxako planoan lerro berdez mugatuta dago.

32. FITXA. IGAY

Susmo arkeologikoko areak. V. Maila

AREA IDENTIFIKATZEA

Arearen izen arrunta: Igay zerbitzu gunearen kokalekua.

Poligonoa eta katastro-partzela: 26-10 eta 49

DATU ESKURAGARRIAK

Tipologia: zehaztugabea

Periodo orokorra: Eneolitikoa – Brontze – Romanoa – Erdi Aroa

Balioztapena: hobi hau 33. fitxako zonan hedatzen da ere eta bere garrantzia nabarmena da, bai hedadurarengatik, bai materia-lengatik. Dena delakoa, Autopista Vasco-Aragonesa delakoa eraiki zenean, asko kaltetu zen. Beraz, zona honetan edozein hondar erabat suntsitu da. Hala ere, gasolindegia ondoan dauden finka libreetan oraindik zona zabalak kontserbatzen dira. Landaretzari esker orbanak ez dira ikusten (ustezko etxolen hondoak). Tokiaren okupazioa jarraitua izan denez, hau da, ondoz ondoko aldi historikoetan egin denez, interesgarriagoa da. Dena delakoa, gainazalean ageri diren materialei erreparatuz, goiztiarra da esatea orbanak etxolaren hondoak izan daitezkeela. Egiazko izaera zehaztearren, indusketa egin behar-ko litzateke.

Dokumentazio arkeologikoa: etxolen hondoak dira eta euren artean 5 metro daude. Material desberdinez egina daude: silaxeko harri puskak, eskuz egindako zeramika, sigilata eta Erdi Aroko tornuan egindakoa. Aurkitutako guztia Arabako Museo Arkeologikoan dago.

Babes-maila: V: susmo arkeologikoko area. Azterketa arkeologikoa babes-araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: gorri adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

33. FITXA. IGAY

Susmo arkeologikoko zona: V. maila

AREA IDENTIFIKATZEA

Zonaren izen arrunta: Igayeko kokalekua

Poligonoa eta katastro-partzela: 24-79

DATU ESKURAGARRIAK:

Tipologia: zehaztugabea

Denboraldi orokorra: Eneolitikoa – Brontzea – Erromatarra – Erdi Aroa

Balioztapena: hobi hau 33. fitxako zonan hedatzen da ere eta bere garrantzia nabarmena da, bai hedadurarengatik, bai materia-lengatik. Dena delakoa, Autopista Vasco-Aragonesa delakoa eraiki zenean, asko kaltetu zen. Hala eta guztiz ere, Igay-Hereño errepedearen eskuinaldeko finkan, hain zuzen ere, gasolindegia ondoan oraindik zona zabala kontserbatzen da. Gainazalean material zeramikoa dago. Tokiaren okupazioa jarraitua izan denez, hau da, ondoz ondoko aldi historikoetan egin denez, interesgarriagoa da. Dena delakoa, gainazalean ageri diren materialei erreparatuz, goiztiarra da esatea orbanak etxolaren hondoak izan daitezkeela. Egiazko izaera zehaztearren, indusketa egin behar-ko litzateke.

Egiazko izaera zehazteko, indusketa beharrezkoa litzateke.

Resulta interesante el aderezo que luce el remate de la cubierta a través del alcobillado o bovedillas aplicado entre los rollizos cabrios o canes que vuelan.

La fachada principal está constituida por sillería, salvo una pequeña franja vertical junto a los esquinales y el resto de los alzados del bloque rectangular edificatorio de mampostería.

Interés arquitectónico: Bajo

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. Se permitirán las ampliaciones de la edificación fuera del área de protección delimitada por la línea verde en el plano de esta ficha.

FICHA NÚMERO 32. IGAY

Zonas de Presunción Arqueológica Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento Área de Servicio de Igay.

Polígono y parcela catastral: 26-10 y 49

DATOS DISPONIBLES

Tipología: Indeterminada

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Romano – Edad Media

Valoración: La entidad de este yacimiento, que se extiende también a la zona incluida en la ficha nº 33, es considerable tanto por su extensión como por el material que ofrece. No obstante se ha visto afectado en gran parte por la construcción de la autopista Vasco-Aragonesa por lo que la destrucción de cualquier resto en esta zona ha sido total. Sin embargo, aún se conserva amplia zona en las fincas libres junto a la gasolinera donde la vegetación impide que se vean las manchas (supuestos fondos de cabaña). Adquiere un mayor interés al tratarse de una ocupación continuada del lugar, periodos históricos consecutivos. Sin embargo, parece prematuro afirmar a través de los materiales aparecidos en superficie que las manchas se traten de fondos de cabañas. Sería necesario esperar a excavación para determinar su verdadera naturaleza.

Documentación arqueológica: Se trata de fondos de cabaña separados entre ellos 5 metros y diferente material: lascas de sílex, cerámica a mano, sigilata y a torno medieval. Todo lo hallado se encuentra en el Museo Arqueológico de Álava.

Grado de protección: V: Zonas de Presunción Arqueológica Estudio arqueológico según Normativa de Protección

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 33. IGAY

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento de Igay

Polígono y parcela catastral: 24-79

DATOS DISPONIBLES:

Tipología: Indeterminada

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Romano – Edad Media

Valoración: La entidad de este yacimiento, que se extiende también a la zona incluida en la ficha nº 32, es considerable tanto por su extensión como por el material que ofrece. No obstante se ha visto afectado en gran parte por la construcción de la autopista Vasco-Aragonesa por lo que la destrucción de cualquier resto en esta zona ha sido total. Sin embargo, aún se conserva amplia zona en la finca a la derecha de la carretera Igay-Hereño, a la altura de la gasolinera donde aparece material cerámico en superficie. Adquiere un mayor interés al tratarse de una ocupación continuada del lugar, periodos históricos consecutivos. Sin embargo, parece prematuro afirmar a través de los materiales aparecidos en superficie que las manchas se traten de fondos de cabañas.

Sería necesario esperar a excavación para determinar su verdadera naturaleza.

Dokumentazio arkeologikoa: etxolen hondoak dira eta euren artean 5 metro daude. Material desberdinez egina daude: silaxeko harri puskak, eskuz egindako zeramika, sigilata eta Erdi Aroko tornuan egindakoa. Aurkitutako guztia Arabako Museo Arkeologikoan dago.

Babes-maila: V: susmo arkeologikoko area. Azterketa arkeologikoa babes-araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: gorriz adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenari, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak emanari, erreparatuz (1997/07/10eko 1.997.131. EHAA).

34. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Babes osoa: I maila

ERAIKUNTZA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: San Estebango Eliza

Posta-helbidea: Real kalea, 17

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 501. 63. 03

Estiloa eta garaia: XV. mende erdikoa, ataria XVII. mendekoa.

DESKRIBAPENA: nabe bakarra du eta oinplano angeluzuzeneko da; burua, berriz, poligonal da. Nabeari zenbait gorputz erantsi zaizkio, besteak beste, dorrea. Ia laukia da eta 1649. urtean Joan Gutierrez Perusillo eta Juan de Galan harri-maisuek eraiki zuten. Ohiz kanpoko tokian dago buruaren ondoan.

Portada bi horma-bular proiektatuen artean kokatuta dago. Horietatik batean eguzki-ordularia ageri da. Oso kaltetuta dago eta "1667" inskribapena du. Landa-elizaren portada baino erretaula puristaren itxura handiagoa du.

Egiturak hiru eraikuntza-gorputz ditu. Altuerak desberdinak dira eta frontoi irekian amaituta dago. Sarrerako arkuaren alboetan bi zutabe bikoitz daude. Beren fustea ildaskatua da eta plinto eta kapitul joniko korrituen gainean daude. Kapiteletan aingeruak ageri dira. Zutabe bikoitzek taulamendua eusten dute. Bertan moldura irtenak eta frisoa dago. Aingeru hegaldunen buru ederrak daude.

Interes arkitektonikoa: altua

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-egoera: txarra

Babes-maila: I: babes osoa

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES BEREZIA. Babesa partzela guztiari aplikatzen zaio. Hala mugatzen da fitxako planoan lerro berdez. Partzela librean ezin da eraikin egin, ezta oraingo itxidura aldatu ere. Partzelak kontserbazio-egoera egokia mantendu beharko du: sastrakarrik gabe, harzola berria, etab.

35. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikuntzaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Las Huertas kalea, 12 - 14

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 501. 64. 03

Estiloa eta garaia: herri-arkitektura

DESKRIBAPENA: eraikin laukia da. Hastiala erabilera publikoko espazioaren aurrean du. Fatxada harri-hormazkoa da eta eskantzua nahiz janbak silarrizkoak dira. Sarreran dintel-itxurako arku dago eta hiru pieza ditu. Erdikoa egiazko falka triangeluarra da. Fatxada nagusiaren simetri ardatzean kokatuta dago eta aldeetan tamaina txikiko hutsune laukiak ditu. Lehenengo solairuko leihoak uniformeki banatuta daude eta laukizunagoak dira.

Sartzeko dintel-itxurako arku dago eta hiru pieza ditu. Erdikoa egiazko falka triangeluarra da.

Ganbararen itxidura mosaikoa da. Hormatal desberdinak ditu eta bigarren mailako materialak eta teknikak gelditzen dira agerian. Gainera, lurzoruko forjaketa-buru asko ikus daitezke.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurumen-interesa: ertaina

Interes funtzionala: ertaina

Kontserbazio-maila: Nola-halakoa

Documentación arqueológica: Se trata de fondos de cabaña separados entre ellos 5 metros y diferente material: lascas de sílex, cerámica a mano, sigilata y a torno medieval. Todo lo hallado se encuentra en el Museo Arqueológico de Álava.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica. Estudio arqueológico según Normativa de Protección

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 1997131 del 10/07/1997).

FICHA NÚMERO 34. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Integral: Grado I

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia de San Esteban

Dirección postal: Calle Real nº 17

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 63. 03

Estilo y época: Medios S. XV, portada del S. XVII

DESCRIPCIÓN: Consta de una única nave de planta rectangular, con la cabecera poligonal. A la nave se le añaden varios cuerpos. Entre éstos se encuentra la torre, de planta casi cuadrada y construida en el año 1649 por el maestro cantero Joan Gutierrez Perusillo y por Juan de Galán, que ocupa un lugar inusual junto a la cabecera.

La portada se encaja entre dos proyectados estribos, uno de los cuales exhibe un agredido reloj de sol con la inscripción "1667", asemejándose más a un retablo purista que a la portada de una iglesia rural.

Se estructura en tres cuerpos de edificación con distinta altura y un remate en frontón abierto. El arco de entrada va flanqueado por dos dobles columnas de fuste acanalado sobre corridos plintos y capiteles jónicos con ángeles. En estas dobles columnas se apoya un entablamento formado por salientes molduras y friso con hermosas cabezas de ángeles alados.

Interés arquitectónico Alto

Interés histórico-ambiental Alto

Interés funcional Medio

Estado de conservación Malo

Grado de protección: I: Protección integral

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano de esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación ni tampoco la modificación de su cierre actual. Dicha parcela deberá mantenerse en buen estado de conservación: limpia de matorros, renovación del empedrado, etc.

FICHA NÚMERO 35. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: I Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Las Huertas nº 12 - 14

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 03

Estilo y época: Arquitectura popular

DESCRIPCIÓN: Edificación de forma cuadrada, con el hastial frente al espacio de uso público, de fachada de mampostería de piedra con esquinales y jambas de sillería. La entrada, resuelta en arco adintelado de tres piezas con la central como auténtica cuña triangular, se encuentra en el eje de simetría de la fachada principal con huecos cuadrados de pequeño tamaño a sus lados. Las ventanas de la planta primera se encuentran uniformemente distribuidos y son de proporciones más rectangulares.

El ingreso se resuelve en arco adintelado de tres piezas, con la central como auténtica cuña triangular.

El cerramiento del desván constituye un mosaico con distintos entrepaños donde afloran materiales y técnicas de segundo orden además de dejar vistas una buena parte de las cabezas del forjado de su suelo.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Medio

Estado de conservación: Regular

Babes-maila: II: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea

BABES BEREZIA. Babesa bakarrik eraikin nagusiari aplikatuko zaio eta ez eraikin erantsiei.

Eraikinaren fatxada nagusiari egiturazko maila aplikatuko zaio eta gainerakoari ingurumen—babesa emango zaio. Bertan berriz egituratzeko lanak egin ahal izango dira.

Teilatu-hegala eta estalkiaren ezaugarri materialak mantendu egingo dira. Area babestutik kanpo hedapenak egin ahal izango dira. Bestalde, babes-eremua fitxa honetan ageri den planoan lerro berdez mugatuta dago.

Eraikin erantsiak berriz egituratu edo ordezkatu nahi izanez gero, teilatu-hegalaren amaierarekiko gehienez 1 m-ko altuera xedatzen da. Hori neurtzeko bat datorren fatxadari erreparatu beharko zaio.

36. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: Monte Granden kokatzeko Señaleztapen Dorre Zaharra

Poligonoa eta katastro-partzela: komunalak dira eta ez dute katastro-identifikaziorik.

Estiloa eta garaia: 1846

DESKRIBAPENA: 1846. urtean inauguratu zen. Madrid-Irun telegrafo optikoen linea osatzen zuten 52 dorreetako bat zen.

Quintanillako muinoan zegoen, 655 m-ra.

Dorreak bi solairu zituen eta, ziurrenik, terraza almenaduna. Barutira sartzeko bigarren solairuan atea zegoen, lurzorutik 3 m-ra.

Ezaugarri horiei guztiei erreparatuz, jatorri militarra izan zezaketen eta, agian, gotorleku modura erabiltzen zuten.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: ertaina

Interes funtzionala: txikia

Kontserbazio-egoera: txarra

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

OBRA BAIMENDUAK: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea

BABES BEREZIA: inolaz ere ezingo da ordezkatu, ezta zabaldu ere.

Eraikina libre mantenduko da eta sastrakarik gabe.

Berriz egituratzeko lanak fatxaden egungo konposizioa errespetatu beharko dute, baita trinkoa/hutsa proportzioa ere.

37. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Ingurumen-babesa: III. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Eraikinaren izen arrunta: landa-etxea

Posta-helbidea: Real kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 501. 64. 06

Estiloa eta garaia: XVI. mende bukaera edo XVII. mende hasiera

DESKRIBAPENA: eraikinak oinplano angeluzuzena du. Fatxada silarririkakoa da eta eskantzu nahiz janba harlanduak ditu.

Eskuineko aldea errepidean zehar goratzen da eta dintel-itxurako egutera du. Eskuinaldean bitan zatituta dago. Hagel txikiak bere luzera baino pixka bat gehiago estutzen du.

Atzeko portada interesgarria da. Ipar-mendebalderantz begira dago eta jatorrizko baoak ageri ditu. Fatxada horretan erdi-puntuko arku dago eta dobelak ondo daude. Lehen fatxada nagusia zen eta, beraz, hortik sartzen zen. Arkuarekin batera leiho laukiak ageri dira eta silarriz nabarmenki inguratuta daude. Hala, agerian gelditzen da etxearen jatorria XVI. mendearen amaieran edo XVII. mendearen lehenengo erdian.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Interes funtzionala: altua

Kontserbazio-egoera: ona

Grado de protección: II: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA. La protección se aplicará únicamente a la edificación principal y no a los edificios anexos.

Se aplicará el grado estructural a la fachada principal de esta edificación, quedando el resto de la edificación protegida por el grado ambiental y permitiéndose en él las obras de reestructuración.

Se mantendrá el alero y las características materiales de la cubierta. Se permitirán las ampliaciones fuera del área protegida que se delimita por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

En caso de reestructuración o sustitución de los edificios anexos, se establece como máximo una altura 1 m. inferior al remate del alero correspondiente a la fachada en la que coinciden.

FICHA NÚMERO 36. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Antigua Torre de Señales localización Monte Grande

Polígono y parcela catastral: Comunales sin identificación catastral

Estilo y época: 1846

DESCRIPCIÓN: Inaugurada en 1846, era una de las 52 torres que constituían la línea de telégrafo óptico Madrid-Irún.

Situada en el cerro de Quintanilla, a 655 m. de altitud.

Esta torre presentaba dos plantas y probablemente una terraza almenada. Se accedía al recinto por una puerta situada en la segunda planta, a 3 m. del suelo.

Todas estas características indican un posible origen militar como fortín.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio

Interés funcional: Bajo

Estado de conservación: Malo

Grado de protección: III: Protección ambiental

OBRAS PERMITIDAS: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: No se permitirá en ningún caso su sustitución ni su ampliación.

Se procurará mantener la edificación libre y limpia de matorrales.

Las obras de reestructuración respetarán la composición actual de sus fachadas y la proporción macizo/hueco actual.

FICHA NÚMERO 37. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural

Dirección postal: Calle Real nº 2

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 06

Estilo y época Finales S. XVI o principios S. XVII

DESCRIPCIÓN: Edificación de planta rectangular con fachada de sillarejo y esquinales y jambas de sillería.

El alzado lateral derecho que se encumbra sobre la carretera exhibe una solana adintelada partida en dos por pie derecho. Esta queda ceñida en algo más de su longitud por pequeño faldón.

Destaca el interés de la fachada posterior, mirando hacia el noroeste, por lucir los vanos primitivos. En dicha fachada existe un arco de medio punto con buen dovelaje, que antes era su punto de acceso constituyendo su fachada principal. Acompañan al arco ventanas casi cuadradas fuertemente cercadas con sillería, pregonando el origen de la casa a finales del siglo XVI o la primera mitad del siglo XVII.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Interés funcional: Alto

Estado de conservación: Bueno

Babes-maila: III: ingurumen-babesa

Obra baimenduak: kontserbazioa, egokitzapena eta berriz egituratzea

BABES BEREZIA: fitxa honetako planoan lerro berdez markatua azaltzen den zona babestuko da.

Berriz egituratzeko obrak eginez gero, ipar-mendebaleko fatxadan leihoaren gaineko egutera eta arkuaren errespetatu beharko dituzte. Halaber, fatxadaren konposizioa errespetatu beharko da, jatorrizko baoak baitaude.

38. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Elementuak babestea: bereziak: IV. maila

ERAIKINA IDENTIFIKATZEA

Elementua identifikatzea: harrizko leihoa, landa etxean, 22. zenbakian

Posta-helbidea: La Cuesta kalea, 2

Poligonoa, etxadia eta katastro-partzela: 501. 64. 08

Estiloa eta garaia: XVI. mendea

DESKRIBAPENA: leiho bikoitza da eta gaur egun ez du mainelik. Aldi gotiko-errenazimendukoa da. Silarrizko pieza bakarrak osatzen du janba, idulki eta buru bakoitza. Azkenekoak bi arku ditu, arinkizorroztuak.

Interes arkitektonikoa: ertaina

Historia eta ingurune-interesa: altua

Kontserbazio-egoera: Nola-halakoa

Babes-maila: IV: elementu bereziak babestea

Obra baimenduak: kontserbazioa

BABES ESPEZIFIKOA: IV. mailako babesa emateko araudiak xedatutakoarekin bat, alde aurretik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak txosten loteslea egin beharko du, bai elementu babestuen gainean aritzeko, bai horman jarduteko.

39. FITXA. ERIBERAKO QUINTANILLA

Susmo arkeologikoko zonak: V. maila

AREA IDENTIFIKATZEA:

Zonaren izen arrunta: Valle-ko amabirjinaren ermita zaharra

Poligonoa eta katastro-partzela: mendi komunalak dira eta ez dute katastro-identifikaziorik.

DATU ESKURAGARRIAK

Tipologia: erlijioso-hilobia

Aldi orokorra: Erdi Aroa

Gaur egungo deskribapena eta balioztapena. Quintanillaren existentziari buruzko testigantzak -1205. urtean San Millan de la Cogollako monasterioari burdin hesia ordaindu zitzaion. Hala adierazten du Kalagorriko apezpikuak) alde batera utzita, ez dago ermitaren zuzeneko aipamenik. Hala ere, badago Amabirjinaren Harriaren taila bat XIV. mendean. Beraz eraikuntza-garaiaren froga bat da. Azterketa osatzeko euskarri biografikoak eta arkeologikoak behar dira. Aipatutako zonaldean 5x5 metroko zona karratua hauteman daiteke. Barneko aldea hondoratuta du. Guztia belarrez estalia dago.

Dokumentazio arkeologikoa: laukia osatzen zuten harriak eta teilak besterik ez daude.

Babes-maila: V: susmo arkeologikoko zona. Babes-araudiaren arbera, azterketa arkeologikoa.

AITORPEN OFIZIALA: gorriz adierazitako area susmo arkeologikoko zona da 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenaren arabera.

IV. Eranskina

ARAUDI-PLANOEN ZERRENDA

Bi digituk identifikatzen dituzte planoak. Lehenengoak araudi-eremua aipatzen du; bigarrenak, berriz, adierazitako zona. 0: udalerrria; 1: Rivabellosa; eta ondoko ondoko zenbakiak hirigune desberdinei eman zaie. Area bakoitzerako formatu bat baino gehiago erabiltzea beharrezkoa den kasuetan, letraz identifikatzen dira; hala udalerrrian bi eremu definitzen dira: 0A eta 0B; zortzi Rivabellosan: 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H (formatu bakarrean multzokatutakoak 1:2000 eskalan adierazten direnean: 1AD eta 1EH); eta bi Manzanosen: 2A eta 2B (formatu bakarrean multzokatutakoak 1:2000 eskalan adierazten direnean: 2AB)

Grado de protección: III: Protección ambiental

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplicará al área delimitada por la línea verde que aparece en el plano de esta ficha.

Las obras de reestructuración deberán respetar la solana y el arco sobre la ventana en la fachada noroeste, así como la composición de dicha fachada en la que se presentan los vanos primitivos.

FICHA NÚMERO 38. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Elementos: Singulares Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Ventana de piedra en casa rural número 22.

Dirección postal: Calle La Cuesta número 2

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 08

Estilo y época: Siglo XVI

DESCRIPCIÓN: Ventanal doble, hoy sin parteluz, característico del período gótico-renaciente. Una única pieza de sillería conforma cada una de sus jambas, peana y dintel, con este último perfilado en dos arcos, ligeramente apuntados.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Alto

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares

Obras permitidas: Conservación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: De acuerdo con lo establecido en la Normativa de Protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se sitúa.

FICHA NÚMERO 39. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA:

Nombre común de la zona: Antigua ermita Ntra. Sra. del Valle.

Polígono y parcela catastral: Montes comunales sin identificación catastral

DATOS DISPONIBLES

Tipología: Religioso-funeraria: ermita

Periodo general: Edad Media

Descripción actual y valoración. Con independencia los testimonios históricos de la existencia de Quintanilla (en 1205 consta el pago de una reja al Monasterio de San Millán de la Cogolla y en 1257, la menciona el Obispo de Calahorra), no hay testimonios directos de la ermita. Existe, sin embargo, una talla de la Piedra de la Virgen, fechada del S. XIV, lo cual ofrece luz sobre la época de construcción. Para completar su estudio se hacen necesarios tanto aportes biográficos como arqueológicos. En la zona señalada se puede apreciar una forma cuadrada de 5x5 metros aproximadamente, con su interior hundido. Todo está recubierto por hierba.

Documentación arqueológica: Se resume a piedras que forman un cuadrado y restos de teja.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica Estudio arqueológico según Normativa de Protección

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de Mayo de 1997.

Anexo IV

RELACIÓN DE PLANOS NORMATIVOS

Los planos quedan identificados por dos dígitos. El primero corresponde a su contenido normativo, el segundo al área representada: el 0 para el conjunto del término municipal, el 1 para Rivabellosa, y los sucesivos números para los distintos núcleos urbanos. En los casos en que es necesario utilizar más de un formato para cada área se identifican con una letra: así se definen dos ámbitos para el conjunto del término municipal 0A y 0B, ocho para Rivabellosa, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H (agrupados cuando se representan en escala 1:2000 en únicos formatos: 1AD y 1EH); y dos para Manzanos, 2A y 2B (agrupados cuando se representan a escala 1:2000 en único formato: 2AB)

PLANOAREN IDENTIFIKAZIOA	ESKALA	ARAU-EDUKIA ETA EREMUJA
1.0A	1:5.000	LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA ETA ORGANIKOA.
1.0B		LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIO OROKORRA
2.1A	2.1B	1:1.000 ERABILERAK. SAILKAPEN OROKORRA ETA ZEHAZTUA
2.1C	2.1D	RIVABELLOSA
2.1EH		
2.2A	2.2B	1:1.000 ERABILERAK. MANZANOSEKO KALIFIKAZIO OROKORRA ETA ZEHAZTUA
2.3	1:1.000	ERABILERAK. RIVAGUDAKO KALIFIKAZIO OROKORRA ETA ZEHAZTUA
2.4	1:1.000	ERABILERAK. MELLEDESEKO KALIFIKAZIO OROKORRA ETA ZEHAZTUA
2.5	1:1.000	ERABILERAK. IGAYAKO KALIFIKAZIO OROKORRA ETA ZEHAZTUA
2.6	1:1.000	ERABILERAK. QUINTANILLAKO KALIFIKAZIO OROKORRA ETA ZEHAZTUA
3.1A 3.1B		
3.1C 3.1D	1:1.000	RIVABELLOSAN KUDEAKETA ETA PLANEAMENDU—EREMUAK
3.1AD 3.1EH	1:2.000	RIVABELLOSAN KUDEAKETA, FORMA ETA PLANEAMENDU-EREMUAK
3.2A	3.2B	1:1.000 MANZANOSEN KUDEAKETA ETA PLANEAMENDU-EREMUAK
3.3	1:1.000	RIVAGUDAN KUDEAKETA, FORMA, PLANEAMENDU-EREMUAK ETA LERROKADURAK
3.4	1:1.000	MELLEDESEN KUDEAKETA, FORMA ETA PLANEAMENDU-EREMUAK
3.5	1:1.000	IGAYEN KUDEAKETA, FORMA ETA PLANEAMENDU—EREMUAK
3.6	1:1.000	QUINTANILLAN KUDEAKETA, FORMA ETA PLANEAMENDU-EREMUAK
4.1A 4.1B		
4.1C 4.1D	1:1.000	FORMA: RIVABELLOSAKO ALTUERA, LERROKADURAK ETA SESTRAK
4.2A 4.2B	1:1.000	FORMA: MANZANOSEKO ALTUERA, LERROKADURAK ETA SESTRAK
5.1AD	1:2.000	INSTALAZIOAK: RIVABELLOSAKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.1EH	1:2.000	INSTALAZIOAK: RIVABELLOSAKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.2	1:2.000	INSTALAZIOAK: MANZANOSEKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.3	1:1.000	INSTALAZIOAK: RIVAGUDAKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.4	1:1.000	INSTALAZIOAK: MELLEDESEKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.5	1:1.000	INSTALAZIOAK: IGAYEKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
5.6	1:1.000	INSTALAZIOAK: QUINTANILLAKO HORNIDURA, ENERGIA ELEKTRIKOA ETA SANEAMENDUA
6.1AD	1:2.000	INSTALAZIOAK: RIVABELLOSAKO SANEAMENDUA
6.2	1:2.000	INSTALAZIOAK: MANZANOSEKO SANEAMENDUA
6.3	1:1.000	INSTALAZIOAK: RIVAGUDAKO SANEAMENDUA

IDENTIFICACIÓN DEL PLANO	ESCALA	CONTENIDO NORMATIVO Y ÁMBITO
1.0A	1:5.000	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.
1.0B		CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN GLOBAL
2.1A	2.1B	1:1.000 USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA
2.1C	2.1D	RIVABELLOSA
2.1EH		
2.2A	2.2B	1:1.000 USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA MANZANOS
2.3	1:1.000	USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA RIVAGUDA
2.4	1:1.000	USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA MELLEDES
2.5	1:1.000	USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA IGAY
2.6	1:1.000	USOS. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA QUINTANILLA
3.1A 3.1B		
3.1C 3.1D	1:1.000	GESTIÓN Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO RIVABELLOSA
3.1AD 3.1EH	1:2.000	GESTIÓN, FORMA Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO RIVABELLOSA
3.2A	3.2B	1:1.000 GESTIÓN Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO MANZANOS
3.3	1:1.000	GESTIÓN, FORMA, ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y ALINEACIONES RIVAGUDA
3.4	1:1.000	GESTIÓN, FORMA Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO MELLEDES
3.5	1:1.000	GESTIÓN, FORMA Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO IGAY
3.6	1:1.000	GESTIÓN, FORMA Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO QUINTANILLA
4.1A 4.1B		
4.1C 4.1D	1:1.000	FORMA: ALTURA, ALINEACIONES Y RASANTES RIVABELLOSA
4.2A 4.2B	1:1.000	FORMA: ALTURA, ALINEACIONES Y RASANTES MANZANOS
5.1AD	1:2.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y SANEAMIENTO RIVABELLOSA
5.1EH	1:2.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA RIVABELLOSA
5.2	1:2.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y SANEAMIENTO MANZANOS
5.3	1:1.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA RIVAGUDA
5.4	1:1.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y SANEAMIENTO MELLEDES
5.5	1:1.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y SANEAMIENTO IGAY
5.6	1:1.000	INSTALACIONES: ABASTECIMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y SANEAMIENTO QUINTANILLA
6.1AD	1:2.000	INSTALACIONES: SANEAMIENTO RIVABELLOSA
6.2	1:2.000	INSTALACIONES: SANEAMIENTO MANZANOS
6.3	1:1.000	INSTALACIONES: SANEAMIENTO RIVAGUDA



ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA



Udalak

VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA SAILA

523

Vitoria-Gasteizko Lakuako 3. sektore iragankorren (garai bateko 9. sektorea) ekipamenduetarako erabilera duen lursail bat (asistentziarako kalifikazio xehea duena) lehiaketa publikoaren bidez besterentzea.

2004ko urriaren 29an onetsi zen 2004/CONOEX0228 zk. duen kontratazio dosierra, zeina VITORIA-GASTEIZKO LAKUAKO 3. SEKTORRE IRAGANKORREAN (GARAI BATEKO 9. SEKTORREA) EKIPAMENDUETARAKO ERABILERA DUEN LURSAIL BAT (ASISTENTZIARAKO KALIFIKAZIO XEHEA DUENA) LEHIKETA PUBLIKOAREN BIDEZ BESTERENTZEKO baita.

Lehiarako iragarkia A.L.A.H.O.n argitaratu zelarik, 2004ko abenduaren 13an Lauren Arrizabalaga Saénz jaunak idazki bat aurkeztu zuen Sarkis, S.A. enpresaren izenean eta hura ordeztuz, zeinean eskatzen baitzuen berriazko baldintza administratiboan agirian jasotako alderdi batzuk argitzeko eta eskaintzak aurkezteko epea luzatzeko.

Ayuntamientos

VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

523

Enajenacion, mediante concurso publico, de una parcela destinada a uso de equipamiento, calificada pormenorizadamente como de uso asistencial en el sector transitorio 3 (antiguo sector 9) de Lakua en Vitoria-Gasteiz.

El día 29 de octubre de 2004 se aprobó el expediente de contratación con número 2004/CONOEX0228 para la ENAJENACION, MEDIANTE CONCURSO PUBLICO, DE UNA PARCELA DESTINADA A USO DE EQUIPAMIENTO, CALIFICADA PORMENORIZADAMENTE COMO DE USO ASISTENCIAL, EN EL SECTOR TRANSITORIO 3 (ANTIGUO SECTOR 9) DE LAKUA EN VITORIA-GASTEIZ

Publicado el anuncio de licitación en el B.O.T.H.A., por don Lauren Arrizabalaga Saénz, en nombre y representación de la mercantil Sarkis, S.A., se presentó un escrito, con fecha 13 ed diciembre de 2004, en el que solicitaba la aclaración de diversas cuestiones recogidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y la ampliación del plazo de presentación de proposiciones.