

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Aginduak

5.160

588/05 FORU AGINDUA, uztailaren 7koa, Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak Lezako Udal Arau Subsidiarioen espediente behin betiko onesteko abenduaren 9an eman zuen 440/03 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete beharra onartzen duena.

I.- AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak abenduaren 9an eman zuen 440/03 Foru Aginduaren bitartez behin betiko onetsi zen Lezako Plangintzako Arau Subsidiarioen espedientea.

Bestalde, aipatu Foru Agindua betearazi ahal izateko, aurretik espedientearen barneratu behar dira Aginduan bertan ezarritako aldaketak.

2005eko apirilaren 19an, Lezako Udalak Aldundira espedientearen testu bategina bidali zuen betearazi beharrekoa zela adieraz zedin.

II.- OINARRIAK

Igorritako agiriak aztertu dira eta, ikusi denez, behin betiko onepena ematen duen foru-aginduan xedatutakoa betetzen dute. Hala, beraz, agindu horrek zehaztutako aldaketak jaso dira agirietan.

Hori dela-eta, eta ditudan ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak abenduaren 9an emandako 440/03 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla adieraztea. Agindu horren bidez, behin betiko onetsi zen Lezako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen espedientea.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarrena.- Foru-agindu honek administrazio-bidea amaitzen du. Beraz, beronen aurka ondoko edozein errekurtso jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki deritzoten beste edozein neurri abiarazi ere:

a) Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

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

Vitoria-Gasteiz, 2005eko uztailaren 7a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

LEZAKO UDAL ARAU SUBSIDIARIOEN

AURKIBIDEA

I. TITULUA XEDAPEN OKORRAK

1. artikulua. Izaera eta lurralde-eremua.
2. artikulua. Indarraldia
3. artikulua. Arau Subsidiarioen ondorioak
4. artikulua. Arauak beraztertzeta
5. artikulua. Arauak aldatzea
6. artikulua. Arau Subsidiarioetako dokumentazioa
7. artikulua. Arauen interpretazioa

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Órdenes Forales

5.160

ORDEN FORAL 588/2005, de 7 de julio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 440/03, de 9 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias municipales de Leza.

I.- ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 440/03, de 9 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Leza.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaron en la misma.

Con fecha 19 de abril de 2005, el Ayuntamiento de Leza ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación remitida se observa que la misma ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Foral de aprobación definitiva, habiéndose recogido las modificaciones señaladas en la misma.

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

DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 440/03, de 9 de diciembre del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Leza.

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

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estime 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.

Vitoria-Gasteiz, 7 de julio de 2005.- Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LEZA

INDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Naturaleza y Ámbito territorial
- Artículo 2. Vigencia
- Artículo 3. Efectos de las Normas Subsidiarias
- Artículo 4. Revisión de las Normas
- Artículo 5. Modificación de las Normas
- Artículo 6. Documentación de las Normas Subsidiarias
- Artículo 7. Interpretación de las Normas

II. TITULUA ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK.
8. artikulua. Organo jarduleak
9. artikulua. Arauak garatzeko tresnak.
10. artikulua. Arauen garapen-eremuak.
11. artikulua. Garapena Arau Subsidiarioetara egokitzea.
12. artikulua. Muga-zehaztapena
13. artikulua. Lerrokadurak aldatzea edo doitzea.
2. KAPITULUA ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA.
1. *atala Plan partzialak.*
14. artikulua. Plan Partzialak garatzeko irizpideak.
15. artikulua. Plan partzialek bete beharreko baldintzak.
2. *atala Plan bereziak.*
16. artikulua. Xedea eta edukia
17. artikulua. Barne-erreformako plan bereziak eta babes-planak garatzeko irizpideak.
3. *atala Xehetasunezko estudioak.*
18. artikulua. Xedea eta edukia
19. artikulua. Xehetasunezko estudioak garatzeko irizpideak.
4. *atala Urbanizazio-proiektuak.*
20. artikulua. Definizioa eta edukia
21. artikulua. Onespen eta burutzapenerako oinarritzko baldintzak
22. artikulua. Ekimen pribatuko proiektuak idazteko baldintzak.
23. artikulua. Hiri-lurzoruan gauzatu beharreko eraikuntza-proiektuen osagarria.
24. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak lurberdinketa eta zolatzeko obretan
25. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak ura hornitu eta banatzeko obretan.
26. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak saneamendu eta estolderiako obretan
27. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak energia elektriko eta argiteria publikoko obretan.
28. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak telefonia-sareko obretan.
29. artikulua. Landaketei buruzko diseinu-irizpideak.
30. artikulua. Zabor-bilketarako irizpideak.
31. artikulua. Eraikuntza-elementuen eta kalitate- eta diseinu-irizpideen garapena eta normalizazioa urbanizazio-obretan
32. artikulua. Egon dagoen urbanizazioari egokitzeko xedapenak.
3. KAPITULUA KUDEAKETA TRESNAK.
33. artikulua. Jarduketa-sistemak.
34. artikulua. Konpentsazioa
35. artikulua. Lankidetzeta-sistema
36. artikulua. Desjabetze-sistema
- III. TITULUA LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA
ETA ESKU-HARTZEAK
1. KAPITULUA HIRIGINTZARI BURUZKO INFORMAZIOA.
1. *atala Plangintzaren publikizitatea.*
37. artikulua. Zuzeneko kontsulta
38. artikulua. Aurretiazko kontsultak
39. artikulua. Hirigintzako kontsulten inguruko txostenak.
40. artikulua. Zedula urbanistikoak
41. artikulua. Plangintza interpretatzea dakarten kontsultak.
42. artikulua. Administrazioaren ondare-erantzukizuna arautzea
2. *atala Lerrokadurak eta sestrak seinatzea.*
43. artikulua. Prozedura eta baliozkotasuna

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.
- Artículo 8. Órganos actuantes
- Artículo 9. Instrumentos de desarrollo de las Normas
- Artículo 10. Ámbito de desarrollo de las Normas
- Artículo 11. Adecuación del desarrollo de las Normas Subsidiarias
- Artículo 12. Precisión de límites
- Artículo 13. Variación o reajuste de alineaciones
- CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- Sección 1 Planes Parciales.*
- Artículo 14. Criterios de desarrollo de los Planes Parciales
- Artículo 15. Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales
- Sección 2 Planes Especiales.*
- Artículo 16. Objeto y contenido
- Artículo 17. Criterios de desarrollo de los P.E.R.I. y P.E.P.
- Sección 3 Estudios de Detalle.*
- Artículo 18. Objeto y contenido
- Artículo 19. Criterios de desarrollo de los Estudios de Detalle
- Sección 4 Proyectos de Urbanización.*
- Artículo 20. Definición y contenido
- Artículo 21. Condiciones básicas para su aprobación y ejecución
- Artículo 22. Condiciones y requisitos para la redacción de Proyectos de iniciativa privada
- Artículo 23. Complemento de los proyectos de edificación en suelo urbano
- Artículo 24. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de explanación y pavimentación
- Artículo 25. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de abastecimiento y distribución de agua
- Artículo 26. Criterios de calidad y diseño en obras de saneamiento y alcantarillado
- Artículo 27. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de energía eléctrica y alumbrado público
- Artículo 28. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de red telefónica
- Artículo 29. Criterios de diseño sobre plantaciones
- Artículo 30. Criterios sobre recogida de basuras
- Artículo 31. Desarrollo y normalización de los elementos constructivos y de los criterios de calidad y diseño en las obras de urbanización
- Artículo 32. Disposiciones de acomodación a la urbanización existente
- CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
- Artículo 33. Sistemas de actuación
- Artículo 34. Sistema de compensación
- Artículo 35. Sistema de cooperación
- Artículo 36. Sistema de expropiación
- TÍTULO III DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL
USO DEL SUELO
- CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- Sección 1 Publicidad del Planeamiento.*
- Artículo 37. Consulta directa
- Artículo 38. Consultas previas
- Artículo 39. Informes sobre consultas urbanísticas
- Artículo 40. Cédulas urbanísticas
- Artículo 41. Consultas que requieran interpretación del planeamiento
- Artículo 42. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración
- Sección 2 Señalamiento de alineaciones y rasantes.*
- Artículo 43. Procedimiento y validez

2. KAPITULUA HIRIGINTZA-LIZENTZIAK.

1. atala Xedapen orokorrak.

44. artikulua. Lizentzia behar duten lanak
 45. artikulua. Lizentziaren eragin-eremua eta edukia.
 46. artikulua. Lizentziak emateko prozedura.
 47. artikulua. Lizentzia-eskaera
 48. artikulua. Hasiera eta iraungipena.

2. atala Obra-lizentziei buruzko xedapen espezifikokoak.

49. artikulua. Sailkapena
 50. artikulua. Obra-lizentziari dagokion dokumentazioa.
 51. artikulua. Aldaketak
 52. artikulua. Obra-lizentzia eman aurretik edo ematearekin batera bete beharreko baldintzak: lagapena, berdinbanaketa eta urbanizazioa.

53. artikulua. Jabearen edo sustatzailearen beste betebeharrak.
 54. artikulua. Obren amaiera.

3. atala Beste lizentzia batzuk.

55. artikulua. Urbanizazio-obren lizentzia.
 56. artikulua. Partzelazio-lizentziak
 57. artikulua. Lur-mugimendurako lizentzia
 58. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babestuen Lege Orokorrean aurreikusitako jarduerak.
 59. artikulua. Jarduera sailkatuetarako lizentzien izapidetze espezifikoa.
 60. artikulua. Jarduera sailkatuak berritu, zabaldu edo eskualdatzea.

61. artikulua. Egiaztapena, ikuskapena eta zehapenak.

62. artikulua. Jarduera sailkatuen erregistro-liburua.

63. artikulua. Garrantzi gutxiak izateagatik salbuetsita dauden, baina neurri zuzentzaileak behar dituzten jarduerak.

64. artikulua. Erabilerak aldatu edo ezartzeko lizentzia.

65. artikulua. Eraikinak eraisteko lizentzia.

66. artikulua. Garabiak instalatu eta abiarazteko lizentzia.

67. artikulua. Okupazio-, funtzionamendu- eta irekitze-lizentzia.

3. KAPITULUA OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK.

68. artikulua. Helburua eta ondorioak

4. KAPITULUA HIGIEZINEN JABEEN KONTSERBATZEKO BETEBEHARRAK

1. atala Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak orokorrak.

69. artikulua. Kontserbatzeko betebeharrak

70. artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia

71. artikulua. Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurako gutxienezko baldintzak

72. artikulua. Udalaren lankidetzak.

73. artikulua. Kontserbazioari ekiteko egikaritzapen-aginduak

74. artikulua. Maizterrek kontserbatzeko betebeharraren alde egin beharrekoa.

2. atala Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

75. artikulua. Onura publikoko deklarazioa

76. artikulua. Katalogazioaren garrantzia

3. atala Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

77. artikulua. Orubeak kontserbatzeko betebeharrak.

5. KAPITULUA ERAIKUNTZEN AURRI EGOERA.

78. artikulua. Aurri-deklarazioaren bidezko tasuna

79. artikulua. Kalte konponezinak

80. artikulua. Konponketako obrak

81. artikulua. Antolamenduarekiko lotura

82. artikulua. Bizigarritasunarekiko erlazioa

6. KAPITULUA ERAIKUNTZA SUSTATZEA

83. artikulua. Hirigintzako betebeharrak betetzeko epeak

CAPÍTULO 2 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Sección 1 Disposiciones generales.

- Artículo 44. Actos sujetos a licencia
 Artículo 45. Alcance y contenido de la licencia
 Artículo 46. Procedimiento de otorgar de licencias
 Artículo 47. Solicitud de licencia
 Artículo 48. Iniciación y caducidad

Sección 2 Disposiciones específicas sobre licencias de obras.

- Artículo 49. Clasificación
 Artículo 50. Documentación de la licencia de obras
 Artículo 51. Modificaciones
 Artículo 52. Condiciones previas y simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización

- Artículo 53. Otras obligaciones del propietario o promotor

- Artículo 54. Terminación de las obras

Sección 3 Otras licencias.

- Artículo 55. Licencia de obras de urbanización

- Artículo 56. Licencias de parcelación

- Artículo 57. Licencia para movimiento de tierras

- Artículo 58. Actividades previstas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

- Artículo 59. Tramitación específica de las licencias para actividades clasificadas.

- Artículo 60. Reforma, ampliación o traslado de actividades clasificadas.

- Artículo 61. Comprobación, inspección y sanciones

- Artículo 62. Libro de registro de actividades clasificadas.

- Artículo 63. Actividades exentas (por su escasa entidad) pero que requieren medidas correctoras

- Artículo 64. Licencia para modificación o instauración de usos

- Artículo 65. Licencia para demolición de edificios

- Artículo 66. Licencia para instalación y funcionamiento de grúas

- Artículo 67. Licencia de ocupación, funcionamiento y apertura

CAPÍTULO 3 ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

- Artículo 68. Objeto y efectos

CAPÍTULO 4 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

Sección 1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

- Artículo 69. Obligaciones de conservación

- Artículo 70. Contenido del deber de conservación

- Artículo 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

- Artículo 72. Colaboración Municipal

- Artículo 73. Ordenes de ejecución de conservación

- Artículo 74. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Sección 2 Conservación específica del patrimonio catalogado.

- Artículo 75. Declaración de utilidad pública

- Artículo 76. Alcance de la catalogación

Sección 3 Conservación específica y ocupación temporal de solares.

- Artículo 77. Deber de conservación de solares

CAPÍTULO 5 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

- Artículo 78. Procedencia de la declaración de ruina

- Artículo 79. Daños no reparables

- Artículo 80. Obras de reparación

- Artículo 81. Relación con la ordenación

- Artículo 82. Relación con la habitabilidad

CAPÍTULO 6 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

- Artículo 83. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

**IV. TITULUA LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA
ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA**

1. KAPITULUA LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA.
84. artikulua. Lurzoruaren sailkapena
85. artikulua. Lurzoruaren kalifikazioa
86. artikulua. Lurzoruaren banaketa bere antolamendu zehatza-
ren arabera
87. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako kudeaketaren
arabera

**2. KAPITULUA PLANGINTZAREN ERAGINA BERE AURREKO
EGOERETAN**

88. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden egoerak
89. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eraikinetan haizu
diren obrak

90. artikulua. Xedapen orokorra

3. KAPITULUA LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

91. artikulua. Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurretik
burutu beharreko jardunak.

92. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian urbanizazio- eta eraikun-
tza-lanak aldi berean egin ahal izateko betekizunak.

93. artikulua. Hiri-lurzoruan urbanizazio- eta eraikuntza-lanak al-
di berean egin ahal izateko betekizunak

94. artikulua. Zehaztapenen lotesletasuna zuzeneko antola-
mendua duten eremuetan eta plangintza berezia duten eremuetan.

V. TITULUA ERABILEREN ARAUBIDEA

1. KAPITULUA ZEHAZTAPEN OROKORRAK.

95. artikulua. Hirigintzako erabilerearen definizioa

96. artikulua. Erabilerearen sailkapena

**2. KAPITULUA LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN PRODUK-
ZIOA.**

97. artikulua. Definizioa eta motak

3. KAPITULUA INDUSTRIA-EKOIZPENA.

98. artikulua. Definizioa eta motak

99. artikulua. Atmosferaren babesa

100. artikulua. Ur kontinentalen babesa

101. artikulua. Zaratak eta dardarak

102. artikulua. Hondakin solidoak

103. artikulua. Eragin kutsatzailearen kontrola

4. KAPITULUA BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK.

104. artikulua. Definizioa eta motak

5. KAPITULUA EKIPAMENDUA.

105. artikulua. Definizioa eta motak

6. KAPITULUA HIRUGARREN SEKTOREA.

106. artikulua. Definizioa eta motak

107. artikulua. Bulego gisa erabiliko diren lokalek bete beharre-
ko baldintzak.

108. artikulua. Denda gisa erabiliko diren lokalek bete beharre-
ko baldintzak.

7. KAPITULUA EGOITZAZKOA.

109. artikulua. Definizioa eta motak

110. artikulua. Baldintzak

111. artikulua. Gutxieneko programa

112. artikulua. Neurriak

113. artikulua. Arropa lehortzea.

8. KAPITULUA LORATEGIAK.

114. artikulua. Gune libreak. 79

115. artikulua. Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dau-
den lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

116. artikulua. Espazio libreen sistema lokalari atxikitako lora-
tegietan haizu diren instalazio eta eraikuntzak.

9. KAPITULUA KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK.

117. artikulua. Definizioa eta motak

118. artikulua. Ibilgailuentzako aparkaleku estaliak eraikitze-
ko arauak.

**TÍTULO IV DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

CAPÍTULO 1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

Artículo 84. Clasificación del suelo

Artículo 85. Calificación del suelo

Artículo 86. División del suelo en razón de su ordenación deta-
llada

Artículo 87. División del suelo en razón de la gestión urbanística

**CAPÍTULO 2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS
SITUACIONES PREEXISTENTES.**

Artículo 88. Situaciones fuera de ordenación

Artículo 89 Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

Artículo 90. Disposición general

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 91. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores
del Suelo Apto Para Urbanizar

Artículo 92. Requisitos para la edificación simultánea a la urba-
nización en el Suelo Apto Para Urbanizar

Artículo 93. Requisitos para la edificación simultánea a la urba-
nización en el Suelo Urbano

Artículo 94. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos
de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

TÍTULO V RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 95. Definición de uso urbanístico

Artículo 96. Clasificación de usos

**CAPÍTULO 2 USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMA-
RIOS.**

Artículo 97. Definición y clases

CAPÍTULO 3 PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.

Artículo 98. Definición y clases

Artículo 99. Defensa del medio atmosférico

Artículo 100. Protección de las aguas continentales

Artículo 101. Ruidos y vibraciones

Artículo 102. Residuos sólidos

Artículo 103. Control de efectos contaminantes

CAPÍTULO 4 ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA.

Artículo 104. Definición y clases

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTO.

Artículo 105. Definición y clases

CAPÍTULO 6 TERCARIO.

Artículo 106. Definición y clases

Artículo 107. Condiciones de los locales destinados a oficinas

Artículo 108. Condiciones de los locales destinados a comercio

CAPÍTULO 7 RESIDENCIAL.

Artículo 109. Definición y clases

Artículo 110. Condiciones

Artículo 111. Programa mínimo

Artículo 112. Dimensiones

Artículo 113. Secado de ropa

CAPÍTULO 8 ESPACIOS AJARDINADOS.

Artículo 114. Áreas libres

Artículo 115. Instalaciones y construcciones permitidas en los es-
pacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres

Artículo 116. Instalaciones y construcciones permitidas en los es-
pacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

CAPÍTULO 9 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Artículo 117. Definición y clases

Artículo 118. Condiciones constructivas de los estacionamien-
tos cubiertos de vehículos

10. KAPITULUA OINARRIZKO AZPIEGITURAK.
119. artikulua. Definizioa eta motak
- VI. TITULUA ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK**
1. KAPITULUA DEFINIZIOAK.
120. artikulua. Definizioak
2. KAPITULUA BOLUMEN-BALDINTZAK.
121. artikulua. Ordenantzak arautzea.
122. artikulua. Eraikinen solairu-kopurua neurtzea.
123. artikulua. Altuera horretatik gora haizu diren eraikuntzak
124. artikulua. Hegalkinak, begiratokiak eta teilatu-hegalak.
125. artikulua. Irtenguneak.
126. artikulua. Patioen neurriak.
127. artikulua. Patio komunak
128. artikulua. Patioen estaldura.
129. artikulua. Atzera eramandako eraikuntza. Itxiturak
130. artikulua. Atzera eramandako eraikuntzaren eta eraikuntza isolatuaren tipologia.
3. KAPITULUA BALDINTZA TEKNIKOAK.
131. artikulua. Eskailerak, igogailuak eta atariak.
132. artikulua. Garajeak
133. artikulua. Argiztapen- eta aireztapen-azalera
134. artikulua. Tximiniak
135. artikulua. Komunak eta garbigelak
136. artikulua. Gutxieneko instalazioak
137. artikulua. Zimenduak eta hormak
138. artikulua. Hobi septikoak
139. artikulua. Partzelen itxiturak
140. artikulua. Garabien funtzionamendua
4. KAPITULUA BALDINTZA ESTETIKOAK ETA OSAERAZKOAK.
141. artikulua. Eraikinen kanpo-parametroak.
142. artikulua. Eraikinen osaera
143. artikulua. Kontserbazio eta apaintasun publikoa.
144. artikulua. Errotuluak
5. KAPITULUA SEGURTASUN-BALDINTZAK.
145. artikulua. Babes-hesiak eta obrak hesitzea
146. artikulua. Arbolen babesak
6. KAPITULUA ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK.
147. artikulua. Definizioa
148. artikulua. Aplikazioa
149. artikulua. Baldintza orokorrak
- VII. TITULUA HIRI LURZORUKO ARAU BEREZIAK**
1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK.
150. artikulua. Arauak aplikatzea.
2. KAPITULUA XEDAPEN BEREZIAK.
151. artikulua. Eraikuntzako ordenantzak
152. artikulua. SUR-1. Hirigune historikoa.
153. artikulua. SUR-2. Hiriguneko zabalgunea.
154. artikulua. SUB. Upategi tradizionalak
155. artikulua. Ekipamendua
156. artikulua. Industriak
157. artikulua. Espazio libre publikoa
158. artikulua. Espazio libre pribatua
159. artikulua. Bideak
3. KAPITULUA EGIKARITZAPEN-UNITATEAK.
160. artikulua. Helburua eta irismena
161. artikulua. Egikaritzapen-unitateen arautegi zehatza
- VIII. TITULUA LURZORU URBANIZAGARRIKO ARAU BEREZIAK**
1. KAPITULUA EREMUA, IZAPIDEAK, ZEHAZTAPENAK ETA ERABILERAK.
162. artikulua. Eremua, izapideak eta zehaztapenak.

- CAPÍTULO 10 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
Artículo 119. Definición y clases
- TÍTULO VI NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**
- CAPÍTULO 1 DEFINICIONES.
Artículo 120. Definiciones
- CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE VOLUMEN.
Artículo 121. Regulación de las ordenanzas
Artículo 122. Medida del número de plantas de las edificaciones
Artículo 123. Construcciones permitidas por encima de la altura
Artículo 124. Vuelos, miradores y aleros
Artículo 125. Salientes
Artículo 126. Dimensiones de los patios
Artículo 127. Patios mancomunados
Artículo 128. Cobertura de patios
Artículo 129. Edificación retranqueada. Cerramientos
Artículo 130. Tipología de edificación retranqueada y aislada
- CAPÍTULO 3 CONDICIONES TÉCNICAS.
Artículo 131. Escaleras, ascensores y portales
Artículo 132. Garajes
Artículo 133. Superficie de iluminación y ventilación
Artículo 134. Chimeneas
Artículo 135. Retretes y aseos
Artículo 136. Instalaciones mínimas
Artículo 137. Cimentaciones y muros
Artículo 138. Fosas sépticas
Artículo 139. Cerramientos de parcelas
Artículo 140. Funcionamiento de grúas
- CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.
Artículo 141. Parámetros exteriores de los edificios
Artículo 142. Composición de los edificios
Artículo 143. Conservación y ornato públicos
Artículo 144. Rótulos
- CAPÍTULO 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD.
Artículo 145. Vallas de precaución y vallado de obras
Artículo 146. Protección del arbolado
- CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 147. Definición
Artículo 148. Aplicación
Artículo 149. Condicionado general
- TÍTULO VII NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO URBANO**
- CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 150. Aplicación de las Normas
- CAPÍTULO 2 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.
Artículo 151. Ordenanzas de la edificación
Artículo 152. SUR-1. Casco histórico
Artículo 153. SUR-2. Ensanche Casco
Artículo 154. SUB. Bodegas tradicionales
Artículo 155. Equipamiento
Artículo 156. Industrial
Artículo 157. Espacio libre público
Artículo 158. Espacio libre privado
Artículo 159. Viario
- CAPÍTULO 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.
Artículo 160. Objetivo y alcance
Artículo 161. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución
- TÍTULO VIII NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**
- CAPÍTULO 1 ÁMBITO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIONES Y USOS.
Artículo 162. Ámbito, tramitación y determinaciones

163. artikulua. Baimendutako erabilerak
2. KAPITULUA LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK.
164. artikulua. Lurzoru urbanizagarriko sektoreen zehaztapan bereziak.

IX. TITULUA LURZORU EZ URBANIZAGARRIKO ARAU BEREZIAK

1. KAPITULUA ZONIFIKAZIOA.
165. artikulua. Zonifikazioa
2. KAPITULUA LURZORU URBANIZAEZINEAN BABESTEKO ALDERDIAK.
166. artikulua. Alderdi bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak.
167. artikulua. Eraikuntza-erabilerei eta jarduerari esleitutako hirigintza-parametroak.
168. artikulua. Eraikuntza-erabilera eta jardueretarako beste baldintza batzuk.
169. artikulua. Plangintza bereziaren bidez erabilera eta jarduerak ezartzea.

X. TITULUA KULTURA-ONDASUNA BABESTEA ETA ZAINTEZA

170. artikulua. Katalogoa
171. artikulua. Katalogoa aldatzea.
172. artikulua. Baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak
1. ERANSKINA ERAIKUNTZAREN ARAU OROKORREN FITXAK
2. ERANSKINA ORDENANTZEI BURUZKO LABURPEN-FITXAK

—:—:—

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Izaera eta lurralde-eremua.
1. Arau hauek Plangintzako Arau Subsidiarioak dira, Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiak 91.b artikuluan aurreikusten duenarekin bat etorritik. Arautegi hori ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren bidez onetsi zen, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatze aldera; Lege horren testu bategina apirilaren 9ko 1346/76 Errege Dekretuaren bidez onetsi zen.
2. Arau horiek Lezako udalerrri osoan aplikatuko dira, inolako salbuespenik gabe.
2. artikulua. Indarraldia.
Arauak behin betiko onartu 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 dira.
3. artikulua. Arau Subsidiarioen ondorioak
1. Lurzoruaren Legearen 131, 133 eta 134. artikuluekin bat etorritik, Arauak betearazleak, publikoak eta nahitaezkoak dira.
2. Laren testu bategineko 132. artikulua arabera, Arauak behin betiko onesten direnean, udalerriko obrak onura publikoko deklaratu dira eta nahitaez okupatuko dira desjabetzeak egin edo zortasunak ezartzeko lur eta eraikinak.
3. Arauak argitaratzen direnetik aurrera, herritarrek eskubidea izango dute euren dokumentazioa kontsultatzeko, behar bezala baimendutako aleetan; ondorio horretarako, dokumentazio hori jendearen eskura egongo da udaletxean.
4. Arauen nahitaezotasuna dela-eta, arauetako zehaztapan guztiak zehatz-mehatz bete behar dituzte bai herri-administrazioek, haien eremu eta mailatan alegia, bai norbanako administratuek. Egin behar hori bete dadin edozein pertsona fisiko zein juridikok eskatu ahal du, herri-ekintzaren bidez.
Nahitaez bete beharrak, gainera, plan berezi, antolamendu-plan partzial, xehetasuneko estudio eta urbanizazio-proiektuetan jasotzen diren arauen zehaztapanetara lotzea dakar, Lurzoruaren Legearen 65. artikuluan xedatutakoari jarraiki.
4. artikulua. Arauak berraztertzea.
Arau hauek bidezkoa denean berrikusiko dira, alegia, kalitatearen edo kantitatearen aldetik ez datozenean bat horiek idazteko gaur egun erabiltzen diren helburu eta irizpide orokorrek. Arauak berrikusteko, nahikoak izango dira honako arrazoi hauek:

- Artículo 163. Usos permitidos
CAPÍTULO 2 SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.
Artículo 164. Determinaciones específicas para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar

TÍTULO IX NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPÍTULO 1 ZONIFICACIÓN.
Artículo 165. Zonificación
CAPÍTULO 2 ZONAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
Artículo 166. Usos y actividades autorizados en cada zona
Artículo 167. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas
Artículo 168. Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas
Artículo 169. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial

TÍTULO X PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

- Artículo 170. Catálogo
Artículo 171. Modificación del catálogo
Artículo 172. Intervenciones constructivas autorizadas
ANEXO 1 FICHAS DE NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
ANEXO 2 FICHAS RESUMEN ORDENANZAS

—:—:—

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Naturaleza y Ámbito Territorial.
1. Las presentes Normas tienen carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio (en adelante, R.P.U.), en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/76 de 9 de abril (en adelante L.S.).
2. Se aplicarán en la totalidad del Municipio de Leza, sin exclusión alguna.
Artículo 2. Vigencia.
Una vez aprobadas definitivamente las Normas 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, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.
Artículo 3. Efectos de las Normas Subsidiarias
1. Las Normas, conforme a los artículo- 131, 133 y 134 del L.S. son ejecutivas, públicas y obligatorias.
2. La aprobación de las normas implicará la declaración de utilidad pública, artículo 132 del T.R.L.S., de las obras comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
3. La publicidad de las Normas comporta el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.
4. La obligatoriedad de las Normas significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.
El efecto de la obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones de las Normas, para su desarrollo, de los Planes Especiales, los Planes Parciales de Ordenación, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización, a tenor de lo dispuesto en el artículo 65 de L.S.
Artículo 4. Revisión de las Normas.
Las presentes Normas serán objeto de revisión cuando resulte procedente por no responder cualitativa o cuantitativamente a los objetivos y criterios generales que rige la redacción actual de las mismas, siendo por sí solas causas suficientes las siguientes:

1. Arauen lurralde-eremuan biztanleria, errenta edo enpleguari buruz dauden aurreikuspenak funtsean aldatzea.

2. Garapen ekonomiko eta sozialaren ondorioz komunitate-ekipamendu gehiago behar izatea.

3. Plangintzaren oinarriko faktoreei dagokienez beste egoera batzuk aldi berean gertatzen direnean.

4. Arauen lurralde-eremua aldatzea.

5. artikulua. Arauak aldatzea.

Hau da Arau Subsidiarioak aldatzea: bertako dokumentu edo xedapenetan egindako aldaketa edo gehitze oro, baldin eta, aurreko artikuluan araututakoari jarraituz, ez bada berraztertze bat. Bai eta, oro har, arauak bere osotasunean hartu gabe, onar daitezkeen aldaketa guztiak ere; betiere, lurraldearen egitura orokor eta organikoari edo lurrraren sailkapenari era mugatua eta salbuespen gisa baino eragiten ez badiete.

Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira arau aldaketatzat hartuko:

a) Legeak eta arauak eurek garapen-plangintzari ematen dioten zehaztasun-mailaren ondorioz gertatutako aldaketak.

b) Jarduketa-unitateak mugatzeko plangintzak eskatzen dituen garrantzi gutxi egokitze puntualak, nahiz eta lurrraren sailkapenari eragin; betiere, baldin eta sistema orokorretarako nahiz esparru libre eta publikoetarako lurrak gutxitzen ez badituzte, eta guztira irabaziko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

c) Hala badagokio, arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko udal-ordenantzak onestea, araudi honetan aurreikusita egon edo ez.

d) Babesteko plan bereziak onartu edo aldatzean katalogoan eragindako zuzenketak.

Aldaketa guztiak Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 161. artikuluan aurreikusitakoari egokituko zaizkio. Horrez gain, arau hauetako xedapenei jarraituko die, zein helburu duen kontuan izanda.

6. artikulua. Arau Subsidiarioetako dokumentazioa.

Honako Arau hauetan agiri hauek jasotzen dira:

a) Memoria.

b) Hirigintzako arauak.

c) Dokumentazio grafikoa.

7. artikulua. Arauen interpretazioa.

Arauak interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, betiere, memorian adierazitako xedeei atxikita.

Agiriak aztertu eta zalantza, zehaztugabetasun edo desadostasunen bat sortuz gero, lehenasuna emango zaio, lehen-lehenik, erai-kigarritasun txikiena eta espazio libre edo komunitate-ekipamendu gehienak ezartzen dituen interpretazioari; eta, bigarrenik, beste interpretazioen bat eta memoriaren inguruko arautegia jasotzen dituen dokumentazio grafikoa.

Agiri honetan antzeman daitezkeen akats material posibleak Udaltzatzen erabaki simple bidez zuzendu ahal izango dira; erabaki hori Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratuko da.

Edozein jardun edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten tekniko eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta Udaltzatarentzat zein den egokiena adieraziko da. Aurrerantzean, arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

Baldin eta agiriaren zehaztapenen funtsezko alderdiak ukitzen dituztenak badira, Arauen aldarazpenetarako ezarri den tramitazio bera burutu beharko da.

II. TITULUA ARAU SUBSIDIARIOAK GARATzea ETA GAUZATzea

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua. Organo jarduleak.

1. Plangintzako Arau Subsidiario hauek garatu eta gauzatzea Lezako Udalarari dagokio, betiere, Legean eta Arau hauetan ezartzen diren partikularren ekimenari eta lankidetzari kalterik egin gabe.

2. Estatuko Administrazioa, Eusko Jaurlaritza eta Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundia arduratuko dira, dagozkien eskurantzen eremuan, azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatzea.

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo del ámbito territorial de las Normas.

2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.

3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los factores básicos del planeamiento.

4. La modificación del ámbito territorial de las Normas.

Artículo 5. Modificación de las Normas.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, se hallen o no previstas en esta Normativa.

d) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el Artículo 161 del R.P.U. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Artículo 6. Documentación de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas están formadas por los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Normas Urbanísticas.

c) Documentación gráfica.

Artículo 7. Interpretación de las Normas.

Las presentes Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción y finalidades expresadas en la Memoria.

En los casos de duda, imprecisión o discrepancia entre los documentos prevalecerá, en primer lugar, la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, en segundo, la documentación gráfica sobre cualquier otra y la Normativa sobre la Memoria.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicarán en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Toda actuación o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual fuere la más correcta, definición que se incorporaría a las Normas como nota aclaratoria.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponderá al Ayuntamiento de Leza, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración particular establecida en la Ley y en la presente Normativa.

2. A la Administración del Estado y al Gobierno Vasco, así como a la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava corresponderá, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

9. artikulua. Arauak garatzeko tresnak.

Arau Subsidiarioak Lurzoruaren Legean eta araudi honetan aurreikusitakoarekin bat etorri garatuko dira. Bestalde, plan partzialak, plan bereziak eta xehetasunezko estudioak dagozkien urbanizazio-, partzelazio- eta eraikuntza-proiektuen bidez egingo dira.

10. artikulua. Arauen garapen-eremuak.

1. Hiri-lurzoruan egikaritzapen-unitatea Legean aurreikusitako barne-erreforma, saneamendu, babes edo bestelako lanak plan berezien bidez egiteko, edo hala ezartzen denean arau subsidiarioak gauzatzeko, lurzoru-mota honetan mugatzen den espazio-eremua da.

2. Poligonoa plan partziala gauzatzeko mugatzen den lurzoru urbanizagarria da. Poligono bakoitzaren eremua dagozkion plan partzialak antolatzen duen sektorearen berdina edo hori baino txikiagoa izango da.

3. Sektorea plan partzialaren bidez antolatu ahal izateko Plan honek mugatzen duen lurzoru urbanizagarria da.

11. artikulua. Garapena Arau Subsidiarioetara egokitzea.

1. Ordenazioko Plan Partzialek eta Plan Bereziek ezingo dituzte Arau Subsidiarioetako aurreikuspenak aldatu.

Ez da onartuko eraikigarritasuna zona ezberdinen artean birbanatzea, ezta sektorearen okupazio- eta eraikigarritasun-koefizienteak zona ezberdinei dagozkien batezbestekoen berdinak badira ere.

2. Xehetasunezko estudioek Arau Subsidiarioetako funtsezko zehaztapenak jarraituko dituzte. Bereziak, ezingo dute aldaketarik egin, betiere, aldaketek eraikigarritasuna handitzea, lurzoruaren aprobetxamendu pribatua gehitzea edo sistema publikoetarako espazioak murriztea badakarte.

3. Arau Subsidiarioetan egiten den aldaketa partzial oro, Legeak xehetasunezko estudioetarako ezarritakoan artean ez bada ere, Arau Subsidiarioen aldaketa gisa izapidetuko da.

12. artikulua. Muga-zehaztapena.

Eremuen mugak kasuan kasuko garapen-tresnen bidez zehaztu ahal izango dira, honako irizpide hauei jarraiki:

a) Mugak honako alderdi hauen arabera doituko dira:

1) Indarreko lerrokadurak edo eraikuntza-lerroak.

2) Lurraren berezitasun topografikoak.

3) Jabetza landatar edo hiritarraren mugak.

4) Zuhaztiak edo bestelako elementu interesgarriak egotea.

b) Ez dira mugak itxuraldatuko eta ez dira %5 baino gehiago handitu edo murriztuko Arau Subsidiario hauetan 1:5.000 eskalan edo handiagoan egindako planoetan mugatutako azalerekiko, ezta %2 baino gehiago ere 1:2.000 eskalan edo txikiagoan egindako planoetan ezartzen diren mugapenekiko ere.

13. artikulua. Lerrokadurak aldatzea edo doitzea.

Lerrokaduren egokitzapena edo doikuntza arautu ahal izateko, dagozkien xehetasunezko estudioak onetsiko dira, Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 65 eta 66. artikuluetan xedatutakoaren arabera, betiere, bolumen eraikigarria ez dela aldatzen justifikatzen bada.

2. KAPITULUA ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA

1. atala Plan partzialak.

14. artikulua. Plan Partzialak garatzeko irizpideak.

Plan partzialak ukitutako eremuetako bakoitzerako Arau Subsidiarioek ezarritako diseinu-irizpideekin bat etorri garatuko dira; nolana ere, honako neurri hauek ere bete behar dira:

- Plan partzialak Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizagarrian definitzen dituzten sektoreetako oso batean aplikatuko da.

- Ekipamendua, espazio libreak, oinezkoentzako sarea eta ordenazioko gainerako elementuak hiria artikulatzen laguntzeko moduan kokatu eta diseinatu behar dira, Arau Subsidiarioek ezartzen dituzten hiri-egiturako gidalerroei jarraiki.

- Plan partzialek ezartzen dituzten bideek, erabilera edo apar-kamenduetara heltzea bermatzeaz gain, Arau Subsidiarioek eremuari ematen dioten izaera sustatuko dela ere bermatuko dute.

Artículo 9. Instrumentos de Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se realizará con arreglo a lo previsto en la L. S. y en esta Normativa, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación.

Artículo 10. Ámbitos de Desarrollo de las Normas.

1. La unidad de ejecución en el suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establece en las mismas.

2. Polígono es el suelo apto para urbanizar delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada polígono podrá ser igual o inferior al Sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

3. Sector es la unidad del suelo apto para urbanizar delimitada por el presente Plan para su ordenación a través de un Plan Parcial.

Artículo 11. Adecuación del desarrollo a las Normas Subsidiarias.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas públicos.

3. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no se estuviese expresamente prevista por esta Normativa, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 12. Precisión de Límites.

Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a:

1) Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.

2) Las características topográficas del terreno.

3) Los límites de la propiedad rústica o urbana.

4) La existencia de arbolado y otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1: 2.000 o menor.

Artículo 13. Variación o reajuste de alineaciones.

La adaptación o reajuste de las alineaciones se regulará mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del R.P.U., siempre y cuando se justifique la no variación del volumen edificable.

CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Sección 1 Planes Parciales.

Artículo 14. Criterios de desarrollo de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

- La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las Normas Subsidiarias en el suelo apto para urbanizar.

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

- Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el acceso a los usos o a los estacionamientos de que disponga, el fomento del carácter que se asigne al área desde las Normas Subsidiarias.

- Erabilera kolektiboak eta publikoak bide nagusietatik sarbide erraza izateko moduan kokatuko dira.

- Edozein motatako eragina jasaten duten eremuek zein erabilera izango duten eta zein ekimenen pean zehaztuko da.

15. artikulua. Plan partzialek bete beharreko baldintzak.

Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 45. eta 46. artikuluetan eta arau hauetan aipatzen diren zehaztapenak jasoko dira plan partzialetan, eta batez ere, tresna honen bidez garatu behar diren sektoreetako bakoitzari dagozkion alderdiak. Horko xedapenak Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 57.etik 63. artikulura bitartekoetan xedatutako agiritan jasoko dira.

2. atala Plan bereziak.

16. artikulua. Xedea eta edukia.

Arau Subsidiarioetan jasotako aurreikuspenak garatze aldera, plan bereziak egin ahal izango dira Plangintzari buruzko Arautegiaren 76.2 artikuluan eta Lurzoruaren Legearen testuategineko 84. artikuluan jasotako xedeetarako.

Egiten diren plan bereziek Lurzoruaren Legearen testuategineko 84. artikuluan eta hurrengoetan eta Plangintzari buruzko Arautegiaren 77. artikuluan ezartzen diren zehaztapenak eta agiriak bilduko dituzte.

17. artikulua. Barne-erreformako plan bereziak eta babes-planak garatzeko irizpideak.

Barne-erreformako plan bereziak eta babes-planak Arau Subsidiarioetan ezarritako diseinu-irizpideekin bat etorri garatuko dira; nolana ere, honako eduki hauek barneratuko dituzte:

- Ekipamendua, espazio libreak, oinezkoentzako sarea eta ordenazioko gainerako elementuak hiria behar bezala artikulatzeko moduan antolatuko dira, Arau Subsidiarioek ezartzen dituzten hiri-egiturako gidalerroei jarraiki.

- Erabilera kolektibo eta publikoek sarbide erraza izango dute bide nagusietatik, trafikoa banantzeko irizpideak aplikatzeak eragin ditzakeen eskariei kalterik egin gabe.

- Hiri-, gizarte- eta ekonomia-ondareko elementu garrantzitsuak eta komunitate-bizitzaren erreferentzia sinboliko izan daitezkeen elementuak kontu handiz erabiltzea sustatuko da.

3. atala Xehetasunezko estudioak.

18. artikulua. Xedea eta edukia.

Arau Subsidiarioetan jasotako aurreikuspenak garatze aldera, xehetasunezko estudioak egin ahal izango dira ekainaren 23ko 1259/78 Errege Dekretuak onetsi zuen Lurzoruaren Legearen Plangintzari buruzko Arautegiaren 65.1 artikuluan jasotako xedeetarako.

Xehetasunezko estudioek Lurzoruaren Legearen testuategineko 91. artikuluan eta haren Plangintzari buruzko Arautegiaren 65 eta 6. artikuluetan adierazitako zehaztapenak jasoko dituzte gutxienez.

Estudioa aplikatu daitekeen eremu zehaztarako baino ezingo da egin, zona bakoitzeko ordenantza partikularretan adierazten denarekin bat etorri.

19. artikulua. Xehetasunezko estudioak garatzeko irizpideak.

Xehetasunezko estudioak honako diseinu-irizpide hauek betez garatuko dira:

- Ekipamendua, espazio libreak eta oinezkoentzako sarea ordenazio-zonaren ondoan dauden zonetako artikulazioa indartzen laguntzeko moduan kokatu eta diseinatuko dira, Arau Subsidiarioek asentuen egitura dela-eta ematen duen definizioarekin bat etorri.

- Xehetasunezko estudioek zehazten dituzten barne-bideek bertako erabilera eta aparkamenduetara erraz heltzea bermatuko dute eta Arau hauetan eremuari ematen zaion izaera sustatuko dute.

- Erabilera kolektiboak eta publikoak bide nagusietatik sarbide erraza izateko moduan kokatuko dira.

4. atala Urbanizazio-proiektuak.

20. artikulua. Definizioa eta edukia.

1. Urbanizazio-proiektuak Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 67 eta 68. artikuluetan zehaztutako irizpideekin bat etorri egingo dira eta Arautegi horren 69 eta 70. artikuluetan jasotako agiriak osatuta egingo dira, lanak erabat eta behin betiko burutzeko beharrezko xehetasun eta osagaiekin. Edonola ere, ondorengo dokumentuak ere sartu beharko dira:

- Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

- Se deberá precisar el uso e iniciativa de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

Artículo 15. Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P.U.

Sección 2 Planes Especiales.

Artículo 16. Objeto y Contenido.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales que se lleven a cabo contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes del Texto refundido de la Ley del Suelo y artículos 77 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Artículo 17. Criterios de Desarrollo de los Planes Especiales de Rehabilitación Integrada (P.E.R.I.) y de Protección (P.E.P.).

Los P.E.R.I. y P.E.P. serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por las Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

- Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que pueden generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

- Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

Sección 3 Estudios de detalle.

Artículo 18. Objeto y Contenido.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades expuestas en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1259/78 de 23 de junio.

Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Su elaboración quedará limitada a los espacios concretos para los que se permita esta figura, conforme se indica en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

Artículo 19. Criterios de Desarrollo de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres y la red peatonal deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concretan estas Normas Subsidiarias.

- Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito en estas Normas.

- Se situarán los usos colectivos y públicos, garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

Sección 4 Proyectos de Urbanización.

Artículo 20. Definición y Contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización se realizarán de acuerdo con los criterios definidos en los Artículos 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y estarán constituidos por los documentos señalados en los Artículos 69 y 70 del mismo, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Planoa, 1:1.000 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko esparru ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo interesgune sozialeko ekipamenduak eta eraikuntza pribatuetarako aurreikusitako partzelak.

b) Obren plan zehaztua. Bertan, fase bakoitzaren azken epea eta zatikako epeak ere finkatuko dira, horrelakorik izatekotan.

2. Jabari eta erabilera publikoko espazioak diseinatzerakoan, irisgarritasunari buruzko legerian xedatutakoa beteko da.

21. artikulua. Onespen eta burutzapenerako oinarritzko baldintzak.

Debeku da urbanizazio-proiekturik onestea eta burutzea baldin eta aurretiaz bidezko plan partziala, plan berezia edo xehetasunezko estudioaren behin betiko onespina ez bada egiaztatzen, salbu eta hiri-lurzoruan egin diren obrak badira. Hala ere, baterako izapidetzea onartuko da.

Arau hauek betetzeak ez du eskatzailea aske utziko beste erakunde batzuen (Foru Aldundiaren, Eusko Jaurlaritzaren...) eragin-eremuetan jarduteko behar diren lizentziak eskuratu beharretik.

22. artikulua. Ekimen pribatuko proiektuak idazteko baldintzak.

Urbanizazio-proiektuak ekimen partikularrekoak badira, espediente urbanizatu beharreko lurren balioaren %25eko bermearrekin osatuko da. Berme hori aurreikusitako etapa-plana betetzen ez bada erabiliko da eta, beraren bidez, Udalak urbanizazio-lanei ekin ahal izango die.

Ondorio horretarako, sustatzaileak proiektuan urbanizatu beharreko lurren balioa ezarriko du.

23. artikulua. Hiri-lurzoruan gauzatu beharreko eraikuntza-proiektuen osagarria.

Eraikuntza-proiektu batek era egokian burutzeko deskribatu diren gutxienezko zerbitzuak ezarri behar baditu eta baldin eta hiri-lurzoruan badago, horiek jarraian aipatzen den araudi teknikoa betez egingo dira eta aurretiaz egin behar diren obrak argi zehaztuko dituen eraikuntza-proiektuaren eranskina aurkeztuko da. Eraikuntzaren aipatu agiria aurkeztea ezinbesteko baldintza izango da Obren lizentzia emateko eta proiektua burutzea, berriz, lehen jarduera-lizentzia emateko.

24. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxienezko irizpideak lurberdinketa eta zolatzeko obretan.

Urbanizazio-proiektuetan zehaztu behar diren bideek ondorengo ezaugarri tekniko hauek izan beharko dituzte:

1. Ibilgailuen zirkulaziorako erreien zabalera, oro har, 3 m-koa izango da.

Aparkaleku-zerrenden zabalera 2,50 m-koa izango da, aparkalekuak lerroan badaude, eta 5 m-koak baterian badaude.

Errepideen oinplano eta profilen definizio geometrikoak Errepubliketako Zuzendaritza Orokorrek horren inguruan ematen dituen gomendioekin bat etorriko egingo da.

Kaleak, plazak edo gune bereziak gurutzatzen diren lekuetan, beharrezkoa izango da bukaerako azaleraren nibel-kurbei buruzko azterlana egitea, luzetarako profilak eta ezarritako peralteak aintzat hartuta.

Azterlan horretatik ondorioztatu dugu beharrezkoa ote den puntu baxu guztietan kutxetak eta hustubideak jartzea, etengabe putzuak sor ez daitezke.

Luzetarako profilaren puntu baxu guztietan, goian aipatutako azterlan berdina egingo da.

Galtzada- eta irlatxo-ertzen definizio geometrikoak Errepubliketako Zuzendaritza Orokorrek hiri-eremuetarako instalazioak jartzeko proiekturako ezarri dituen gomendioekin bat etorriko da.

Merkataritza-zonen inguruan behar bezala mugatu eta seinalez-tatutako zamalanetarako guneak jarri beharko dira nahitaez; gainerakoan, gutxienez bakarria jarriko da 1,5 hektareako.

2. Oinezkoentzako bidezidorrak, espaloiak barne, gutxienez 2,00 m zabal izango dira; 8 m baino gutxiagoko zabalera duten kaleetako galtzada eta espaloietan zoladura jarraitua ezarri ahal izango da. Bidezidorrek lauzadura naturala edo artifiziala izango dute eta horien kokapenak hiri-zerbitzuen kanalizazioari dagokion lehentasuna ematea ahalbidetuko du.

a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese.

2. El diseño de los espacios de dominio y uso público cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad.

Artículo 21. Condiciones Básicas para su Aprobación y Ejecución.

No podrá aprobarse y ejecutarse ningún proyecto de Urbanización si no se acredita previamente la aprobación definitiva del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente, salvo que se refiera a obras en suelo urbano. Se admitirá, no obstante, la tramitación simultánea.

El cumplimiento de las presentes Normas no exime al peticionario de la obtención de aquellas licencias que puedan ser precisas como consecuencia de la necesidad de actuaciones en área de influencia de otros organismos como Diputación Foral, Gobierno Vasco, ..

Artículo 22. Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

En caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular, se completará el expediente con una garantía equivalente al 25% del valor de los terrenos que han de urbanizarse, que responderá al incumplimiento del Plan de Etapas previsto y facultará al Ayuntamiento la realización subsidiaria de la urbanización.

A tal efecto deberá determinarse por el promotor del Proyecto el valor de los terrenos a urbanizar.

Artículo 23. Complemento de los proyectos de edificación en Suelo Urbano.

Quando un proyecto de edificación precise completar alguno de los servicios mínimos descritos para su correcta inserción, y siempre que se sitúe en suelo urbano, se realizarán aquellos cumpliendo la normativa técnica indicada a continuación y previa presentación de un Anejo de Proyecto que especifique claramente las obras a realizar. Será condición precisa la presentación de dicho documento para la concesión de Licencia de Obras de Edificación y su ejecución para la concesión de la Licencia de Primera Utilización.

Artículo 24. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Explanación y Pavimentación.

La vialidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

1. El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3 m.

El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2,50 m. si el aparcamiento es en línea, y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Carreteras.

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltes adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras para el Proyecto de instalaciones en zonas urbanas.

Será obligatoria la instalación de zonas de carga y descarga debidamente delimitadas y señalizadas cerca de las zonas comerciales, en el resto una cada 1,5 Ha. como mínimo.

2. Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una anchura mínima de 2,00 m. y podrá establecerse una pavimentación continua de calzada y acera en calles menores de 8 m. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas se puedan disponer con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

Oinezkoentzako bidezidorrak ibilgailuen galtzadetatik lotzea, behar bezala seinalezaturiko oinezkoentzako pasabideen bitartez egingo da.

Oinezkoentzako bidezidorrak, berez edo ibilgailuetarako galtzaden bitartez, mugikortasun urriko pertsonak, haur-kotxeak, gurdiak, etab. ibili ahal izateko moduan seinalezaturik egon behar dira, zintarrietan bidezko pasabideak jarriko direla.

3. Espaloiak eta oinezkoentzako sarea moldatu aurretik, oinarria 15 cm-ko hormigoi-masaz estaliko da. Ibilgailuen igarobideetan hormigoi armatuko geruzaren lodiera 20 cm-koa izan beharko da.

4. Oinezkoentzako espaloiak akabatze materiala, baldosakoa edo zoladura jarraituko izango da, %2ko galtzadarako maldarekin.

5. Oinezkoentzako irlatxoak, galtzadadun espaloiak edo terrazak nahiz berdeguneak dituzten guneetako espaloiak mugatzeko ertz biribildun zintarria erabiliko da, 1 cm-ko gehieneko eremuarekin edo 2 cm-ko alakatuarekin. Zintarriak, halaber, 12 zentimetroko garaiera izango du gehienez.

6. Zintarria ipini aurretik hormigoizko kutxa bat egingo da oinarrian, 10 cm-koa, eta espaloiaren alborantz gutxienez 15 cm-koa.

7. Garajeen aldean, 4 cm-ko garaiera eta plano inklinatuan 8 cm dituen zintarri alakatua erabiliko da.

8. Zoladurazko akaberako enlosatuak onartuko dira, aurreikusitaren diren erabilera ezberdinen arabera, zoladurazko konponbideei barietatea eman nahi baitzaie.

9. Ibilgailuentzako bideetako galtzadak zeharreko ebakiduraz egingo dira, %1eko maldadun erdiko akordio parabolikoaz eta %2ko malda espaloiaren hegaletatik zintarrirantz.

11. Ibilgailuen zirkulaziorako diren galtzadak Herri Lan eta Hirigintza Ministerioaren Errepideei buruzko Jarraibidean aurreikusitakoarekin bat etorri gauzatu beharko dira.

25. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxienezko irizpideak ura hornitu eta banatzeko obretan.

1. Edateko urez hornitzea helburu duten urbanizazio-obrak diseinatu eta gauzatzeko, NTE-IFA arauetan ("Eraikuntzako Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornidura") xedatutako hartuko da kontuan.

Bizitegi-zonetan dauden sareetan izango den batez besteko kontsumoa, 300 litrokoa izango da orduko, eguneko eta biztanleko.

Industria-eremuetan, berriz, kontsumoa 0,5 litrokoa izango da segundo eta hektarea bakoitzeko, gutxienez.

Kontsumorik handiena kalkulatzeko, eguneroko batez besteko kontsumoa 3,0 zenbakiaz biderkatuko da.

Diseinuak bitarteko biltegi arautzaileak barnera ditzake, indarreko legerian aurreikusitako baldintzetan. Hala bada, gutxienez egun bateko kontsumoa bermatu behar da eta nahikoa denboraz aurreikusi, kokaleku izango duten eremuan zatirik altuenak hornitu ahal izateko.

2. Ur-harguneak eta ahoak.

Parke, lorategi eta espazio libreetan ureztatzeko instalazioak ezarriko dira, eguneko kontsumoa gutxienez 20 m³/Ha-koa izateko bestekoak. Ur-harguneak kokatzerakoan, eremu funtzionalek (sarearen prezioaren arabera neurtzen direnek) hornitu beharreko espazio osoa betetzen dutela bermatuko da.

Galtzadak ureztatzeko, sarearen prezioaren arabera ur-hargune kopurua ezarriko da, 10 m-ko maukarekin bertako puntu ezberdinetara heldu ahal izateko moduan.

Hustubideak diseinatzerakoan, ureztatze-lanak eta areken urezko garbiketa erraztu behar dela hartuko da aintzat.

Etxebizitzak dauden lurzoruan, 8 Ha. bakoitzeko ur-aho bat erabiliko da; ur-ahoak 100 mm. izango ditu eta erdi aldean eta erraz bertaratzeko moduan egongo da; gainerako aldeetan, 4 Ha. bakoitzeko egongo da. Ur-ahoen arteko aldea 200 m-tik beherakoa izango da.

26. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxienezko irizpideak saneamendu eta estolderiako obretan.

Urbanizazio-proiektuetan barneratu beharreko saneamendua eta estolderia Udaleko sarea lehendik daudenekin bat etorri eta Udalaren nahiz arau hauetako aurreikuspenak gogoan izanik diseinatuko dira.

Sareak jasotzen duen ura isurgunera bideratzeko, ahal dela, lehendik dauden edo proiektaturik dauden bideak erabiliko dira, eta horien kokapena agerrarazi egingo da. Estolda-sarea taxutzean, bi-

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuará por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar señalizadas para que sean totalmente transitables por personas con movilidad reducida, coches de niños, carros, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

3. Las aceras y red peatonal se ajustarán previo hormigonado de la base con 15 cm. de hormigón en masa según EHE. En las zonas de paseo de vehículos se pasará a un espesor de 20 cm. de hormigón armado.

4. El material de acabado de aceras para peatones será de baldosa o pavimentos continuos, con pendiente hacia la calzada del 2%.

5. El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas, aceras con calzada o aceras con zonas de terraza o verde será de canto redondeado con un radio máximo de 1 cm. o bien achaflanado de 2 cm. y tendrá una altura máxima de 12 centímetros.

6. Su colocación irá precisada de la ejecución de una caja de 10 cm. de hormigón en la base y 15 cm. hacia el lateral de la acera como mínimo.

7. En zona de garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm. de altura más 8 cm. en plano inclinado.

8. Se admitirán también enlosados para acabado de pavimentación según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.

9. Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendientes en laterales de las aceras hacia el bordillo del 2%.

11. Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse de acuerdo con lo previsto en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 25. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Abastecimiento y Distribución de Agua.

1. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE. IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").

Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 litros/habitante y día.

En zonas industriales el mínimo medio será de 0,50 litros/seg. y Ha.

El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

El diseño podrá contener depósitos regulables intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso, deberá asegurarse el consumo como mínimo de 1 día y la previsión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

2. Bocas de riego e Hidrantes.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán las bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red, para que con manguera de 10 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente en las mismas.

Se utilizará un hidrante de 100 mm. por cada 8 Ha. de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Ha. en las demás áreas. La distancia entre hidrantes será inferior a 200 m.

Artículo 26. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Saneamiento y Alcantarillado.

El saneamiento y el alcantarillado a incluir en los proyectos de urbanización deberán redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento y de las presentes Normas.

La conducción del afluente final hasta el punto de vertido se realizará a ser posible por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición. La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o

deen edo erabilera publikoko espazio libreen taxuketari jarraituko zaio. Hustubideen edo erregistro putzuen arteko gehieneko distantzia 50 metrokoa izango da. Tarte guztietan gutxienezko malda %1ekoa izango da, eta korrontearen abiadura segundoko 1 eta 3 metro bitartekoa, ura eramateko sistema bereziak erabiltzea bidezkotzen dezan izan ezik.

Bestalde, biderakuntzen diseinuari eta dimentsioei dagokienez, obra horiek bat etorriko dira NTE-ISA Teknologi Arauak Diseinu eta Kalkulu ataletan ezarrita dauzkan irizpideekin. Edonola ere, arau hori gorabehera, sarearentzat bereziki egindako kalkuluak onartuko dira, baldin eta kalkulu-memoria batean beren beregi azaldurik bada toz eta teknikoki zuzenak badira, lehenago egin diren zehaztapenen arabera.

Ur beltzak bideratzeko erabili beharreko gaia PVC izango da. Gaiaren kalitateari, erresistentziari eta loturak egiteko sistemari dagokienez, Arkitektura Zuzendaritza Nagusiaren Baldintza Teknikoen Agiriak, Etxebizitzarako Ministerioak onetsitakoak, biltzen dituen xedapenak beteko dira.

Hondakin- eta euri-uren hodietan hormigoia edo PVCa erabiltzea onartuko da, baldin eta aipaturiko Agiriak dakartzan baldintza teknikoaren arabera horrela egitea egokia dela bidezkotzen bada. Kanalizazioa jartzeko egin beharreko lanak (alegia, zangaren dimentsioa eta sakonera ezartzea, hodiak eta junturetako kortxeteak jartzea, betelanak eta hertsatze-lanak egitea eta, hala badagokio, hodiak indartzea) NTE-ISA arauaren argibideekin bat etorriz egingo dira.

Hustubideak udal-zerbitzuak ezartzen dituenak izango dira.

Isurbide bakoitzak 600 m² lurretako euri-urak eta ureztapen-urak hartuko ditu gehienez.

Hustukera-lanetarako kamerak, erregistroko osinak, irtengune-ko putzuak eta gainezkabideak, NTE-ISA-n, Eraikuntza atalean zehazten denaren motakoak izango dira; hala ere, 25 zentimetroko adreilu tinkozko aparailua ordezkatu ere egin ahal izango da, eta 20 cm-ko lodiera duen hormigoi-masakoa edo 15 cm dituen hormigoi armatuzkoa jarri ahal izango da.

Aurreko elementuen erregistrorako ezarriko diren burdinurtuzko estalkiek euren gainean dabilen trafikoko mota jasateko diseinu egokia izango dute.

Saneamendu-sareko kontrol-elementuen barne-akabera zementuzko morteroarekin zapiatuko da; bukaeran txartaketa egingo da eta ertz biribilduak jarriko dira.

Industria-erakunde dagokienez, kasu bakoitzean arazketa-sistema berezia aurkeztu eta bidezkotu behar da, eraikinaren hondakin uren ezaugarrien arabera, eta udal zerbitzu teknikoek emango dituzten jarraibide bereziak kontuan hartuta.

Araztegia beharrezkoa den kasuetan etxebizitza-guneetatik kanpora kokatuko da, eta haize nagusiek etxebizitzaren alderantz jotzen ez duten lekuan.

Sareak gutxienez 0,40 m-ko diametroa duten atal minimoak izango ditu sarbide erraza duten luzetarako kolektoreetan; bestalde, 0,60 m-ko diametroa izango du galtzaden gurutzaguneetan edo iristeko zailtasunak egon daitezkeen lekuetan.

Abiadura 0,5 m/sg-koa da hormigoi bibroprensaturako eta 5 m/sg-ko gres- edo fundizio-hodietarako.

Sedimentazioak ekiditeko gutxienezko malda %1ekoa izango da edo dagokiona, kalkulu-abiadura 0,5 m/sg-tik beherakoa izan ez dadin.

Hodien kanalizazioetan ez dira onartuko 0,60 m baino gehiago-ko diametroak, non eta ez diren gainezkabideak edo sifoiak egiteko lan bereziak; halakoetan, garbiketako putzuak aurreikusiko dira dagokion obra bereziaren sarreran eta irteeran. Tutu-estolderiaren gainerakoan, bisita- edo erregistro-putzuak jarriko dira, 30 eta 50 m bitartean. Era berean, erregistro-putzuak jarriko dira hodi-elkarketetan, noranzko-aldaketetan eta maldetan.

Zamalanetarako kamerak jarriko dira bideadar garrantzitsuetan eta eraikin ezberdinak hornitzen dituztenetan. Horien edukiera 0,5 m³-koa izango da 0,30 m-ko estoldetarako eta 1 m³-koa gainerakoetarako.

Gutziz debekatuta da estolda-sarera zuzenean edo zeharka hondakin-urak edo beste inolako hondakin solido, likido edo gaseosoak isurtzea edo isurtzen uztea, horien izaera, propietateak eta kantitatea kontuan hartuta, euren kabuz edo beste zabor batzuen eraginez saneamenduko instalazioetan kalte, arrisku edo arazo hauetakoren bat edo batzuk sortzen badituzte:

espacios libres de uso público. La separación máxima será de 50 m. entre sumideros o pozos de registro. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 1% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/sg, si no se justifica el empleo de conductores especiales.

Cumplirá así mismo los criterios de diseño y dimensionamiento de las canalizaciones de los apartados de Diseño y Cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA. Se admitirá también, en cualquier caso, aparte de dicha Norma, cálculos específicos particularizados de la red, siempre que vengan indicados expresamente en una Memoria de Cálculos y sean correctos técnicamente según las indicaciones anteriores.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales cumplirá en calidad de material, resistencias y sistema de ejecución de juntas las disposiciones del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

Se admitirá tubería de evacuación de hormigón o PVC en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica en función del Pliego citado. La ejecución de canalización, es decir, dimensión y profundidad de la zanja, colocación de tuberías, corchetes de las juntas, relleno y apisonado y refuerzo de la conducción en su caso, se efectuará conforme a las indicaciones de la NTE-ISA.

Los sumideros serán los determinados a tal efecto por el servicio municipal.

La superficie máxima de recogida de aguas pluviales y de riego será de 600 m² por cada sumidero.

Las cámaras de descarga, pozos de registro, pozos de resalte y aliviaderos serán del tipo especificado en la NTE-ISA, en el apartado de Construcción, si bien se admitirá sustituir el aparejo de ladrillo macizo de 25 cm. por hormigón en masa de 20 cm. de espesor como mínimo, o armado de 15 cm. de espesor mínimo.

Las tapas de fundición para el registro de los anteriores elementos estarán adecuadamente diseñadas para resistir el tipo de tráfico a que queden sometidas.

El acabado interior de los elementos de control de la red de saneamiento será enfoscado con mortero de cemento y bruñido final y ángulos redondeados.

Los edificios industriales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales y de acuerdo con las instrucciones específicas que le fijen los servicios técnicos municipales.

En los casos en que sea precisa una estación depuradora, ésta se situará fuera de zonas habitadas y a sotavento de los vientos dominantes.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas, y 0,60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilan entre 0,5 m/sg para hormigón vibroprensado y 5 m/sg para tuberías de gres o fundición.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será de 1% y, en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/sg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 m., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso se prevenirán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m. Así mismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conducto, cambio de dirección y de pendiente.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0,5 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ para las restantes.

Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan directa o indirectamente a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos alguno o varios de los siguientes daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- Nahasketa sukoiak edo lehergarriak sortzea.
- Instalazioetako materialetan korrosioa sortzea.

- Instalazioak ikuskatu, garbitu, mantendu edo funtzionarazteko lanetan diharduten langileentzako oztopo izango diren egoera kaltegarri, toxiko, arriskutsu edo gogaikarriak sortzea.

- Hondakin-urak aske ateratzea, langileek euren lana egitea edo saneamenduko instalazioek behar bezala funtzionatzea eragotzi dezaketen sedimentuak, inkrustazioak edo bestelako oztopo fisikoak sortzea.

- Hondakin Uren Araztegiko prozesu eta lanetan zailtasunak eta eragozpenak sortzea eta horien ondorioz, araztutako urarentzat aurreikusitako tratamendu- eta kalitate-mailetara heltzen ez uztea.

- Euri-uren kolektoreak edo ur horiek isurleku dituzten ibilguak kutsatzea.

Debekatuta daude isuri esporadikoak egitea, horien kutsatzeko kontzentrazioa, abiadura edo kantitatea edozein garaitan 15 minututik gorakoa bada, edo kontzentrazio, abiadura edo kantitatearen 24 orduko batez besteko balioa baino 5 aldiz aldiagoa bada, eta nahasketak sortzen baditu hondakin-urak tratatzeko prozesuan.

Debeku hori dela-eta, kasu gehienetan beharrezkoa da homogeneizazioko aurretratamenduren bat instalatzea. Horrela, bainu kontzentratu agortuek (besteak beste, azalera metalikoak, tinta, ehunak, e.a. tratatzeko prozesuek) sortzen dituzten hondakinak kontrolatzen laguntzen du.

27. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxieneko irizpideak energia elektriko eta argiteria publikoko obretan.

Urbanizazio-proiektuetan aipatzen diren energia elektriko eta argiteria publikoaren hornidurak honako baldintza tekniko hauek bete behar ditu:

1. Eskakizun fotometrikoak:

- Argiztapen-maila.

Herri-jabetza eta erabilerakoak izatera heldu behar diren argi-instalazio guztietan, gutxienez jota zerbitzuko 25 lux-eko intentsitate-maila eskatuko da gurgileentzako bideetan, eta gutxienez jota zerbitzuko 20 lux-eko maila oinezkoentzako bideetan. Kontserbazio-koefizientea 0,64 izango da.

- Uniformetasuna.

Jabetza eta erabilera publikokoak izango diren argi-instalazio guztietan, gutxienez, 0,65eko batez besteko uniformetasuna eta 0,35eko muturrekoa eskatuko dira gurgildunetarako bideetarako, eta 0,50eko batez besteko uniformetasuna eta 0,25eko muturrekoa oinezkoentzako bideetarako.

2. Ezarpena.

Hiriguneetan orokorrean hiruzuloko edo binakako ezarketa egitera joko da.

3. Lanpara-mota.

Jabetza eta erabilera publikokoak izango diren argi-instalazio guztietan presio handiko sodio-lurruneko lanparak jarri beharko dira; lanparek 250 W-ko potentzia arrunta eduki beharko dute gurgileentzako bideetan eta 150 W-koa oinezkoentzako bideetan. Oinezkoentzako bideetan kolorearen definizioa hobetzen dute beste aukera batzuk planteatu ahal izango dira.

4. Luminariak.

Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Aluminiozkoak izatea.
- Hermetikoak izatea.
- Arrisku potentziala dagoen aldeetan polikarbonatozko itxitura edukitzea, eta bestelako aldeetan, metakrilatozkoak.

5. Euskarriak.

Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Pieza bakarrekoak izatea.
- Galbanizaturik egotea, zinkean 520 g/m²-ko gutxieneko kalitatea dutelarik.
- 3,5eko segurtasun-koefizienteaz kalkulaturik egotea.
- Borne eta fusibleen kuxak erabat babestuta edukitzea.

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el exceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

- Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.

- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que estos vierten.

Se prohíben vertidos esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de poluciones exceda durante cualquier período los 15 minutos, y en más de 5 veces el valor promedio de 24 horas de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de poluciones, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, etc.

Artículo 27. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público de los proyectos de urbanización deberá cumplir las especificaciones técnicas:

1. Exigencias fotométricas:

- Niveles de Iluminación.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser de propiedad y uso público, se exigirá como mínimo un nivel de 25 lux. en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux. en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

- Uniformidad.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser de propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,66 y extrema de 0,35 y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,50 y extrema de 0,25.

2. Implantación.

En las zonas urbanas se tenderá a la implantación general por tresbolillo o pareadas.

3. Tipo de Lámpara.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser de propiedad y uso público se exigirá la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia normal de 250 W para las vías rodadas y de 150 W para vías peatonales. En las vías peatonales podrán plantearse alternativas que mejoren la definición de color.

4. Luminarias.

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser de aluminio.
- Ser herméticas.
- Tener cierre de policarbonato en zonas de peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

5. Soportes.

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser de una sola pieza.
- Estar galvanizados con calidad mínima de 520 gr/m² en zinc.
- Estar calculado con un coeficiente de seguridad de 3,5.
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

6. Garaierak.

250 w-ko lanparak 10-12 metroko garaieran egongo dira guxtienez eta 150 w-koak 5 edo 6 metroko garaiera duen zutabearen gainean egon ahalko dira.

7. Eraikinetan integratutako argiak.

Onartu egingo dira, behar bezala egiaztaturik badaude eta instalazioaren kalitatea argiro zehazten bada.

8. Lur-hargunea.

Lur-harguneak ezarri behar dira, edozein eratako euskarri zein armairutan.

9. Hariteria.

Beti lurpekoa izango da salbu eta arestian aipaturiko argiztapen integratuko kasuetan, holakoetan fatxaden gainean finkatu ahal izango baita.

10. Kableak.

Lurpekoak izango dira, eta beti neoprenoak estalkia edukiko dute. Argiztapen integratuaren kasuan estalkia PVCzkoa ere izan daiteke, eta beti kontuan hartuko da fatxadatik behera lurperatzen den hariteria, lurrarekin bat egiten duen zatian, altzairu galbanizatuzko tutu batez babestu beharko dela, lurretik gora 3 m-ko garaieraraino.

11. Argien banaketarako armairuak.

Maniobra eta neurketarako behar beste toki eduki beharko dute, eta argiztapen-maila murrizteko behar diren mekanismo egokiez hornituta egon beharko dute.

12. Proiektua.

Urbanizazio-proiektu guztiek argiztapenari buruzko azterlan bat eramango dute, eta bertan bermaturik geratuko da lehen aipatu den arautegia betetzen dela, batez ere, baldintza fotometrikoen dagokienez.

13. Energia elektrikoaren hornidura.

Energia elektrikoaren hornikuntzaren definiziorako proiektuek zerbitzuaren emakidaduna den Iberdrola enpresaren edo aldi baterako ordezkatzaren duenaren zerbitzuko arauak beteko dituzte.

Linea elektrikoak jabari publikoko lurretatik joan beharko dute, ahal dela, espaloien azpitik; galtzadak gurutzatzerakoan, kableak PVCzko edo ezko materialerako tutuekin babestuko dira, hormigoiz-multzotan sartuta.

Beren beregi debekaturik dago herri-bideetan transformadoreak eta transformazio-zentroak edo azpiestazioak kokatzea. Elementu horiek, ahal bada, horretarako ezarritako lurpeko esparruetan instalatuko dira eta beti jabetza pribatuko lurzoruan. Emaizazko eraikina kokaleku duen zonari aplikatu beharreko ordenantzara egoki behar du alderdi guztiei dagokienez.

Eraikin baten guztizko kargak 50 kW gainditzen badu, jabeak energia hornitzen duen enpresari transformazio-zentroa jartzeko egoia den lokala emango dio, akordio bidez ezartzen diren baldintzei jarraiki. Zentro horrek funtzionamendu eta segurtasunari buruzko indarreko legea bete behar ditu.

Urbanizazio-proiektuak banaketa-sareak eta transformazio-zentroak barneratuko ditu eta ibilbideak, kableen sekzioak eta etxolen kopurua adieraziko ditu. Halaber, erabiltzaileen etorkizuneko energia-erantzuleko potentzia nahikoa bermatzen duen hornikuntza justifikatuko da.

Behe-tentsioaren banaketa lurpeko kablearen bidez egingo da; salbuespeneko kasuetan bakarrik baimendu da aireko linea. Linea hau behin-behinekoa izango da, Udalak lurpetik joan behar duela erabaki arte, eta, orduan, jabeak ordainduko ditu linea-aldaketari dagokion obrak.

28. artikulua. Kalitate eta diseinuko gutxienezko irizpideak telefonia-sareko obretan.

Proiektua Espainiako Telefono Konpainia Nazionalako Proiektuen Zerbitzuarekin batera gauzatuko da, edo behin-behinean horren orde ez egon daitekeen zerbitzuarekin.

Banaketa-sarea lurpetik joango da, ahal dela espaloian eta, betiere, jabari publikoko lurretatik.

Zirkulazioko galtzadaren azpian gertatzen diren kable-gurutzak diametro handiagoko tutuetan egon behar dute, ertzetan kutxetako dituztela.

6. Alturas.

Las lámparas de 250 W estarán a 10-12 m. de altura mínima, y las de 150 W podrán ir sobre columna de 5 ó 6 m. de altura.

7. Alumbrado integrado en edificios.

Se admitirán debidamente justificados, y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8. Toma de tierra.

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9. Tendido.

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrá apoyarse en las fachadas.

10. Cables.

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, pretendiendo siempre que la bajada del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado hasta una altura de 3 m.

11. Armarios de Distribución de Alumbrado.

Deberán tener cabida para maniobra y medida, y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12. Proyecto.

Todos los Proyectos de urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de las normativas anteriormente citadas, fundamentalmente las exigencias fotométricas.

13. Suministro de Energía Eléctrica.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Los tendidos eléctricos deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras; al cruzar las calzadas, los cables se protegerán con tubos de PVC o similar, embebidos en maticos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos subterráneos realizados al efecto y, en todo caso, en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 Kw, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía el local capaz de acoger el Centro de Transformación en las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho Centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

La distribución en baja tensión se efectuará mediante cable subterráneo; sólo en casos excepcionales podrá autorizarse el tendido aéreo, teniendo éste carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento determine que deba pasar a subterráneo, siendo a cargo del propietario las obras a realizar para llevar a efecto el cambio de tendido.

Artículo 28. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Red Telefónica.

El proyecto se ejecutará con acuerdo con el servicio de Proyectos de la Compañía Telefónica Nacional de España, o por el Servicio que eventualmente pudiera sustituirla.

La Red de Distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes.

Debekatuta dago putzuak edo kutxetak egitea zirkulazio galtzadaren azpitik.

29. artikulua. Landaketei buruzko diseinu-irizpideak.

Espazio libreen tratamendua horien izaera publiko edo pribatua eta eginkizuna aintzat hartuta egin dira.

Nahitaez landatu behar dira zuhaitzak ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideetan zehar, ibilgailuen aparkalekuetan eta erabilera publikoko parke eta lorategietarako espazio libreetan.

Berdegune eta espazio libre publikotarako gordetako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztu egin beharko dira.

Lorategietako obrak argi-argi definitzeko beharrezkoak diren agiri guztiak bildu beharko dira, apainketako eta zuhaixkak ezartzeko lanak ere barne; orobat eraikuntza-osagarriak egiteko lanak, eta, hala balegokie, multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, argiteriaren eta ur-banaketaen sareak ere bai.

Zuhaitzak eta zuhaixkak jartzerakoan, edonola ere, jarri behar diren lekuko klima eta ekologia hartuko dira kontuan.

Bereiztu egingo dira urbanizazio-lanek estal ditzaketan landare-lurra eta inguruan dauden andeatutako lurretan berrerabiliko dira.

Gutxi gorabehera, udalerrian jarraian aipatzen diren espezieak landatuko dira:

Zuhaitzak

- . Fraxinus angustifolia, lizar hostotxikia (*ibaierzetan*)
- . Alnus glutinosa, haltz beltza (*ibaierzetan*)
- . Populus alba, makal zuria (*ibaierzetan*)
- . Platanus hybrida, platanu arrunta
- . Aesculus hippocastanum, indigaztainondo arrunta
- . Quercus faginea, ezkametz
- . Quercus ilex subsp. rotundifolia, artea
- . Olea europaea, olibondoa
- . Prunus dulcis, almendrondo
- . Celtis australis, almeza
- . Morus alba, masustondo zuria
- . Punica granatum, mingranondoa
- . Cercis siliquastrum, amodio-zuhaitza, Judasen arbola
- . Ceratonia siliqua, algarroba
- . Pinus halepensis, aleppo pinua
- . Pinus pinaster, itsas pinua
- . Eleagnus angustifolia, olibo-zumea
- . Ficus carica, pikondoa

Zuhaixkak eta muluak

- . Ligustrum vulgare, arbustu arrunta
- . Rosmarinus officinalis, erromeroa
- . Thymus vulgaris, ezkaia
- . Thymus mastichina, saltsa-ezkaia
- . Lavandula latifolia, izpiliku fina
- . Lavandula stoechas subsp. pedunculata, izpiliku mina
- . Coletea arborescens, ikara-otsoa
- . Cistus albidus, estrepa zuria
- . Quercus coccifera, abaritz
- . Tamarix canariensis, milazka
- . Rhamnus lycioides escambrón, ena arrunta
- . Ephedra major, efedra
- . Sorbus domestica, gurbeondoa
- . Jazminum fruticans, basajasmina
- . Jazminum officinale, jasmína
- . Pistacia lentiscus, legeltorra
- . Pistacia terebinthus, ahuntzadarra
- . Rhus coriaria, zumakea
- . Juniperus oxycedrus, hego-ipurua
- . Juniperus phoenicea, miter fenizierra

30. artikulua. Zabor-bilketarako irizpideak.

Zaborrak biltzeko herrian erabiltzen den sistema aztertuko da nahitaez.

Zaborrak eraikinen barruan kokatutako esparruetan gordetzen bada behin-behinean, bilketa egiterakoan autokamioiak non aparkatuko duen aztertuko da, gutxienez 70 m-ra.

Kanpoaldean edukiontzia finkoak jartzeko erabakia hartuz gero, horiek ez dute eragingo lur gaineko aparkalekuetan bira osoak eta bihurtze zailak eman behar izatea.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

Artículo 29. Criterios de diseño sobre Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público.

Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, jardines y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos y ecológicos del lugar de actuación.

Se retirará de forma selectiva los terrenos vegetales que pudieran ser sellados por las labores de urbanización en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades.

Con carácter orientativo en este Municipio se plantarán las especies incluidas a continuación:

Árboles

- . Fraxinus angustifolia, fresno (Riberas fluviales)
- . Alnus glutinosa, aliso (riberas fluviales)
- . Populus alba, chopo blanco (riberas fluviales)
- . Platanus hybrida, plátano
- . Aesculus hippocastanum, castaño de indias
- . Quercus faginea, quejigo
- . Quercus ilex subsp. rotundifolia, carrasca
- . Olea europea, olivo
- . Prunus dulcis, almendro
- . Celtis australis, almeza, loroño
- . Morus alba, morera
- . Punica granatum, granado
- . Cercis siliquastrum, Árbol del amor, árbol de Judas
- . Ceratonia siliqua, algarrobo
- . Pinus halepensis, pino carrasco
- . Pinus pinaster, pino marítimo
- . Eleagnus angustifolia, árbol del paraíso
- . Ficus carica, higuera

Arbustos y Matas

- . Ligustrum vulgare, aligustre
- . Rosmarinus officinalis, romero
- . Thymus vulgaris, tomillo
- . Thymus mastichina, tomillo salsero
- . Lavandula latifolia, espliego
- . Lavandula stoechas subsp. pedunculata, cantueso
- . Coletea arborescens, espantalobos
- . Cistus albidus, jara blanca
- . Quercus coccifera, coscoja
- . Tamarix canariensis, taray
- . Rhamnus lycioides escambrón, espino negro
- . Ephedra major, efedra
- . Sorbus domestica, sebal común
- . Jazminum fruticans, jazmín silvestre
- . Jazminum officinale, jazmín
- . Pistacia lentiscus, lentisco
- . Pistacia terebinthus, cornicabra
- . Rhus coriaria, zumaque
- . Juniperus oxycedrus, enebro de la miera
- . Juniperus phoenicea, sabina negra

Artículo 30. Criterios sobre recogida de basuras.

Se estudiará obligatoriamente el sistema comunal de recogida de basuras.

Si éstas se recogen provisionalmente en recintos dentro de las edificaciones, deberá estudiarse el aparcamiento del autocamión para el momento de la recogida sin que sobrepase la distancia de 70 m.

En caso de adoptarse la solución de contenedores fijos en el exterior, éstos deberán estar colocados de manera que no existan con los aparcamientos de superficie completos giros y retornos dificultosos.

31. artikulua. Eraikuntza-elementuen eta kalitate- eta diseinu-irizpideen garapena eta normalizazioa urbanizazio-obretan

Udalak obra edo zerbitzu bakoitzerako Baldintza Teknikoen eta Administrazio eta Ekonomi Baldintzen Agiri Orokorrak idazteko ahalmena izango du, Arau Subsidiario hauetan biltzen direnak garatuz eta zehaztutako gutxieneko diseinu- eta kalitate-irizpideei jarraituz.

Halaber, ahalmena ematen zaio zerbitzu-sareetako elementu ezberdinetarako -besteak beste, luminariak, kutxetak, hustubideak, erregistro-putzuak, pasoko giltzen kutxetak, kanalizazioen sekzio tipoa, e.a.- udaleko eredu normalizatu ofizialak idazteko.

32. artikulua. Egon dagoen urbanizazioari egokitzeko xedapenak.

Egon dauden hiri-instalazioen ezaugarriengatik ezinezkoa denean honen aurreko artikuluetan garatu diren kalitate eta diseinuari buruzko gutxieneko baldintza guztiak betetzea, horren arrazoiak justifikazio zehatza aurkeztuko da eta irtenbide tekniko egokien bidez konponduko dira balizko arazo horiek, baina honen aurreko artikuluan adierazi diren kalitate-maila eraitsi gabe.

3. KAPITULUA KUDEAKETA TRESNAK

33. artikulua. Jarduketa-sistemak

Plangintzaren kudeaketa indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarri diren jarduketa-sistematariko baten bidez egin daiteke.

Jarduketa-sistema aukeratzekoan, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratu du udalak, eta arauak ez badute horri buruz ezer esaten, une horretan dauden baldintzen eta egoeraren arabera egingo du aukera.

34. artikulua. Konpentsazioa.

Legezko jarduketa-sistema honetan helburua da lurzorua beraren jabeen esku uztea poligono edo jarduketa-unitate batean burutu beharreko urbanizazio-lanen kudeaketa eta burutzapena, onurak eta kargak jabeen artean elkartasunez banatuta.

35. artikulua. Lankidetzeta-sistema.

Sistema honetan, jabeek nahitaez laga beharreko lurak ematen dituzte eta Administrazioak haien kargura garatzen ditu urbanizazio-lanak; egikaritzapen-unitatean baneratzeko diren lurak birpartzelatu egiten ditu, betiere, onurak eta kargak behar bezala banatu direla ikusita beharrezkoa ez dela uste denean izan ezik.

36. artikulua. Desjabetze-sistema.

Sistema honen bidez, Administrazioak egikaritzapen-unitate batean baneratzeko diren lur guztiak nahitaez eskuratzen ditu eta, horiek urbanizatu ondoren, merkatura itzultzen ditu; horrela, lurren gehikuntza baloratua irabazten du.

III. TITULUA LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEAK

1. KAPITULUA HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala Plangintzaren publikitatea

37. artikulua. Zuzeneko kontsulta.

1. Herritarrek, Lezako Udalarekin dituzten harremanetan, honako eskubide hauek dituzte, besteak beste: Arau Subsidiarioei dagoen dokumentazioa eta artikulua honetako 3. atalean aurreikusitako erregistroa kontsulta dezakete.

Kontsulta-eskubideak berarekin dakar baimen bidez aztertutako agiriaren kopia edo ziurtagiria lortzeko eskubidea; eskubide horretaz baliatzeko, aurretik ordenantzan ezarritako exakzioak ordaindu behar dira.

2. Lezako Udalak plangintza-tresnetako bakoitzaren ale osoa jarriko du beren beregi administratuen eskura, kontsulta dezaten.

3. Lezako Udalak "Hirigintzako Plangintza Tresnen Udal Erregistroa" formalizatuko du. Bertan, Plangintzako Arau Subsidiarioak, plan partzialak, plan bereziak, hirigintzako jarduketa-programak, xehetasunezko estudioak, urbanizazio-proiektuak, egikaritzapen-unitateak mugatzeko proiektuak, birpartzelatze-proiektuak eta konpentsazio-proiektuak behin betiko onesteko erabaki guztiak inskribatuko dira, baita agiri horiek guztiak berrikusi eta aldatzeko erabakiak ere.

Aipatutako tresnetan eragina duten administrazio-ebazpenak eta epaiak ere jasoko dira.

Artículo 31. Desarrollo y Normalización de los elementos constructivos y de los criterios de calidad y diseño en las Obras de Urbanización.

El Ayuntamiento queda facultado para redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas de cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y con respecto a los criterios mínimos de diseño y calidad definidos.

Queda facultado así mismo para redactar los modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc.

Artículo 32. Disposiciones de acomodación a la urbanización existente.

Cuando las preexistencias de redes de instalaciones urbanas no permitan cumplir en todos sus aspectos las condiciones mínimas de calidad y diseño desarrollados en los artículos precedentes, se presentará justificación detallada de sus causas y se resolverán los posibles conflictos con soluciones técnicas apropiadas sin rebajar los niveles de calidad indicados en el articulado anterior.

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 33. Sistemas de Actuación.

La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

Artículo 34. Sistema de Compensación.

Es aquel de los sistemas legales de actuación que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo en régimen de solidaridad de beneficios y cargas.

Artículo 35. Sistema de Cooperación.

Es aquel en que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, reparcelando los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución salvo que ésta fuere innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Artículo 36. Sistema de Expropiación.

Se denomina así el sistema mediante el cual la Administración adquiere forzosamente todos los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, para urbanizarlos y devolverlos luego al mercado, obteniendo la ganancia derivada de su incremento valorado.

TÍTULO III DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1 Publicidad del Planeamiento

Artículo 37. Consulta Directa.

1. Los ciudadanos en sus relaciones con el Ayuntamiento de Leza tienen, entre otros los siguientes derechos: Acceso a la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las Normas y al registro que prevé el apartado 3 de este artículo.

El derecho de acceso conlleva el de obtener copia o certificado de los documentos cuyo examen es autorizado previo pago de las exacciones establecidas en ordenanza.

2. El Ayuntamiento de Leza deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados.

3. El ayuntamiento de Leza formalizará el "Registro Municipal de instrumentos de planeamiento urbanístico", en el que se inscriban todos los acuerdos de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

Se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los instrumentos inscritos.

Horiez gain, Arau hauetako 41. artikuluan ezartzen diren interpretazio-ebazpenak eta hirigintzako hitzarmenak ere bilduko dira.

38. artikulua. Aurretiatzko kontsultak.

Jardun jakin batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruz argibideak eska daitezke, baimenak eskatu baino lehen. Kontsulta, xedeak horrela eskatzen duenean, ulertzeko modukoak izango diren aurreproiektu eta krokisekin aurkeztuko dira.

39. artikulua. Hirigintzako kontsulten inguruko txostenak.

1. Partikularrek finka, poligono edo sektoreari aplikatu dakiokeen hirigintzako araubidearen inguruko informazioa eska dezakete. Eskaera idatziz egingo da eta Udaleko Erregistro Orokorrean aurkeztuko da.

2. Txosten-eskaerarekin batera, kontsultaren xede den finka, poligono edo sektorearen kokapen-planoa ekarriko da.

3. Txostena lizentzia-emakidarako espedienteetan txosten tekniko edo juridikoa eman ohi duten teknikarietako edozeinek sinatuta egongo da.

4. Txostenaren berri emango zaio eskatzaileari, ordenantzaren ezarritako exakzioa ordaindu ondoren.

Irteera-erregistroan Lezako Udalean ematen diren txosten guztiak jasoko dira idatziz.

Irteera-erregistroan aipatzen ez den txostena ez dela eman ulertuko du Lezako Udalak.

40. artikulua. Zedula urbanistikoak.

1. Lezako Udalak udal-mugartearen barneratzen diren finketan antzemandako hirigintzako inguruabarren egiaztagiria sortu ahal izango du, dagokion ordenantzaren bidez.

Dokumentu honen izena lursail edo eraikinaren zedula urbanistikoa izango da, kasuan kasuko xedetzat duen finkaren izaeraren arabera, eta Lezako Udalak partzelazioak, eraikuntza edota finken edozein erabileratan eska dezake.

2. Zedula urbanistikoak Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 168. artikuluko 3. idatz-zatiak zehazten dituen hirigintzako inguruabarrak bilduko ditu.

3. Zedulen balio egiaztatzailea horietan egon daitekeen oker material edo egitatezko okerrak gero zuzentzea gorabehera ulertuko da eta horren ondorioz ez dira sekula aldatuko finkak, une bakoitzean aplikagarria den legezko eta hirigintzako antolamenduaren arabera, dituen eskubideak eta betebeharrak.

41. artikulua. Plangintza interpretatzea dakarten kontsultak.

Hirigintza-txostenetan edo zedula urbanistikoetan beharrezkoa denean plangintzaren alderdi eztabaidagarriak edo kontraesanen dauden alderdiak argitzea, organo eskudunak irizpen arrazoitu bidez ebatziko du interpretazioaren arazoa. Interpretazioari dagozkion ebazpen horiek Arauen eranskin gisa aurkeztuko dira.

42. artikulua. Administrazioaren ondare-erantzukizuna arautzea.

1. Administrazioaren ondare-erantzukizuna, luzatzen dituen txostenen edo zedulen ondorioetarako, administrazio publikoen ondare-erantzukizunari buruzko araudiaren bidez erregulatuko da.

2. Aurrekoa gorabehera, honako lotura-erregimena ezarri da:

a) Udalak emandako txostenak baliozgabeak izango dira, baldin indarrean dagoen araudiaren edo xedapenen kontrakoa badira.

b) Zedula urbanistikoak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administratuarentzat, betiere, maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

c) Zedula urbanistikoak etenda geldituko dira, edo erabat eta berez baliozgabeak izango dira, funtsa ematen dien plangintzarekiko bereiztezin.

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala *Lerrokadura eta sestrak adieraztea*

43. artikulua. Prozedura eta baliozkotasuna.

1. Interesdunek hiri-lurzoruko edozein finkaren lerrokadura eta sestrak Udalarri lurrean bertan adierazteko eskatzeko eskubidea dute; horretarako, 1:500 edo 1:1.000 eskala izango duen planoaren aldakia aurkeztu eta eskubidearen xedea den finka zein den adierazi behar dute.

Se inscribirán también las resoluciones interpretativas a que se refiere el artículo 41 de estas Normas así como los convenios urbanísticos.

Artículo 38. Consultas Previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una actuación determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 39. Informes sobre consultas urbanísticas.

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, polígono o sector objeto de la consulta.

3. El informe será suscrito por cualesquiera de los técnicos que emiten informe técnico o jurídico en expedientes de concesión de licencia.

4. El informe será comunicado al solicitante previo pago de la exacción establecida en ordenanza.

En el registro de salida se anotarán todos los informes que se emitan por el Ayuntamiento de Leza.

El informe no anotado en el registro de salida se entenderá no emitido por el Ayuntamiento de Leza.

Artículo 40. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento de Leza podrá crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y el Ayuntamiento de Leza podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

2. La cédula urbanística contendrá las circunstancias urbanísticas que especifica el apartado 3 del artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 41. Consultas que requieran interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de cuestiones litigiosas o contradictorias del planeamiento, el Órgano competente resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones interpretativas se incorporarán como anexos a las Normas.

Artículo 42. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por la Normativa Reguladora de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:

a) Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

b) Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

Sección 2 Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 43. Procedimiento y Validez.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Kasuan kasuko eskubideak ordaindu ondoren, interesdunari egun eta ordu jakinak emango zaizkio lerrokadura edo sestra egin beharreko lekura joateko; lerrokadura edo sestra hori udaleko teknikariak egingo du, prozeduren katalogoak adierazitako epean. Lerrokadurak eta sestrak ezarri ondoren, udal-teknikariak eta jabeak berak izendatutako teknikariak sinatuko duten akta izenpetuko da.

3. Lerrokadurek sei hilabeteko baliozkotasuna edukiko dute, egi-ten diren egunetik zenbatzen hasita; epe hori igaro ondoren, eraikitze-ko lizentzia eskatu ez bada, iraungita geratuko dira.

2. KAPITULUA HIRIGINTZA-LIZENTZIAK

1. atala Xedapen orokorrak.

44. artikulua. Lizentzia behar duten lanak.

Lizentzia eskatu beharko da honako ekintza hauek burutzeko:

1. Urbanizazio-obra egiteko.
2. Hiri-zerbitzuak ezartzeko edo lehen zeudenak aldatzeko.
3. Oin berriko obrak egiteko.
4. Eraberritze- edo zabaltze-obra egiteko.
5. Kontserbazio-, konponketa- edo hobekuntza-lanak burutzeko.
6. Eraikuntzak eraisteko.
7. Lurrak partzelatzeko edo lehengoratzeko.
8. Lur-mugimenduak egiteko, besteak beste, lur-erazketak, lurberdinketak, lur-indusketak eta betelanak.
9. Betelanak egiteko edo obra-hondakinak biltegitratzeko.
10. Meatzeak eta harrobiak ustiatzeko.
11. Zuhaitzak mozteko.
12. Eraikin eta instalazioak lehenengoz okupatzeko.
13. Obrak txikiak egiteko.
14. Bide publikotik ikusteko moduan egongo diren markesinak, norma-irudiak, iragarkiak, plakak edo kartelak eta farolak jartzeko.
15. Lur eta orubeen inguruan itxitura edo hesia jartzeko.
16. Merkataritzako edo industriako establezimenduak eta biltegiak instalatu, ireki, aldatu, zabaldu edo transformatzeko, eta makinak, motoreak eta gainerako industria-elementuak aldatu, ordeztu edo lekuz aldatzeko, lizentziaren baldintzetan aldaketaren bat egon badaiteke.
17. Garabiak eta eraikuntzetako beste laguntza-bitarteko baztuz instalatu eta abiarazteko.
18. Erabilera publikoko ondasunak modu arrunt, berezi eta normalean erabiltzeko.
19. Lurretan behin-behineko erabilera eta obra justifikatuak garatzeko. Obra horiek eraitsi egingo dira Udalak hala erabakiz gero eta inolako kalte-ordainik eman beharrik izan gabe, Hirigintza Diziplinari buruzko Arautegiaren 1.6 artikuluan ezarritakoaren arabera.

20. Antolamendu-tresnetan adierazitako beste edozein ekintza burutzeko.

Hirigintzako lizentzia eskatu beharra bai pertsoneri bai erakunde pribatuei aplikatzen zaie, eta baita Udala ez diren gainerako administrazio publikoei ere, nahiz eta burutu beharreko jardunek jabari edo ondare publikoko lurretan eragina izan; nolana ere, premiazko administrazio-jardunak edo aparteko interes publikoak direnean, aurreikusitako prozedura bereziak aplikatu ahal izango dira.

45. artikulua. Lizentziaren eragin-eremua eta edukia.

1. Lizentziak hirugarrenek dituzten eskubideei kalterik egin gabe emango dira, jabetza-eskubideari izan ezik, eta partikularrek ezingo dituzte lizentzia horiek eskatu burutzen dituzten jardueren ondorioz sortutako erantzukizun zibil edo penala ekidin edo murrizteko.

2. Obra, instalazio edo zerbitzuren baten ezaugarriekin zerikusia duten lizentziak eskualdatu ahal izango dira, baina jardueraren aurreko titularrak eta titular berriak eskualdaketaren berri eman beharko diote Udalari idatzi baten bidez. Bestela, horrela ez egiteak lehenengorari ekarriko dizkion erantzukizun guztiei loturik geldituko dira bai bata eta bai bestea.

3. Subjektu baten gaitasunekin edo jabari publikoko ondasunen gainean burutu beharreko jarduerekin erlazioatutako lizentziak oro har

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo que indique el catálogo de procedimientos. Del resultado del señalamiento de alineaciones y rasantes se suscribirá acta firmada por técnico municipal y por técnico designado por la propiedad.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

CAPÍTULO 2 LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1 Disposiciones Generales.

Artículo 44. Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de urbanización.
2. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
3. Obras de nueva planta.
4. Obras de reforma o ampliación.
5. Obras de conservación, reparación o mejora.
6. Demolición de construcciones.
7. Parcelación o reparación de terrenos.
8. Movimiento de tierras como desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
9. Relleno o depósito de escombros.
10. Explotación de minas y canteras.
11. Tala de árboles.
12. La primera utilización en ocupación de los edificios e instalaciones.
13. Obras menores.
14. Colocación de marquesinas, carteles, anuncios, placas o letreros y farolas visibles desde la vía pública.
15. Cerramiento o cercado de terrenos y solares.
16. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes, así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás elementos industriales, cuando pueda suponer variación de los supuestos de la licencia.
17. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.
18. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.

19. Usos y obras justificadas de carácter provisional sobre terrenos, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, según lo establecido en el artículo 1.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

20. Cualesquiera actos de los señalados en los Instrumentos de Ordenación.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

Artículo 45. Alcance y contenido de la Licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas, salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio del derecho de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio, serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo titular de la actividad habrán de comunicar dicha transmisión por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el primero de ellos.

3. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público, no serán

ezingo dira eskualdatu. Hala ere, kasu berezietan, eta Udalak beren beregi baimena eman ondoren, eskualdatu egin ahal izango dira.

Lizentzia behar duten egintzak Estatuko organoek edo zuzenbide publikoko erakundeek sustatzen dituztenean, egoki den espediente izapidetuko da, indarreko Hirigintzako Araudian aurreikusitakoarekin bat etorritz.

4. Lizentziak indarreko legerian, ordenantza hauetan eta emakida-egintzak adierazten dituenetan ezarritako baldintza orokorre jarraiki eta plangintzak, lurzoru-mota, lurzoruaren xedea eta eraikigarritasun- eta erabilera-baldintzak aintzat hartuta, definitzen dituen baldintza inplizituekin bat etorritz emango dira.

5. Lizentzia eman edo ukatzen duen ebazpen oro arrazoitua izango da.

6. Baimena emateko espediente guztietan txosten teknikoa eta lege-txostena sartu behar izango dira.

7. Inoiz ez dira administrazioaren isiltasunez eskuratuko indarreko legeriaren eta Arau hauen edota lurzorua eta eraikuntzak erabiltzeari buruzko arau eta ordenantzen aurka dagoen ahalmenik.

8. Nolanahi ere, lizentzia emateak ez du esan nahi Udalari dagokionik garatzen diren jardueren ondorioz sor litezkeen kalte edo galerengatik erantzukizunik.

9. Obra-lizentzia izateak ez du esan nahi indarreko legeriari jarraiki eska daitekeen beste edozein lizentzia edo baimen, nola orokorra hala udalekoa, lor ezin daitekeenik.

46. artikulua. Lizentziak emateko prozedura.

Lizentziak emateko prozedura toki-araubideari buruzko indarreko legeriak ezarri duena da.

47. artikulua. Lizentzia-eskaera.

1. Eskaera dagokion inprimaki ofizialaren bidez egingo da. Alkatetzari zuzenduta egongo da eta interesdunak edo horren ordezkari denak sinatuta. Bertan, honako alderdi hauei buruzko datuak jasoko dira: eskatzailearen nortasuna eta helbidea, eta finkaren nahiz lizentzia eskatzeko xede den jarduera, obra edo instalazioaren egoera eta inguruabarrak.

Eskabidearekin batera, eta lizentziaren izaera aintzat hartuta, hurrengo artikuluetan zehazten diren agiriak aurkeztuko dira.

2. Lizentzia-eskabidearekin batera aurkezten diren agiria aztertu eta ongitu daitezkeen gabeziak daudela antzematen bada, eragozpenen orria formulatuko da eta interesdunari horren berri emango zaio. 10 eguneko epean, edo prozeduren katalogoan aipatzen den epean, ez badira aipatutako gabeziak ongitu, hasieran aurkeztutako lizentzia-eskaerari uko egiten zaiola ulertuko da.

48. artikulua. Hasiera eta iraungipena.

1. Lizentziak baimendutako jarduerak emakida-egintza jakinarazi ondorengo sei hilabeteen barruan hasiko dira –obrak beste epe ezberdin batean hasiko direla beren beregi adierazi ezean– eta ezinongo dira sei hilabete baino gehiagotan zehar etenda egon. Epe horiek Administrazio Prozedura Erkidearen legeriak ezarritako araubidearekin bat etorritz luzatu ahal izango dira.

Udalak lizentziaren bidez baimendutako jarduera amaitzeko epea ezarriko du emakida-ekintzan, sustatzaileak aurkeztutako lizentzia-eskabidean jasotzen diren obra eta proposamenaren konplexutasuna aintzat hartuta.

Hasteko, eteteko edo amaitzeko epe horiek igaro ondoren, eta, hala badagokio, luzapenak bukatuta, lizentziak iraungita geratuko dira, espedientearen instrukzioa eta deklarazioa egin ostean.

2. Ezingo dira luzapenak eman lizentzia emateko uanean indarrean zegoen Hirigintza Araubidea aldatu bada edo, dagokion sektorean, lizentziak emateko egintza bertan behera uzteko erabakia hartu bada.

2. atala Obra-lizentziei buruzko xedapen espezifikokoak.

49. artikulua. Sailkapena.

Eraikuntza-obretarako lizentziak honako kategoria hauetan sailkatzen dira:

a) Oin berriko obretarako lizentziak.

b) Eraberritze-obretarako lizentziak.

Honako hauek halakotzat joko dira:

transmisibles como regla general. En supuestos especiales, previa expresa autorización del Ayuntamiento, podrán transmitirse.

Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, se tramitará el expediente oportuno, conforme a lo previsto en la Normativa Urbanística vigente.

4. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el planeamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

5. Toda resolución que otorgue o deniegue una licencia deberá ser motivada.

6. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

7. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística vigente y de las presentes Normas o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del Suelo y Edificación.

8. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

9. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra licencia o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artículo 46. Procedimiento de otorgar de Licencias.

El procedimiento de otorgar licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Artículo 47. Solicitud de Licencia.

1. La solicitud se formulará en el impreso Oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

2. Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se deduce la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 10 días o plazo que señale el catálogo de procedimientos no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Artículo 48. Iniciación y caducidad.

1. Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro de los seis meses siguientes a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la legislación del Procedimiento Administrativo común.

El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

2. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de otorgamiento de licencias.

Sección 2 Disposiciones específicas sobre Licencias de Obras.

Artículo 49. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

a) Licencias para obras de nueva planta.

b) Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

1. Eraikuntzen egitura eta kanpo-itxura eraberritu, zabaldu eta aldatzeko obrak, betiere, obra txikiak ez badira.

2. Zerbitzuak, sukaldeak, eskailerak, hodiak, e.a. eraikitzea edo instalatzea, horien bidez eraikineko elementu komunak aldatzen badituzte.

3. Ilogailuak eta karga-jasogailuak instalatzea edo aldatzea.

4. Eraikuntzen xedea nabarmen aldatzen duten edo etxebizitzakopurua gehitu edo murrizten duten trenkada-lanak.

5. Hasieran obra txikitat hartu arren, areagotu edo gehitu egin diren lanak, Udalaren ustez beharrezkoa denean horiek eraberritze- edo oin berriko obratzat hartzea; halaber, eraikuntza berean metatu edo ondoz ondo egiten diren lanak.

c) Obra txikietarako lizentziak.

Obra txikitat hartuko dira aurreko idatz-zatietan barneratzen ez diren lanak eta, bereziki, honako hauek:

1. Ikus-onetsitako proiektua eta zuzendaritza fakultatiboa behar duten obrak:

- Erakusketa eta salmentarako barrakoi eta kioskoak egitea.

- Dendarako markesina instalatzea.

- Putzuak eta hobi septikoak egitea. (Proiektuaren ordez sistema homologatuak onartzen dira).

2. Zuzendaritza fakultatiboa behar duten obrak:

- Obren inguruan euspen-hesiak jartzea.

- Eraikuntza-obretako zubiak, aldamiok edo antzekoak egitea.

- Laginketak, putzuak eta esplorazio-bideak egitea.

- Fatxadak ukondotzea.

- Balkoiak, mentsulak eta elementu irtenak aldatzea.

- Solairu bakarra eta 4 m baino gutxiagoko garaiera duten eraikinak edo solairu bakarreko eraikin exentuoak eraistea.

3. Zuzendaritza fakultatiboa behar ez duten obrak:

- Errotuluak, banderak eta argi-iragarkiak jartzea.

- Iragarkiak jartzea, eraikinen estalkien gainena daudenak izan ezik.

- Zutoinak jartzea.

- Toldoak jartzea.

- Espaloietan ibiak egin, konpondu eta kentzea.

- Bide publikoa behin-behinean okupatzea.

- Berdinketa-lanak egitea, betiere, horien ondorioz lurraren kota naturalak ez badira 1 m baino gehiago aldatzen, eta bide edo ibilgu publikoan eraginik ez badute.

- Obra-barrakoiak egin edo instalatzea.

- Estalkiak eta zabaltzak konpontzea.

- Interes historiko edo artistikoko katalogoetan barneratzen ez diren edo ordenantza berezirik ez duten eraikinen fatxadak pintatu, iztuku eta konpontzea.

- Irekiduretan atea eta pertsianak jartzea.

- Berdin hesiak jartzea.

- Instalazioetako hodiak, hustubideak eta kandolak egin, konpondu edo ordeztzea.

- Solairu bakarra eta 50 m² baino gutxiagoko azalera duten behin-behineko eremu estaliak eraistea.

- Bide publikora ematen ez duten patio eta mehelinak pintatzea, aldamiok behar ez denean.

- Gelak, eskailerak eta ezkaratzak zuritu, paperezatu eta iztukatzea.

- Zoladurak konpondu eta ordeztzea.

- Trenkadak eta mostradoreak eraitsi eta egitea.

- Igeltsuak eta xaflak jartzea.

Obra txikiak egiteko lizentzia-eskabideak izapidetu ahal izateko, beharrezkoa da obrak eta horien norainokoa eta egoera idatziz edo grafikoki deskribatzen dituen agiria aurkeztea, baita obra horien aurrekontua ere.

Proiektua edo zuzendaritza beharrezkoa bada, bidezko agiriak ekarriko dira, fakultatibo eskudunak sinatuta eta kasuan kasuko lanbide-elkargoek ikus-onetsita, eta haiekin batera, baita zuzendaritza eskatzeko orria ere, lanbide-elkargo egokiek ikus-onetsia. (Zuzendaritza-gutuna).

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto modifiquen elementos comunes del edificio.

3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su concepto como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

- Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

- Instalación de marquesinas para comercio.

- Construcción de pozos y fosas sépticas. (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

2. Obras que requieren dirección facultativa:

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

- Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

- Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.

- Acodalamiento de fachadas.

- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta.

3. Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos.

- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

- Ocupación provisional de la vía pública.

- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

- Construcción o instalación de barracones de obra.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.

- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

- Reparación y sustitución de solados.

- Demolición y construcción de tabiques y mostradores.

- Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.

En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de encargo de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales. (Carta de dirección).

50. artikulua. Obra-lizentziari dagokion dokumentazioa.

1. Aurkeztutako proiektuarekin bat etorri, higiezina ezaugarri zehaztutako establezimenduak jartzeko baino erabiltzen ez denean, ez da obra-lizentziarik emango aurretik jarduera-lizentzia aurkeztu ezean.

2. Oin berriko eraikinak egiteko edo lehendik zeuden eraikinetan zabaltze- edo eraberritze-lanak garatzeko lizentzia-eskabidearekin batera, honako agiriok aurkeztuko dira:

a) Ikus-onetsitako proiektu teknikoaren hiru ale, etxebizitzaren administrazioak eskatutako galdesortez gain. Agiri horiek beste organismo batzuetan ere izapidetu behar izanez gero, ale gehiago eskatuko dira.

b) Zuzendaritza fakultatiboen ofizioak, behar bezala ikus-onesiak.

c) Bidezkoa denean, patioen mankomunitateko eskritura, Jabetzaren Erregistroan inskribatua. Finkak jabe berarenak badira, patio-mankomunitatearen elkarrekiko zortasuna ezarri dela egiaztatuko da. Zortasun hori utziezina eta saihestezina izango da finka horietakoren bat zutik dagoen bitartean, eta horietako edozein besterentzeko baldintza etenarazleari lotuta dago.

d) Obra burutzeko epearen aurreikuspenak.

e) Fidantza- edo abala-ordezkatagiriaren egiaztatzea.

3. Aurreko idatz-zatian aipatzen den proiektuak honako agiri hauek barne hartuko ditu:

a) Planoetan grafikoki irudikatu ez diren datuak deskribatu eta adierazten dituen memoria. Gainera, eraikinean industria-jarduerak burutu behar izanez gero, jarduera horien ezaugarriak eta egoera adieraziko dira. Era berean, aplikagarria den antolamendua betetzen dela frogatze aldera, besteak beste, honako ezaugarri hauei buruzko laburpena egingo da: ezarritako azalera eta bolumena, etxebizitza-kopurua, erlaitzaren garaiera, balkoietako eta bestelako hegalkinak, patioen dimentsioak eta bukaerako aurrekontua, emaitzazko balorazio-moduluaren arbera banatua.

b) Kokapen-planoak, gutxienez 1:1.000 eskalan. Plano horiek indarreko araudian ezartzen diren alderdiak adieraziko dituzte: zimentua, saneamendua, solairu ezberdinak, eraikina definitzeko beharrezko sekzioak, fatxada bakoitzari dagokion altxaera, eta estalkiak eta egiturak 1:100 gutxienezko eskalan (etxebizitzetako dagokienez, oinplanoak gutxienez 1:50 eskalan egingo dira; instalazioak ere adieraziko dira, gutxienez 1:100 eskalan).

Dagokion kale-fronteari buruzko informazio grafikoa barneratuko da eta bertan, zuhaitzak, zerbitzuak eta hiri-altzariak adieraziko dira.

c) Baldintza-agiria eta aurrekontua.

d) "Hirigintzako justifikazioa" izeneko idatz-zatia. Indarrean dagoen hirigintzako araudia eta aurkeztutako proiektua alderatzeko analisia.

e) Indarreko xedapenetan ezartzen diren bestelako agiriak.

4. Aurkeztutako proiektu teknikoarekin bat etorri, eraikuntza etxebizitzetarako erabiltzen bada, lizentzia izan arren, ezingo zaie lanei ekin, aurretik ez bada etxebizitzaren arloko administrazio eskudunak egindako bizigarritasunari buruzko aldeko txostena ekartzen.

5. Oinarrizko proiekturako nahikoak diren agiriak bakarrik ere aurkeztu ahal izango dira. Hala eginez gero, eta lizentzia izan arren, ezingo zaie lanei ekin, aurretik ez bada obra osoaren edo horri dagokion fase ezberdinen burutzapen-proiektua aurkeztu eta onesten.

6. Eraberritze- edo zabaltze-lanetarako lizentzietan dagokienez, oin berriko lanetarako lizentzia eskatzeko eta eraberritze edo zabaltze hori egiteko beharrezko agiriak aurkeztuko dira. Bestalde, egungo egoera argi eta garbi definituko da, oinplanoa, sekzioak eta altxaerak zehaztuta _kasu honetan, altxaeren ordez, argazkia erantsi da_; halaber, eraberritu edo zabaldutako lokalak zein erabilera edo jarduera barne hartuko duen zehaztuko da.

51. artikulua. Aldaketak.

Lizentziak baimendutako obrak funtsezko alderdiei dagokienez proiektu teknikoari hertsiki jarraituz burutuko dira (funtsezko alderdiak hartuko dira memoriaren laburpen-eranskinean jasotakoak), nahiz eta zenbait xehetasun-aldaketa egin ahal izango diren unean uneko beharretara egokitzeko, betiere, aldaketa horiek ez dituzten ordenantzak urratzen. Obrak garatu bitartean egiten diren aldaketa guztiak amaieran aurkeztu beharrezko agiritan jasoko dira, obraren aurrekontu errealekin batera, behar bezala ikus-onesi ondoren.

Artículo 50. Documentación de la Licencia de Obras.

1. Cuando con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la previa licencia de actividad.

2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Tres ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios exigidos por la Administración de vivienda. Si la tramitación ante otros organismos lo exige se pedirá mayor número de ejemplares.

b) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

c) Cuando proceda, Escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irremediable por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

d) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

e) Documento acreditativo del resguardo de fianza o aval.

3. El proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, números de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, ... a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1.000 referentes a los planos de la Normativa vigente, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto.

d) Apartado denominado: "Justificación urbanística". Análisis comparado entre normativa urbanística vigente y el proyecto presentado.

e) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4. Cuando con arreglo al proyecto técnico presentado, la edificación se destine a vivienda, la licencia no amparará el inicio de las obras sin que previamente se aporte el informe favorable de habitabilidad emitido por la Administración competente en materia de vivienda.

5. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

6. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (se admite fotografía en sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Artículo 51. Modificaciones.

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

52. artikulua. Obra-lizentzia eman aurretik edo ematearekin batera bete beharreko baldintzak: lagapena, berdinbanaketa eta urbanizazioa.

1. Lagatzeko, berdinbanatzeko edo urbanizatzeko betebeharra bete behar den lurri dagokionez, obra-lizentzia honako baldintza hauei jarraiki eskatuko da:

a) Lagapenari dagokionez, ezingo da lur horietan eraikitze lizentzia lortu Administrazioa lurren titular izatera heldu arte; horretarako, lagapen-akta sinatuko dute erregistroko titularrak eta udaleko ordezkariak.

b) Berdinbanaketa egitea beharrezkoa den egikaritzapen-unitateetan, ezingo da eraikitze lizentzia eman, harik eta birpartzelatze- edo konpentsazio-proiektua onesteko egintza administrazio-bidean irrimo bihurtu arte.

Arazo hori dagoen zonetan, hasiera batean ez badira egikaritzapen-unitateetan barneratu, beste unitate bat mugatu ahal izango da edo lur-eremua beste unitate batzuetan barneratu; hala ere, honek ez du plangintza aldatu beharra ekarriko. Behin unitatea mugatu ondoren, ezingo da lizentzia eman aurreko paragrafoan adierazitako baldintza bete arte.

c) Orubetat hartzen ez diren partzelak urbanizatzeko lanak eraikitze lizentzia eskatu aurretik egingo dira.

Administrazioak tarte jakin horri buruzko proiektua eginda balu, lanak proiektu horretan aurreikusitakoari lotuta egingo dira.

Udal-proiekturik ez badago, eraikuntza-proiektuarekin batera urbanizazio-proiektua ekarriko da. Proiektu horrek mota horretako proiektuetarako ezartzen diren zehaztasun- eta diseinu-baldintzak beteko ditu eta bertan jasotzen diren zehaztasunak udal-arauetara egokituko dira.

d) Halaber, urbanizazio-lanak eraikuntzako obra bera aldi berean egin daitezke. Kasu honetan, Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 40. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, Administrazioak lizentzia emango du urbanizazio-lanen egoera aintzat hartuta, aurreikusi badaiteke eraikuntza-lanak amaitu eta partzelak orubetat hartu ahal izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituela. Nahi izanez gero, eraikuntzako proiektuarekin zerikusirik ez duen urbanizazio-proiektua aurkeztu ahal izango da, haren aurretik edo aldi berean.

Lehenengoz okupatzeko lizentzia eman aurretik, ezinbestekoa da aipatutako urbanizazio-proiektuekin bat etorriz egin behar izan diren urbanizazio-lanak onartzea; horretarako, aurreko idatz-zatian ezarritako baldintza eta ziurtagiri berdinak betetzea eta konpainia hornitzaileen atxikimendua lortzea eskatuko da.

Urbanizazio-lanak onartzeak soil-soilik esan nahi du urbanizazio-lanak egitea nahikoa dela eraikinak erabiltzeko. Urbanizazio-lanak onartzeak ez du zerikusirik obrak behin-behinean edo behin betiko hartzearekin.

2. Orubetat hartzen diren partzelen urbanizazioa berritu eta hobetzeko lanak, garrantzi gutxiak badira, ez dira oztopo izango hirigintzako aprobetxamendurako eskubidea eskuratzeko, betiere, ez badira lagapen- edo berdinbanaketa-faktoreak gertatzen.

Kasu honetan, lizentzia eskuratu ahal izateko, aldi berean berritze- edo hobetze-lanak egin beharko dira, lehenengo puntuan, c) idatz-zatian, ezarritakoen antzeko irizpideei jarraiki.

53. artikulua. Jabearen edo sustatzailearen beste betebeharrak.

Jabeak edo obren sustatzaileak honako betebeharrak izan behar dituzte:

a) Abala edo fidantza formalizatzea, ondasun publikoetan eragin daitezkeen kalteak bermatzeko.

b) Udal Administrazioari obrak zuzentzen dituzten teknikarien izenak helaraztea.

c) Obrak egiten diren lekuan, bide publikotik ikusteko moduan, lizentzia eskuratu izana egiaztatzen duen agiria jartzea.

d) Udal Administrazioari jakinarazpena helaraztea, lehenengoz okupatzeko lizentzia eman aurreko ikuskapena egin dezan.

e) Finkaren aurreko aldean espaloia egitea edo lehendik zegoena ordeztzea, 52. artikuluan aipatzen diren aldibereko urbanizazio-betebeharrei kalterik egin gabe.

Artículo 52. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, Equidistribución y Urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:

a) En lo referente a cesión, los terrenos no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso de la Administración a la titularidad de los terrenos, mediante la suscripción de acta de cesión firmada por el titular registral y el representante municipal.

b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Las obras de urbanización de parcelas que no tienen la condición de solar deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si existiese proyecto redactado por la Administración respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en ese proyecto.

En caso de que no exista proyecto municipal, se deberá acompañar al proyecto de construcción el proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales.

d) Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, si por el estado de realización de las obras de urbanización se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del proyecto de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al de construcción.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el apartado anterior, así como la obtención de los enganches de las Compañías Suministradoras.

Esta aceptación únicamente supone la consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras de urbanización.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).

Artículo 53. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario o promotor de las obras está obligado a:

a) Formalizar aval o fianza para garantizar los daños que se puedan causar a bienes públicos.

b) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.

c) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el documento acreditativo de la obtención de licencia.

d) Cursar a la Administración Municipal comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo 52.

f) Bide publikoetako lurzoruan, hegalkinean eta zorupean eragiten diren kalteak konpontzea edo horien ordaina ematea.

g) Soberan geratu diren obra-materialak, aldarnioak, hesiak eta barrerak kentzea.

h) Kaltetutako zuhaitzak ordeztzea eta finkari dagokion n1 polizia-plaka bereizlea jartzea. Finka bi kaleren arteko elkargunean kokatzen bada, gainera, kalearen errotulua ere jarriko da, eredu ofizialari jarraiki.

54. artikulua. Obren amaiera.

1. Obrak edo instalazioak amaitu ondoren, lizentziaren titularrak idatziz horren berri emango dio Udalari. Idazki horrekin batera, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira, dagokion elkargo ofizialak ikus-onesi ondoren:

a) Obrak zuzentzen dituen fakultatiboek egindako ziurtagiria. Bertan, obrak amaitu diren egunez gain, obrak proiektuarekin edo honen aldarazpenekin bat etorri garatu direla eta erabiltzeko moduan daudela bermatuko da.

b) Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 40. artikuluan xedatutakoaren babesean egindako urbanizazio-lanen likidazioa, eta benetan burututako obren deskripzio-memoria eta dokumentazio grafikoa.

c) Zuzendaritza Fakultatiboak idatzitako dokumentazioa, erakuntzaren behin betiko itxura zehaztuko duena, eta instalazio eta zerbitzuen planoak.

2. Obrak edo instalazioak amaitu direla jakinarazi ondoren, eta udal-zerbitzu teknikariek ikuskapena egin ostean, horiek okupatu, erabili edo abiarazteko lizentzia ematea proposatuko da. Akatsen bat antzemanen gero, eragozpenen orrian adieraziko da, aurkitutako ga-beziak ongi ahal izateko.

3. Okupazio-lizentzia ematean, gordailua itzuliko da edo eratu-tako banku-abala kitatu, betiere, gordailuak bermatzen duen obra, konponketa edo gastuetakoren bat burutu edo ordaindu gabe ez bada; hala izanez gero, gordailua behin obrak gauzatu eta ordainduta itzuliko da.

3. atala Beste lizentzia batzuk.

55. artikulua. Urbanizazio-obren lizentzia.

Urbanizazio-obrak egiteko lizentzia-eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztuko dira, hiru aletan:

a) Egoera-planoa, 1:2.000 eskalan edo handiagoan.

b) Proiektu teknikoa (eraikuntzakoa).

c) Obrak egin izanari dagokion fidantza gordailutu dela egiaztatzen duen agiria. Fidantza hori inoiz da obren zenbateko estimatua-ren %30 baino gutxiago izango.

Fidantza sustatzaileak dagozkion betebeharrak guztiak bete ondoren itzuliko da eta, gutxienez, Udalak obrak behin betiko jaso ondoren, espazio publikoak urbanizatzeari dagokionez.

Proiektu teknikoa honako agiri hauek osatuko dute, gutxienez:

a) Obra edo zerbitzuari dagozkion ezaugarrien deskripzio-memoria; bertan, proiektutako dimentsio eta materialak justifikatzen dituzten kalkulak eta egun dauden elementuekiko lotura zehaztuko da eta obra edo zerbitzua bideragarria dela egiaztatuko da.

b) Obra eta instalazioen kokapen-planoa, multzo hiritarra aintzat hartuta eta obra eta instalazio horiek barne hartzen dituen antolamendu-planari begiratuta non kokatzen diren ikusteko.

c) Elkarrengandik metro bateko distantziara jarritako nibel-kurbak dituen plano topografikoa; bertan, eraikin eta zuhaitzez gain, eremuan dauden zerbitzuak eta zortasunak adieraziko dira eta, hala badagokio, baita berriro egin behar ote diren ere.

d) Lurzoruaren profilen planoak.

e) Obra eta zerbitzuen plano akotatuak eta xehatuak.

f) Obra eta instalazioen aurrekontuak, laburpen orokorra barne.

g) Baldintza ekonomiko eta fakultatiboan agiria; bertan, lanak burutzeko ordena, etapa ezberdinen epeak eta epe osoa adieraziko dira.

h) Hirigintzako oztupoak ezabatzeari buruzko arauak betetzea.

f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo, vuelo y subsuelo de las vías públicas.

g) Retirar los materiales de obra, andamios, vallas y barreras sobrantes.

h) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del n1 de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle (con arreglo al modelo Oficial) cuando se trate de fincas situadas en intersecciones de cualquier calle.

Artículo 54. Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito al que deberá acompañar los siguientes documentos visados por el Colegio Oficial correspondiente:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Sección 3 Otras Licencias.

Artículo 55. Licencia de Obras de Urbanización.

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán por triplicado, los siguientes documentos:

a) Plano de Situación a escala igual o superior a 1/2.000.

b) Proyecto Técnico (constructivo).

c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas.

Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados y su conexión con lo existente, justificando su viabilidad.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).

d) Plano de perfiles de los terrenos.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.

f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

h) Cumplimiento de la Normativa para la supresión de barreras urbanísticas.

56. artikulua. Partzelazio-lizentziak.

1. Lur-eremu baterako partzelazio-lizentzia eman ahal izango da proposamenak egoki betetzen dituztenean partzelaren tamaina, faxada-fronte, forma eta abarri dagokienez aplikatzen zaizkion xedapenak.

2. Lurzoru eraikiak partzelatzerakoan, emaitzak partzelek behar bezala bete beharko dute atzeraemanguneak, eraikigarritasun maximoa, mugetarainoko aldeak, e.a. direla-eta eraikuntza-gorputzeta-erako ezarritakoa.

3. Partzelazio-lizentzia eskatzeko orriarekin batera, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira:

a) Memoria. Bertan, partzelazio-baldintzak ezartzen dituen plan-gintza aipatuko da; halaber, partzelatu beharreko finka deskribatuko da eta partzelazio-lanak juridikoki eta teknikoki justifikatuko dira.

Emaitzako partzelak deskribatuko dira, besteak beste, azalera, ezaugarriak eta neurriak.

b) Jabetza Erregistroaren informazio-ohar laburra.

c) Kokapen-planoa, gutxienez 1:2.000 eskalan.

d) Informazio-plano topografikoa, 1:500 eskalan. Bertan, finkan mugak kokatuko dira, naturako elementuak eta eraikuntzazkoak irudikatuko dira eta partzelazioak ukitzen dituen katastroko partzelak adieraziko dira.

e) Partzelazio-plano akotatua, eskala berean, emaitzako partzelen berri emango duena.

57. artikulua. Lur-mugimendurako lizentzia.

1. Udal-lizentzia beharrezkoa izango da, halaber, indusketak, lur-berdinketak, lur-erazketak, betelanak eta obra-hondakindegia eta oro har lur-mugimenduak egiteko, salbu eta lur-mugimendu horiek udal-lizentzia edo baimenaren itzalpeko bestelako jardueraren baten zati direnean.

2. Lizentzia-eskabidearekin batera, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira:

a) Kokapen-planoa, 1:2.000 eskalan.

b) Partzelaren plano topografikoa, 1:500 eskalan. Bertan, dauden kotak, eraikinak eta zuhaitzak adieraziko dira, baita lur-indusketaren edo betelaren ondorioz kalteren bat jasan dezaketen inguruko finka edo eraikinen kokapena ere.

c) Obraren bolumena eta ezaugarriak ikusteko beharrezkotzat jotzen den plano, eta inguruan dauden obra, bide publiko eta finka edo eraikinei dagokienez zein aurreneurri hartu behar diren adierazten duten xehetasuneko plano zehatzak.

d) Memoria, hurrengo zehaztapenak jasoko dituena: obrak zein etapatan egin behar diren; obraren ezaugarriak; isurketan, eginez gero, zer motatako gaiak erabiliko diren; burutzapen-epeak; sarbide eta hustubideen egungo egoera; beharrezkoak diren obra lagungarriak, eta obraren amaieran geldituko den gainazalari zer tratamendu eman behar zaion.

e) Eskatzailea lur osoen jabea ez denean, ukitutako guztien berri beregiko adostasuna gehitu beharko zaio aurrekoari.

f) Zuzendaritza fakultatiboaren gutuna.

3. Lizentzia hauek beti edukiko dituzte ondorengo baldintzak:

a) Lurzoruaren behin betiko profila ingurunearen barruan integratuta geratuko da sestren bat-bateko apurketarik gabe.

b) Lurra drainatze egokia eduki dezan eta urak, urtzak sortu gabe, orain dauden ubideetara bideratzeko behar diren obrak egingo dira.

c) Lur-mugimenduak ez du airean ez uretan ondorio kutsagarriarik sortuko.

4. Udalak, hala badagokio, lurzoru edo orubearen analisi geoteknikoa eskatu ahal izango du.

5. Obra horiek teknikari tituludunak zuzenduko ditu eta, bera arduratuko da lana behar bezala burutzen direla zaintzeaz, aurkeztutako agiritan eta zuzendaritza fakultatiboaren aginduetan ezarritakoarekin bat etorriz.

58. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Lege Orokorrean aurreikusitako jarduerak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Lege Orokorrean aurreikusitako jarduerari ekiteko eta egokitzapen-eta altxatze-lanetarako eta antzekoetarako instalazio teknikoak egiteko lizentzia-eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztuko dira:

Artículo 56. Licencias de Parcelación.

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.

2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.

3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Planeamiento que establezca las condiciones de parcelación describiéndose la finca a parcelar y justificación jurídica y técnica de la operación de parcelación.

Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie, características y dimensiones.

b) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

d) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, con identificación de las parcelas catastrales afectadas por la parcelación.

e) Plano de parcelación acotado a la misma escala con expresión de parcelas resultantes.

Artículo 57. Licencia para Movimiento de Tierras.

1. Las excavaciones, explanaciones, desmontes, rellenos, vertederos, escombreras y movimientos de tierras en general, también precisarán licencia municipal, salvo que tales movimientos de tierras fuesen parte integrante de otra actividad amparada, a su vez, por licencia o autorización municipal.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano que se considere necesario para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas, características de las obras, clase de materiales a utilizar en el vertido, si lo hubiese, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües, obras auxiliares necesarias y tratamiento que habrá de darse a la superficie que resulte en definitiva.

e) Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno, deberá acompañarse la conformidad expresa de todos los afectados.

f) Carta de dirección facultativa.

3. Estas licencias quedarán siempre condicionadas a lo siguiente:

a) El perfil definitivo del terreno quedará integrado en su entorno, sin quiebras bruscas de rasante.

b) Se realizarán las obras necesarias para el adecuado drenaje del terreno y la conducción de las aguas a cursos existentes, evitando embalsamiento.

c) El movimiento del suelo no producirá efectos contaminantes a la atmósfera o a las aguas.

4. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

5. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 58. Actividades previstas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines se acompañarán los siguientes documentos:

a) Jarduerari buruzko proiektu teknikoa, hiru aletan, fakultatibo eskudunak sinatuta.

b) Obra-zuzendari teknikoaren izendapena.

c) Inguruan bizi direnen nahiz obren eragina jasan dezaketen pertsonen zerrenda, bi aletan, eskatzaileak sinatuta; bertan, lokala zertarako erabiliko den adieraziko da.

d) Xedapen orokorretan agintzen denari jarraiki, aurretik nahiz proiektua garatu bitartean eskatu beharreko baimenak.

e) Ingurumen-erloto administrazioak hala eskatuta, jarduera sailkatuen erregistroari buruzko datu teknikoaren fitxa.

2. Proiektu teknikoak beharrezko datu guztiak emango ditu lizentziaren xede den jarduera arlo horretako ordenantzetara eta aplikatzen diren gainerako legedira egokitzen ote den egiaztatzeko; proiektuak ez ditu zertan eman behar lizentzia ematea baldintzatzen ez duen xehetasunik. Proiektua honako agiri hauek osatuko dute, gutxienez:

a) Memoria teknikoa; bertan, jarduera deskribatuko da eta planoetan zenbakiz edo grafikoki irudikatu ezin daitezkeen datuak adieraziko dira.

b) Kokapen-planoa, 1:2.000 eta 1:5.000 bitarteko eskalan.

c) Jarduerak edo instalazioak hartzen dituen lokal eta patioen kokapen-planoa, 1:200 eta 1:500 bitarteko eskalan. Plano horretan, jarduerak edo instalazioak hartzen duen etxe-uharte osoa adieraziko da eta gertu dauden erabilera publikoko eraikin edo zentroak erreferentzia gisa hartuta lokala non dagoen zehaztuko da.

d) Oinplano eta sekzioen plano akotatuak, 1:50 edo 1:100 eskalan. Plano horietan, aplikagarriak diren ordenantzak betetzen direla egiaztatzen laguntzeko beharrezko datu guztiak, mugakide diren lokalekiko kokapena, lokala okupatzen duen titularraren izen-abizenak eta zertarako erabiltzen duen, eta baimenduta eta baimentzeke dauden instalazioen laburpen-koadroa adieraziko dira.

e) Baldintza-agiria, material zuzentzaileen ezaugarriak adierazita.

f) Instalazioaren aurrekontua.

3. Aurreko paragrafoan aipatutako memoriak gutxienez jarraian aipatzen diren idatz-zatiak izango ditu; horiez gain, eskaeraren funtsa diren lege-oinarriak eta oinarri teknikoak aipatu eta luze eta zabal garatuko dira.

a) Eskaeraren titularrak eta horren ordezkaria.

b) Industria-egoitza eta egoitza soziala.

c) Jarduera, sailkapen hamartarra (nagusia eta bigarren mailakoak) eta kategoria.

d) Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: kokapena, eraiki zen urtea, okupatutako azalera, sarbideen eta eskaileren deskripzioa, aireztapena, gainkarga onargarriak eta eraikuntzako gainerako ezaugarriak. Halaber, suteei aurre egiteko ordenantzak betetzen ote diren ere aipatuko da.

e) Lehengaien eta bitarteko produktuen zerrenda zehatza: urteko kontsumoa eta horietako bakoitzerako aurrekusi den biltegitartzeko kantitate maximoa. Produktu horien ezaugarri fisiko eta kimikoak, horien arteko gehitze-ondorioak eta hartutako segurtasun-neurriak ere adieraziko dira.

f) Baimendutako eta eskatutako makinaren zerrenda (ezaugarriak eta guztizko potentziak, kW-etan neurtuak; makina horiek ere kontuan hartu behar dira mugak ezartzeko orduan), elementu osagarri guztien inbentarioa (igogailua, kargagailuak, berogailuak, aire girotuko gailuak, e.a.).

g) Industria-prozesua; dagozkion fase ezberdinak deskribatuko dira eta produktu bukatua lortu arte lehengaiek jasaten dituzten eraldaketak adieraziko dira.

h) Ekoizpena: ekoiztutako kantitatea, aurrekusi den biltegitartzeko kantitate maximoa, eta produktu amaituen eta hondakin-produktuen izaera. Horien biltegitartu eta garaiatzerakoan zein segurtasun-neurri hartzen diren azalduko da.

i) Inguruan eragin daitezkeen ondorioak: zaratak, bibrazioak, kea, lainoa, lurruna eta usaina, hautsa, hondakin-uren isuria, girokoa ez den beste tenperatura batzuen sorrera, eta sute-arriskua. Horrez gain, proposatutako neurri zuzentzaileak eta horien eraginkortasuna eta segurtasun-bermea ere adieraziko da: sor litezkeen beste ondorio osagarri batzuk, lehendik beste instalazio batzuk ere badaudela eta indarreko legerian arautzen diren baldintza espezifikoak bete behar direla kontuan hartuta.

a) Proyecto técnico, por triplicado, de la actividad, firmado por facultativo competente.

b) Nomenclación de técnico director de obra.

c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.

e) Ficha de datos técnicos del registro de actividades clasificadas exigida por la Administración Medioambiental.

2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de la licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.

b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000.

c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.

d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

e) Pliego de condiciones detallando características de los materiales correctores

f) Presupuesto de la instalación.

3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:

a) Titular de la petición y persona que la represente.

b) Domicilio industrial y social.

c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.

d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Kw. y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc.).

g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.

h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.

Era berean, eta beharrezkoa bada, aurreikusitako kokapen-zonan sortuko den trafikoa ere aipatuko da, bai ibilgailuena bai pertsonena. Hori guztia ondorio osagarriak aintzat hartuta ere zehaztuko da.

j) Langileak: plantillako langile-kopurua, horien kategoria eta sexua.

k) Kalkulu-eranskina, neurri zuzentzaileen eraginkortasuna justifikatuko duena.

4. Aurreko paragrafoetan ezarritakotik salbuetsita geratuko dira honako instalazio hauek: kutxak, armairuak, mostradoreak, guztira 5 m³ baino gutxiagoko edukiera duten hotz-kamera mugikorak, igogailuak, kargagailuak, eskailera mekanikoak eta oinarri gurgildunak; baita honako hauek ere: aire egokituko instalazio autonomoak, berreskurapen-dorrerik gabe edo kondentsazio-gailuaren kanpoko aldean duena, eta unitateko potentzia gehienez 10 kW-koa duena; eta ostalaritzako establezimenduetan eta bulegoetan egoten diren gailu txikiak. Kanpo-instalazioetarako (besteak beste, eguzki-pantailak eta irrati-difusioko antenak), eskabidearekin batera justifikazio-proiektua ere aurkeztu behar da eta bertan, haien egonkortasuna bermatzeko ezarri diren xedapenak adieraziko da.

59. artikulua. Jarduera sailkatuetarako lizentzien izapidetze espesifikoa.

Lizentzia eman aurretik, teknikari eskudunak bisita egingo dituzte eta horietan, instalazioak abian jartzeko eskatuko zaie interesdunei, neurri zuzentzaileak modu eraginkorrean dabilzala egiaztatzeko.

Egiaztatze-bisita egin arte ezingo zaio lizentziak baimentzen duen jarduerari ekin.

Alkateak edozein unetan agindu ahal izango du teknikari batek jada abian diren instalazio edo jarduerak ikuskatzeko bisita egin dezala, lizentziaren baldintzak betetzen direla egiaztatze aldera, aplikatzen diren arloko legeditan edo legeri orokorretan aurreikusitako beste baldintza edo neurri zuzentzaile batzuk eskatzeari kalterik egin gabe.

Iraungipenari dagokionez, Arau hauetan adierazietakoari helduko zaio oro har, "aldi baterako" instalazioak direnean izan ezik; kasu horretan, ez da zenbatuko ohiko inaktibitate-aldia.

60. artikulua. Jarduera sailkatuak berritu, zabaldu edo eskualdatzea.

Ez da lizentziarik emango industriari edo jarduerak zabaldu, berri edo eskualdatzeko, industria edo jarduera horiek ez dituztenean indarreko legerian eta arloko legeri osagarrian ezarritako baldintzak betetzen, betiere, hartzen diren neurri zuzentzaileek ez badituzte berme nahikoaz ezabatzen jarduera sailkatutzat hartzea dakarten arrazoiak.

Kasu horietan guztietan, beste espediente bat egingo da, instalazio berria bailitzan.

61. artikulua. Egiaztatpena, ikuskapena eta zehapenak.

1. Alkatezari idatziz jakinaraziko zaio noiz amaitzen diren instalazio-lanak. Agiri horrekin batera, bukaerako obra-ziurtagiria ere aurkeztuko da, teknikari eskudunak sinatuta; horrela, prozeduren katalogoan adierazitako epean dagokion egiaztatze-bisita egin ahal izango da.

Instalazioak ez badatoz bat onetsitako proiektuarekin, edo neurri zuzentzaileak ez badira uste bezain eraginkorrak, Udalak halaxe jakinaraziko dio interesdunari, honek beharrezko zuzenketak egin ditzan. Instalazioak ezingo dira berriz ere funtzionamenduan jarri, harik eta antzemandako gabeziak ongitu arte.

Egiaztatze-bisita egin ondoren eta Alkatezak behar bezala egiaztatzen duenean lizentziak, arau orokorrek, lege-arauek eta erregelamenduzko arauak ezartzen dituzten baldintzak ongi betetzen direla, orduan instalazioa edo jarduera abiarazteko baimena emango da.

2. Udalak edozein unetan agindu ahal izango du teknikari batek garatzen ari diren jarduerak edo abian diren instalazioak ikuskatzeko bisita egin dezala, lizentziaren baldintzak behar bezala betetzen direla egiaztatze aldera.

Aldian behin egingo diren berrikuspenen bidez, baldintza horiek mantentzen direla egiaztatuko da.

Jardueren jabeari, administratzaileari edo kudeatzaileari ezarritako epearen barruan antzemandako gabeziak zuzentzeko eskatuko zaio. Epe hori kasuan kasu ezarriko da, honako alderdi hauek aintzat hartuta: egon daitekeen arriskua, zuzenketak egiteko aukera, jarduera-

De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas que se generará en la zona de emplazamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también los efectos aditivos.

j) Personal: número de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.

k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.

4. Se exceptúan de lo determinado en párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw y pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Artículo 59. Tramitación específica de las licencias para actividades clasificadas.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos competentes, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico a las instalaciones o actividades que estén ya funcionando, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en lo señalado en las presentes Normas, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Artículo 60. Reforma, ampliación o traspaso de actividades clasificadas.

No se podrán conceder licencias para ampliación o reforma ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación como actividades clasificadas.

En todos estos casos se requiere la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

Artículo 61. Comprobación, inspección y sanciones.

1. Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que están realizadas las instalaciones aportando el Certificado Final de Obra suscrito por técnico competente para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación dentro del plazo que señale el catálogo de procedimientos.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias por la Alcaldía, se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

2. El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento, que por un Técnico se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la

ren baldintzak, jarduera eteteak edo horrekin jarraitzeak ekar ditzakeen gorabeherak, e.a. Arrisku hur-hurrekoa badago, jarduera edo instalazioa berehala geraraziko da.

3. Behin epeak igaro eta interesdunek ez badituzte ongi antzemandako gabeziak, Alkatetzak, egindako egiaztapenen emaitzak oinarri hartuta eta interesdunari entzunaldia emanez, ebazpena eman du eta honako zehapen hauetako bat ezarriko du:

- Isuna.
- Lizentzia aldi baterako kentzea; horrekin batera, jarduera itxi edo eten egingo da, zehapena indarrean egon artean.
- Emandako lizentzia behin betiko kentzea.

62. artikulua. Jarduera sailkatuen erregistro-liburua.

Lezako Udalak jarduera sailkatuen erregistro-liburua osatuko du. Bertan, hemendik aurrera baimentzen diren jardueraz gain, Arau hauek onesten direnean jada baimenduta dauden jarduerak ere jasoko dira.

63. artikulua. Garrantzi gutxikoak izateagatik salbuetsita dauden, baina neurri zuzentzaileak behar dituzten jarduerak.

1. Eskabidea.

Udal-lizentzia eskatzean, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira, bi aletan:

- a) Eredu ofizialean betetako eskabide-orria.
- b) Azterlan teknikoa. Gutxienez ondoko agiri hauek izango dituzte:

- Memoria. Gauzatu beharreko instalazio-mota deskribatuko du eta zarata, bibrazioak, gasak aireeratze moduak, ibilgu publikoetara egin beharreko isuriak eta ingurumen-osasuna arriskuan jartzen duten bestelako egoerak arintze aldera hartutako neurri zuzentzaileak zehaztuko ditu.

- Planoak. Instalazio-planoak (potentziaren berri emango dute, ZPn neurtua) eta kokapen-planoak.

- Aurrekontua. Instalazioaren aurrekontu orokorra.

2. Izapidetzea.

Aurreko artikuluetan aipatzen diren agiria jaso ondoren, Udalak txosten teknikoan arrazoitutako ebazpen hauek hartu ahal izango ditu:

a) Izapidetze-lanekin jarraitzea bidezkoa ote den, jarduera edo instalazioa sailkatua ez delako. Kasu honetan, prozeduren katalogoak adierazten duen gehieneko epean, lizentzia eman edo ukatu egingo da. Espedienteak hirigintzako txosten teknikoa eta osasun-txostena barneratuko ditu.

b) Lizentzia jarduera sailkatu gisa izapidetu behar dela erabakitzea. Hala bada, titularrari hamar eguneko epea emango zaio espediente bihurtzeko eta beren beregi jakinaraziko zaio, hala egin ezean, lizentzia ukatuko zaiola.

3. Beste xedapen batzuk.

Lizentzia hauei oso-osorik aplikatuko zaie jarduera salbuetsietarako esandakoa (165/1999 Dekretua), honako alderdi hauei dagokienez: gabezien ongitzea, lizentziak, iraungipena, berritzea, luzapena, eskualdatzea, ikuskapena eta eskubideak, zehapenak eta errekursoak.

64. artikulua. Erabilerak aldatu edo ezartzeko lizentzia.

Lizentzia-eskabidearekin batera, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira:

a) Erabilerari buruzko justifikazio-memoria zehatua. Ezarri nahi den erabilerari buruzko jarduerak burutzea badakar, Arau Subsidiario hauetan adierazitako edukia izango duten agiriak aurkeztuko dira.

b) Kokapen-planoa, 1:500 eskalan. Bertan, argi eta garbi adieraziko da finak bide publikoekiko duen kokapena. Plano horretan, gainera, dagoen eraikinak lerrokadura eta sestrak errespetatzen dituen edo ez adieraziko da.

c) Oinplanoa eta fatxada-planoa. Beharrezko sekzioak egingo dira horiek hobeto ikusteko. (Egungo egoerako altxaeren orde, argazkia ekarri ahal izango da).

d) Zerbitzuetarako sarbideak eta egun dauden banaketa-sareekiko egin beharreko konexioak aipatuko dira. Ezarritako potentziak eta emariak ere adieraziko dira, nabarmen aldatzen badira ere.

aktividad, las contingencias que puedan derivarse tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

3. Agotados los plazos sin que los requisitos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa.
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.
- Retirada definitiva de la licencia concedida.

Artículo 62. Libro de Registro de actividades clasificadas.

El Ayuntamiento de Leza llevará un Libro-Registro de Actividades clasificadas, en el cual constarán no solo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

Artículo 63. Actividades exentas (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras.

1. Solicitud.

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentarán por duplicado los siguientes documentos:

- a) Instancia en modelo Oficial.
- b) Estudio Técnico. Tendrá como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria. Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas, para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.

- Planos. Los de la instalación, con detalle de la potencia en CV, y emplazamiento.

- Presupuesto. El general de la instalación.

2. Tramitación.

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones motivadas en informe técnico:

a) Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación no es clasificada. En este caso en el plazo máximo que señala el catálogo de procedimientos, se otorgará o denegará la licencia. El expediente se integrará al menos por informe técnico urbanístico e informe sanitario.

b) Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad clasificada. Si así fuese, se requerirá al titular, para que en plazo de diez días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciera.

3. Otras disposiciones.

Será de plena aplicación a estas licencias, lo expresado para las actividades exentas (Decreto 165/1999), relativo a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencias, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

Artículo 64. Licencia para modificación o instauración de Usos.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá aportarse documentación con el contenido indicado en estas Normas Subsidiarias.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Suteen prebentzioari eta aparkalekuetarako espazioen erreserbari buruzko aginduak betetzen direla dioen egiaztagiri espezifikoak.

f) Fakultatibo eskudunak egindako ziurtagiria, eraikina erabilera berri horretarako egokia dela adierazteko, aplikagarria den arautegiarekin bat etorritik. Bereziki, egonkortasunari eta bero- eta soinu-isolamenduari buruzko baldintzak betetzen ote diren aipatuko da, hasierako egoera aldatzen denean.

Eraikinaren erabilera objektiboki aldatzeko lizentzia-eskaeran zabalte- edo berritze-lanak egin behar direla agertzen bada, burutu beharreko lan-motara ezarritako aginduak ere bete behar dira.

65. artikulua. Eraikinak eraisteko lizentzia.

1. Eraikuntzak eraisteko baimen-eskabidea interesdunak eta obrak zuzentzeko izendatutako fakultatiboak sinatuta egongo da.

2. Eskabidearekin batera gutxienez hurrengo agiri hauek aurkeztuko dira:

a) Kokapen-planoa, 1:500 eskalan.

b) Oin, altxaera eta sekzioen krokisa.

c) Lanen ezaugarriak, programa eta koordinazioa eta obrari berari, bide publikoari eta inguruko finkei dagokienez hartu beharreko arreta-neurriak agertzen dituen memoria teknikoa.

d) Eskatzaileak obrak eraikuntza-enpresa eskudunaren esku uzteaz arduratuko dela dioen egiaztagiria. Enpresa horretan lan horietako aritzeko teknikari tituluduna egongo da, lanak behar bezala egin ditzan, aurkeztutako agiriekin eta zuzendaritza fakultatiboaren aginduekin bat etorritik.

e) Kanpoko aldearen eta barneko elementu komunaren argazkiak. Horietan, ikuspegi historiko, artistiko edo tradizionaltik Udalarentzat interes bereziko elementurik ba ote dagoen ikusi ahal izango da.

f) Obrak zuzentzeko izendatu diren fakultatiboek onarpena eman dutela jakinarazteko agiria, dagozkion lanbide-elkargoek sinatuta.

3. Hurre-hurreko aurrian dauden eraikinak eraitsi behar izanez gero, Ondarea babesteko legean ezarritakoari kalterik egin gabe eta Alkatetzak ebazpena eman aurretik, eraispen-proiektua alde batera utzi ahal izango da. Egoera horretan, eraispen-lanak fakultatibo eskudunen zuzendaritzapean egingo dira. Horren ondoren, eta gehienez ere hamar eguneko epean, eraispen-prozesuaren deskripzio-memoria aurkeztuko da, honakoak berri emanez: hartutako arreta-neurriak, lanen aurrekontua, eta eraitsi aurretik eraikina nola zegoen agertzen duten bi argazki-sorta.

4. Agindua Udalak berak emana denean eta epea hilabetetik gorakoa bada, ohiko eraispen gisa jardungo da eta, beraz, proiektua aurkeztu behar da. Ezarritako epea txikiagoa bada, hurre-hurreko aurria balitz bezala jardungo da, agiriak aurkeztearen ondorioetarako.

66. artikulua. Garabiak instalatu eta abiarazteko lizentzia.

1. Eraikuntzan dorre-garabiak instalatzeko lizentziak eskuratzeko, honako agiri hauek ere aurkeztuko dira:

a) Obra egiten den finkari eta finka mugakideei dagokienez garabia non kokatuko den azaltzen duen plano. Halaber, garabiaren garaiera maximoa, kontrapisuaren posizioa, garabi-besoaren eta karkoa zintzilikatzeko gurdia zabalte-eremuak, eta eremu horietan dauden eraikuntza eta instalazioen garaiera ere adieraziko dira. Garabia bidean instalatu behar izanez gero, euskarri-oinarriak behar duen gehieneko espazioa adieraziko da eta garabiaren salbuespenezko kokapena eta oinezkoentzako eta ibilgailuentzako zirkulazio-bandak eta horien segurtasuna justifikatuko dira.

- Dorre-garabiak baimendutako garabiaren eragin-eremuan kokatutako orubeetan ere kokatu ahal izango dira. Kasu honetan, besteak beste, garabiaren eta garabi mugakideen eragin-eremua eta garabi-besoaren garaiera zehaztuko dira. Horrela, mota honetako garabiaren instalazioak jarriko denarekin alderatuta zein eragin duen jakingo da.

- Orube berean bi garabi edo gehiago kokatu nahi izanez gero, halaxe adieraziko da zehatz-mehatz eta, horrekin batera, baita bakoitzaren zabalte-eremua eta garabide-besoetako bakoitzaren garaiera ere, bat datozen zabalte-bolumenak ezagutzeko.

- Instalatu nahi den garabia obraren barruan maiz aldatu behar bada lekuz, behar bezala adieraziko da hori ere, eta zabalte-eremuari, garabide-besoaren garaierari eta abarri dagokienez kokapen kaltegarrienak aipatuko dira.

e) Justificación específica de que cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.

f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 65. Licencia para demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Fotografías del exterior y elementos comunes interiores como mínimo en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.

f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de Patrimonio y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo. En este supuesto el derribo deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento y el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a efectos de presentación de documentos.

Artículo 66. Licencia para instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación, así como las bandas de circulación peatonal y vial y su seguridad.

- Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrán que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, altura de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

- Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

- En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más desfavorables en lo referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

b) Aseguru-poliza, garabiaren funtzionamenduak dakarren erantzukizun zibila eta obran eman beharreko tartea estaliko ditu. Polizaren zenbatekoa gutxienez 25.000.000 pezetakoa izango da eta urtero udal-akordio bidez eguneratu ahal izango da. Aseguru-polizak erakuntza-entresaren edozein arrisku-mota estaliz gero, beren beregi aipatuko da polizak aldi berean banakako arriskuak eta entresaren garabetako bakoitza instalatu eta abiaraztearen ziozko arriskuak estaltzen dituela.

c) Instalazioa egiten duen entresaren ziurtagiria, teknikari eskudunak sinatua. Horren bidez, montatu beharreko garabiaren segmentuak egoera onean daudela eta funtzionamendu-egoera onean egon arte garabia instalatzen jarraitzeko arduraren bere gain hartzen duela ziurtatuko da. Ziurtagiri horretan, kokapen kaltegarrietan garabiak garraia ditzakeen karga maximoak jasoko dira, aurrekusten diren erabilera-aukera ezberdinak aintzat hartuta.

d) Zerbitzuan jartzeko eskabidea, Eusko Jaurlaritzaren Industria, Merkataritza eta Turismo Sailean.

e) Garabia aldi berean behin mantendu eta ikuskatzeko kontratua.

2. Garabiaren funtzionamendu-lizentzia emateko, behin instalatuta dagoela, honako agiri ere aurkeztuko da:

- Teknikari eskudunak egin eta lanbide-elkargoak ikus-onetsitako agiria; honen bidez, ziurtatzen da teknikaria arduratuko dela garabiaren funtzionamendu egokia eta segurtasuna kontrolatzeaz garabia obran den bitartean. Arreta berezia jarriko da garabiaren oinarri edo zimenduan, egonkortasunean, e.a.

3. Obran bertan garabia mugitu edo lekuz aldatzen bada, beste lizentzia bat eskatuko da.

67. artikulua. Okupazio-, funtzionamendu- eta irekitze-lizentzia.

1. Okupazio-lizentziaren xedea eraikin edo instalazioak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Lizentzia eman aurretik egiaztatu egin behar da dena delako eraikin edo instalazioak obra-lizentzian edo erabilera-lizentzian ezarritako baldintzak betetzen dituela, behar bezala burututa dagoela eta beraren xedeari dagozkion hirigintza-baldintzetara moldatuta dagoela.

2. Okupazio-lizentzia beharrezkoa da ondorengoak egiteko:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berriro dela-eta, eraikinak lehenengoz erabiltzen direnean, eta eraikinetan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko lokalak ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

b) Instalazioak erabiltzen hastean eta industria eta merkataritzako establezimenduak irekitzen direnean.

c) Eraikinek eta lokalek lehen zituzten erabilerak aldatzean edo ordezkatzean erabilera berriak gertatzen badira.

3. Aurreko zenbakiko a) atalean ezarritako balizkoetan, okupazio-lizentzia jaso ahal izateko, obra, instalazio edo jardueraren ezaugarrien arabera, ondorengo beharkizunak betetzen direla egiaztatu behar da:

a) Obren amaierako ziurtagiria, jarduketak zuzendaritza tekniko-fakultatiboa eskatzen duenean.

b) Bizigarritasun-zedula, edo bizitegi-erabilera duelako dagoen beste edozein tresna kalifikatu.

c) Beste administrazio publiko adituen kargu (dagokion erabilera nahiz jarduketaren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko baimenak.

d) Eraikinei edo jarduketei aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio-emakidak edo babes-araudiak direla kausa beharrezko diren sektoreko bestelako administrazio-baimenak, aldeztu aurretik hornitutako baimenak jaso ez denean.

e) Ura eta elektrizitatea hornitzen duten konpainien agiriak, har-guneak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

f) Eraikinarekin batera egindako urbanizazio-lanak amaitu eta behin-behinean hartu direla adierazten duen agiria, Arau hauen 52.1 d) artikuluan xedatutakoari kalterik egin gabe.

g) Baimena emateagatik ezarritako udal-tasak likidatu eta ordainduta edukitzea.

4. Okupazio-baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote udalari, eta prozeduren katalogoan ezarritako epea dago baimena emateko edo ukatzeko.

b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

d) Solicitud de puesta en servicio en el Departamento de Industria Comercio y Turismo del Gobierno Vasco.

e) Contrato de mantenimiento e inspección periódica de la grúa.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

- Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Artículo 67. Licencia de ocupación, funcionamiento y apertura.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificado que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regimenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.1d) de estas Normas.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será el señalado en el catálogo de procedimientos.

5. Sustatzaileari debekatu egiten zaio eskuratzaileei etxebizitzak ematea harik eta lehenengoz okupatzeko lizentzia eskuratu arte.

6. Baldin eraikin bat edo instalazio bat okupazio-lizentziarik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio-lizentzia nahitaezkoa denean, hirigintzaren aurkako arau-haustea egingo da. Arau-hauste hori larria izango da, erabilera legezkoa ez denean edo gertakizunak kontuan hartuta, legezkotzat jo ezin denean. Esandako guztiaz gain, hirigintza antolamendua berrezartzeko behar diren gauezte- edo etete-aginduak eman daitezke, instalazio edo eraikin kaltetua ixtea barne.

3. KAPITULUA OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK

68. artikulua. Helburua eta ondorioak.

1. Burutzapen- eta etendura-aginduen bitartez, Udalak eskumen hauek egikaritzen ditu: hirigintzako antolamendu-arauak urratzen direnean antolamendua berrezartzeko eskumena, eraikin eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta itxura ona zaintzeko betebeharrak betearazteko eskumena, eta herri-onurarako edo xedapenak betearazteko berak hartzen dituen erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

Udalak jabe eta erabiltzaile horiei agindeia egin beharko die adierazitako betebeharrak behar den bezala bete ditzaten.

2. Dagokien udal-funtzionarioek informatutakoa ikusita, aurreko betebeharrak ez direla gauzatu jakinaraziz, Alkatezak interesdunei aurreko eskakizuna adieraziko die zuzendu behar den akatsa seinatuz eta horretarako hamabost eguneko epea emanez.

3. Aipaturiko aurreko eskakizuna beteko ez balitz dagokion espedientearen instrukzio- eta izapidetze-lanei ekingo zaie. Aipatu espedientearen kontraesankorra izango da eta zehatz-mehatz gauzatu behar diren lanak eta horretarako obligaziodunei, bai hasteko bai amaitzeko, ematen zaien epea adierazi beharko du.

Espedientearen Alkatezak ebatziko du.

4. Agindutako lanak emandako epean hasi edo amaituko ez balira, Udalak ekingo die, obligaziodunari aurretik ohartaraziz eta bere kontura.

Lana munta eta garrantzi txikikoa bada, sorospidezko burutzapena udaleko langileak egingo du zuzenean.

Kontrara bada, proiektu tekniko egokia egingo da, eta udalak proiektu horren burutzapenaren kontratazioa egingo du, udal-kontratazioa araupetzen duten arauak lotuz.

Obrak egitera behartu direnak espedientearen alderdi interesduntzat hartuko dira eta egokitzen zaizkion erabaki guztiez jakinaraziko zaie.

5. Udalak ordezko gisa egiten dituen lanen zenbatekoa premiamendu-bidez kobratuko da eta alde zuzenetik ordaintzea eska daiteke, kautelazko neurri gisa, behin betiko likidatuko dela bermatzeko.

6. Agindutako lanen burutzapen subsidiarioa adostuta, lanak egitera behartuta daudenean espediente zigortzailea igorriko zaie, organo eskudunaren ebazpenek erabakiko dena.

Ezarritako zehapena agindutako lanen izaera eta zenbatekoa aintzat hartuta neurtuko da.

Zehapen-espediente horren instrukzioa eta izapidetze-lanak Administrazio Prozedura Erkidegoaren Legean eta garapenari buruzko erregelamenduzko arauetan arlo horri buruz jasotzen diren zehaztapenekin bat etorritik egingo dira.

4. KAPITULUA HIGIEZINEN JABEEN KONTSERBATZEKO BETEBEHARRAK

1. atala Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak orokorrak.

69. artikulua. Kontserbatzeko betebeharrak.

Jabeek eraikinen, euren ekimeneko urbanizazioen, lurzoruen, kartelen eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa zaindu eta kontserbatu behar dute.

70. artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia.

1. Kontserbatzeko betebeharrak Lurzoruaren Legearen testu bateginako 21 eta 245.1 artikuluetan eta 6/98 Legearen 19. artikuluan araututakoa barneratzen du:

5. Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurren otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

CAPÍTULO 3 ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 68. Objeto y Efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El Ayuntamiento deberá formular a dichos propietarios y usuarios los requerimientos que sean precisos para que se cumplan adecuadamente las obligaciones expresadas.

2. A la vista de lo informado por los funcionarios municipales correspondientes, dando cuenta del incumplimiento de las obligaciones anteriormente expresadas, la Alcaldía formulará requerimiento preliminar a los interesados señalándoles la deficiencia concreta a corregir y otorgándoles para ello un plazo de diez días.

3. Si dicho requerimiento preliminar no fuera atendido se procederá a instruir y tramitar el oportuno expediente, que será contradictorio, y donde se fijarán con toda precisión los trabajos que deben realizarse y plazos que se otorgan a los obligados a ello, tanto para iniciarlos como para concluirlos.

Dicho expediente será resuelto por la Alcaldía.

4. Si los trabajos ordenados no se iniciaran o concluyesen dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa.

La ejecución subsidiaria se llevará a cabo directamente por el personal municipal si su escasa cuantía e importancia lo permite.

En caso contrario se confeccionará el correspondiente proyecto técnico, cuya ejecución se contratará por el Ayuntamiento ajustándose a las Normas que regulen la contratación municipal.

Los obligados a realizar las obras serán considerados parte interesada en el expediente, y se les notificarán cuantas resoluciones recaigan en el mismo.

5. El importe de los trabajos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrará por la vía del apremio y su abono podrá exigirse por anticipado y con carácter cautelar a reserva de su liquidación definitiva.

6. Acordada la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados, se instruirá expediente sancionador a los obligados a realizarlos, que concluirá por resolución del órgano competente.

La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos cuya ejecución se ordenó y su cuantía.

Dicho expediente sancionador se instruirá y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Legislación de Procedimiento Administrativo común y normas reglamentarias de desarrollo.

CAPÍTULO 4 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1 Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 69. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 70. Contenido del Deber de Conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación lo regulado por los artículos 21 y 245.1 del T.R.L.S. y 19 de L.E. 6/98:

a) Lurzoruen, urbanizazio partikularren, eraikinen, kartelen eta instalazioen baldintza partikularrak mantentzeko egiten diren lanak eta obrak, betiere, aipatutako elementuen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzen direla. Lan eta obra horietan, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintza guztiak sartuko dira, baita elementu edo instalazio horien elementuen ohiko birjarpenak ere.

b) Arau hauetako 80. artikuluan ezarritako prozeduran xedatutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar edo hortik beherako obrak, baldin obra horiekin eraikuntzek eta instalazioek lehen zituzten segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduaz edo finkatuaz. Era berean, baita arau hauetan zehaztutako segurtasun, osasun eta apaindura publikoa bermatzeko gutxienezko baldintzak higiezinaren ezartzeko egiten diren obrak ere.

2. Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, udalaren urbanizazioak urbanizazio partikularrekin baliokidetuko dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeek badagokie.

3. Harik eta Udalak urbanizazioa behin-behinean jaso arte, horren kontserbazioa, mantentze-lanak eta hirigintzako instalazioen eta zerbitzuen jardunbide egokian jartzea erakunde sustatzailearen penztan izango da.

71. artikulua. Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurako gutxienezko baldintzak.

1. Aurreko artikulua onorioetarako, gutxienez baldintza hauek beteko dira:

a) Urbanizazioetan:

- Partzela bakoitzaren jabeak du zerbitzu-sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

- Jabearen urbanizazioetan, galtzadak, espaloiak, banaketa- eta zerbitzu-sareak, argiak, gunee publiko zein pribatuetako lorategiak eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak jabeen kontura izango dira.

b) Eraikinetan:

- Segurtasun-baldintzak: eraikuntzen irtenuneak eta gainaldeak beti urarekiko iragazkaitz mantenduko dira, haien egitura suaren aurka babesturik egongo da eta erorketen aurkako babes-elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari euste-eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran kontserbatuko dira, korrosiotik, agente erasotzaileetatik eta zimenduak honda ditzaketen jarioetatik babesturik. Fatxadak gainjanzten dituzten materialak, estaldurak eta itxiturak pertsona eta ondasunei kalte egiteko arriskurik gabeko egoeran eduki behar dira.

- Osasungarritasun-baldintzak: zerbitzu-sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerarako gai direla bermatzeko. Bai eraikinetan bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat gaixotasun edo arrisku iturri izan daitezkeen intsektu, bizkarroi, karraskari eta kaleko animaliarik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

- Ke- eta partikula-igorpenak murriztu eta kontrolatzeko elementuek eta zarata sor dezaketen elementuek behar bezala funtzionatzen dutela zainduko da.

2. Aurreko atalean adierazi diren baldintzak kartelei eta instalazioei ere aplikatuko zaizkie, kasuan kasuko ezaugarrien arabera.

72. artikulua. Udalaren lankidetzak.

Baldin eta aurreko artikulua 1.b) idatz-zatian ezarri diren obren kostuak horretan ezarri diren mugak gainditzen baditu eta higiezinaren erabilera publikoa edo gizarte-intereseko arrazoiak badaude, Udalak, Osokoaren akordio bidez, konponketa horren kostuaren gaindikina ordaintzea eta Lurzoruen Legearen testu bategineko 247.2.a) artikuluan ezarri den araubidetik kentzea erabaki dezake eta jabeari beharrezkoak diren obren multzoa egiteko eskatu.

73. artikulua. Kontserbazioari ekiteko egikaritzapen-aginduak.

1. Nahiz eta arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak,

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 80 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

- En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, y los elementos susceptibles de producir molestias de ruidos.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 72. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento, mediante acuerdo de pleno, podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y excluir al inmueble del régimen previsto en el artículo 247.2.a) del T.R.L.S. y requerir al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 73. Ordenes de Ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su

estetika- nahiz turismo-arrazoia direla-eta, Lurzoruaren Legearen testu bategineko 246. artikuluan oinarrituta, kontserbatze- eta eraberritze-obrak gauzatzea agin dezake ondorengo kasuetan:

a) Bide publikoetatik ikusteko moduko fatxadetan, kontserbazio-egoera txarrean daudelako, edo alboko finka bat erabilera espazio libre bilakatu dutelako, nahiz eraikina gehieneko garaieratik gora gelditu delako eta ondorioz mehelinak agerian gelditu direlako.

b) Lorategi eta espazio libre partikularretan, bide publikoetatik ikusteko modukoak direlako.

2. Artikulu honen a) atalari dagokionean baoak, balkoiak, begiratokiak edota, oro har, fatxadako berariazko beste edozein elementu ireki daiteke edo, hala denean, fatxada horren dekorazioko edozein elementu. Halaber, egokitzapen, apaindura eta higiegi egokirako beharrezkoak diren neurriak ezar daitezke.

3. Obrak jabeen pentzutan burutuko dira baldin eta horiei dagozkien kontserbatzeko betebeharren mugen barruan badaude edo higieginaren balioaren gehikuntza ekarriko badute, kasu horretan gehikuntzaren baliora heldu arte; obra horiek ekonomikoki osatu edo ordeztuko dira eta gainditzen dituztenean eta interes orokorreko hobekuntzen esparrukoak direnean udalaren eta, hala dagokionean, Foru Aldundiaren fondoen pentzutan izango dira.

74. artikulua. Maizterrek kontserbatzeko betebeharraren alde egin beharrekoa.

Atal honetan jabeek buruz xedatutakoaz gain, kontuan hartu behar da hiri-errentamenduen legediak higieginak errentan dituzten maizterrei hainbat betebeharrak eta eskubide ematen diela.

2. atala Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

75. artikulua. Onura publikoko deklarazioa.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura-interesa dutenak katalogatzeak, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko betebeharrak dakar. Egin behar hori eraikin edo elementuen jabeek eta Administrazio Publikoak bete behar dute, bakoitzak berari dagokion heinean.

76. artikulua. Katalogazioaren garrantzia.

1. Eraikin edo elementu bat kultura-intereseko ondasun higiezinatzat jotzen edo katalogatzen denean, Arau hauetan adierazitako aurrigoera adierazten duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

2. Eraikin bat katalogatuz gero, debekaturik egongo da eraikinak berezkoak ez dituen elementuak hari atxikita instalatzea, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatoak, kableak, paldoak edo markesinak, babes-plangintza berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

3. Katalogatzen den higiezinaren batek aurreko zenbakian aipatu diren elementuak atxikita izanez gero, elementuok ezabatu, errautsi edo kendu egin beharko dira, ordenantza honen bitartez baimentzen direnak izan ezik, eraikina katalogoan sartzen den egunetik edo Arauak behin betiko onesten diren egunetik zenbait beharrek urtebeteko epean.

4. Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauek edo Babesari buruzko Plangintza Bereziak agindutako obrak egitera, estetika- eta ingurumen-erazgarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legediak edo aurrerantzean onartuko diren legeak ezarritako diru-laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

3. atala Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

77. artikulua. Orubeak kontserbatzeko betebeharrak.

1. Orube-jabe guztiak, orubearen segurtasuna, osasungarritasuna eta itxura ona zaintzeko, ondorengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Hesiak: orube guztiak hesi itxi behar dira, arau hauetan zehazten diren motatako hesien bidez.

b) Gainazalen tratamendua: istripuak eragin ditzaketen putzu edo zuloetan babesa jarriko da edo bestela bete egingo dira.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: orubeak beti egon behar du garbi. Ez da inolako hondakin organiko edo mineralik egongo, horien bidez, gaixotasunen bat kutsa dezaketen animaliak elikatu edo erakar baitaitezke edo usain txarrak sortu.

caso la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del T.R.L.S., podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 74. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación de arrendamientos urbanos.

Sección 2 Conservación específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 75. Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Artículo 76. Alcance de la Catalogación.

1. La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en las presentes Normas.

2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuviesen autorizados mediante Ordenanza.

4. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

Sección 3 Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 77. Deber de conservación de solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

5. KAPITULUA ERAIKUNTZEN AURRI-EGOERA

78. artikulua. Aurri-deklarazioaren bidez kotasuna.

Lurzoruaren Legearen testu bategineko 247.2. artikulua xedatzen dituen kasuetan adierazi behar da eraikuntza bat aurri-egoeran dela.

79. artikulua. Kalte konponezinak.

1. Kalteak konpontzeko egitura-elementuak eraiki beharra badago, eta elementu horien hedadura konpondu beharreko aldearen herena baino handiagoa bada, kalte horiek ohiko baliabide teknikoek konponezintzat joko dira.

2. Egitura-elementuak eraikuntzaren atal jakin batzuk dira, egiturari buruzko kalkuluetan euskarritzat eta erresistentzi elementutzat azaltzen direnak.

3. Artikulu honen 1. zenbakian aipatu den hedadura era honetara zehaztuko da:

a) Eraikuntzaren egitura-elementuen inbentario zehatza egingo da; horien neurriak adieraziko dira ohiko unitate metrikoetan, baita horietariko bakoitzaren eta osotasunaren arteko proportzioa ere, ehunekotan.

b) Elementuetariko bakoitzean berriro eraiki behar den zatia eraren proportzioa adieraziko da, hau ere ehunekotan.

c) Konpondu beharreko kalteen hedadura honela aterako da: b) atalean aipaturiko ehunekoak, elementu bakoitzean eraiki beharreko zatia, a) atalean aipaturiko ehunekoak biderkatuko da, hau da, elementu bakoitzak elementuen osotasunarekiko duen proportzioaz, eta biderkadura guztiak batuko dira.

80. artikulua. Konponketako obrak.

1. Konponketako obrak dira eraikina lehengo segurtasun- eta osasungarritasun-egoerara ekartzeko egiten direnak, eta batez ere, hondatutako elementuak sendotzea, finkatzea edo aldatzea, egonkortasunari edo erabiltzeko ezinbesteko baldintzei eusteko.

2. Konponketaren burutzapenaren kostua zehazteko, konponketaren oinarriko proiektua idatziko da. Bertan gutxienez agiri hauek jasoko dira:

a) Lehengoratu behar diren baldintzak, hondatutako elementuak eta konponketarako erabiliko diren irtenbide teknikoak zehaztasunez deskribatzen eta azken horien egokitasuna egiaztatzen duen memoria.

b) Jatorrizko proiekturik badago, horren agiri grafikodunen eta idatzizko agirien aldaki fidagarriak.

c) Eraikuntzaren egungo egoera nahikoa zehaztasunez erakusten duten agiri grafikodunak. Hondatutako aldeak eta horiek konpontzeko irtenbideak zeintzuk diren adieraziko da.

d) Konponketako obretariko bakoitzaren aurrekontu zehatza, teknikoki bereiz daitezkeen partidetan banatuta eta merkatuko aleko prezioekin.

3. Eraikuntzaren egungo balioaren zehaztapen objektiboa egiteko oinarria haren birjarpen-balioa izango da, eraikuntzak denboraren buruan izandako balio-galeraren arabera gutxitua.

Birjarpen-balioa zehazteko oinarritzat babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-moduluak erabiliko dira.

Balio-galera zenbatesteko, ondoko formularekin aterako den koefizientea aplikatuko da:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Formulan x eraikinaren urte-kopurua da, eta ezin izango da ez hama baino txikiagoa ez hirurehun baino handiagoa izan.

81. artikulua. Antolamenduarekiko lotura.

Higiezin bat Arauekin edo arauak garatzeko tresnekin bat ez etortzea berez ez da izango, hirigintzaren aldetik, higiezinaren eraispena eragiteko adinako arazoia, baldin eta beraren eraispena arauen edo arauak garatzeko tresnen zehaztapenetan ezarrita ez badago.

82. artikulua. Bizigarritasunarekiko erlazioa.

Instalazio edo zerbitzuen akatsek etxebizitzaren bizigarritasunean eragina dutenean, haiek ez dira kontuan hartuko eraikinaren aurri-egoera deklaratzeko, ez dutelako zerikusirik aurri-egoerarekin.

CAPÍTULO 5 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 78. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 247.2. del T.R.L.S.

Artículo 79. Daños no reparables.

1. Incurrir en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1. de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 80. Obras de Reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existe.

c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez, ni superior a trescientos.

Artículo 81. Relación con la Ordenación.

La simple desconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos.

Artículo 82. Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

6. KAPITULUA ERAIKUNTZA SUSTATZEA

83. artikulua. Hirigintzako betebeharrak betetzeko epeak.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren jabeak dagozkion betebeharrak bete beharko ditu, eta ondorioz, izaera horretako ahalmenak ondorengo epe hauetan eskuratu beharko ditu:

a) Arau hauek indarrean sartzean Plan Partziala onarturik duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lagapeneko, berdinbanatzeko eta urbanizazioko betebeharrak betetzeko epea, Plan Partzialean ezarritakoa izango da.

b) Bestela, epea Plan Partzialean xedatutakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da zortzi urtetik gorakoa izan, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera kontatzen hasita, eta Plan Partziala behin betiko onartzen den egunetik lau urte igaro eta gero.

c) Hiri-lurzoruan mugatutako egikaritzapen-unitateetan aipatutako betebeharrak betetzeko, epea honakoa izango da:

- Barne-erreformako plan berezia idatzi beharra badago, plan horretan ezarriko den epea, aurreko lerrokadan plan partzialei jarri zaizkien baldintzekin.

- Barne-erreformako plan berezia idatzi beharrik ez badago, lau urtekoa, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik hasita.

d) Partzelak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarrian dagokion eraikuntza baimena eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

e) Plan Partzialeko edo barne-erreformako plan bereziko orubeetan eraikuntza-baimena eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei urtetik gorakoa izan plana onartzen den egunetik hasita, eta zortzi urtetik gorakoa, ordezko arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

f) Arau Subsidiario hauek indarrean sartzean, orube izaera izango duten lurretan eraikuntza-baimena eskatzeko, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

Egikaritzapen-unitateetan ez bada barne-erreformako plan berezirik eskatzen, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

g) Eraikuntza-obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauek 48. artikuluan baimenak iraugitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

IV. TITULUA LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA
ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

1. KAPITULUA LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA

84. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

1. Lurzorua sailkatzea lurralde antolatua zatitzean datza, ordenazio-planoetan fisikoki islatuz eta Lurzoruaren Legearen testu bateginean ezarririk dauden lurzoru-moten arabera; lege horren arabera dago zehazturik jabetzari buruzko zuzenbidearen oinarriko estatutua, eta bereziki, berorri dagokion legezko ahal eta betebeharren araubidea.

2. Honako arau hauek Lurzoruaren Legearen testu bateginean ezarri diren lurzoru-motak erabiltzen dituzte, eta lurraldea honela banatzen dute:

- Hiri-lurzorua.
- Lurzoru urbanizagarria.
- Lurzoru urbanizaezina.

85. artikulua. Lurzoruaren kalifikazioa.

1. Kalifikazio orokorrak lurraldea alde eta eremuetan zatitzen du, hauetariko bakoitzi bere erabilera orokorra eta erabileraren intentsitate esleitzen dizkio, eta erabileren araubidea araupetzen du lurzoru-mota guztietarako.

Kalifikazio orokorra honako hauekin eratzen da: Hirigintzako Plangintzari buruzko Arautegiaren 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin, eta lege-testu bereko 36.a) artikuluan araututako lurzoru urbanizaezineko eremuak mugatzearekin.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

- a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamendu-zonak:
 - Bizitegi-zonak.
 - Industriakoak
 - Hirugarren sektorekoak.
 - Ekipamenduetakoak.

CAPÍTULO 6 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 83. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en éste.

b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

- Cuando haya de redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

- Cuando no sea preciso el Plan Especial de Reforma Interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano será de seis años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

e) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

f) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 48 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TÍTULO IV DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 84. Clasificación del Suelo.

1. La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las clases de suelo establecidas en el T.R.L.S., en función de la cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad y en especial al régimen de facultades y deberes legales atribuidos al mismo.

2. Las presentes Normas utilizan las categorías de suelo previstas en el T.R.L.S. y clasifican el territorio que comprenden:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo no Urbanizable.

Artículo 85. Calificación del Suelo.

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el artículo 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

- a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:
 - Residenciales.
 - Industrial
 - Terciario.
 - Equipamientos.

b) Sistema orokorrak:

- Komunikabide-sistema orokorra.
 - . Bide-komunikazioak.
 - . Errepideetako komunikazioak.
 - . Landa-errepideen sareko komunikazioak.
 - . Trenbideak.
- Espazio libreak.
- Komunitate-ekipamendua.
 - . Administraziokoa.
 - . Osasunekoak.
 - . Laguntzakoak.
 - . Kulturakoak.
 - . Irakaskuntza eta ikerketakoak.
 - . Ikuskizunetakoak.
 - . Kiroletakoak.
 - . Josteta-erabilerakoak.
 - . Erlijosoa.
 - . Babesekoak eta segurtasunekoak.
 - . Hilerriko zerbitzuetakoak.
 - . Hiri-zerbitzuei dagozkienak.
- Oinarritzko instalazioak.
 - . Urez hornitzea.
 - . Isurki likidoak saneatzea.
 - . Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena.
 - . Argindarraz hornitzea.
 - . Gasaz hornitzea.
 - . Oliobideak.
 - . Gizarte-komunikazioa.

c) Lurzoru urbanizaezinenaren zonak.

2. Kalifikazio xehatuak alde bakoitzari erabilera zehatzak esleitzen dizkio, partzela bakoitzean zeintzuk baimenduko diren adierazten du, eta xehetasunez arautzen ditu eraikuntzari buruzko ordenantza zehatzaren bitartez.

Kalifikazio xehatua zuzenean eraikitzeke hiri-lurzorurako arauen berezko egitekoa da, bai eta lurzoru urbanizagarriko eta beste testu batzuetara igortzen duen planeamendua duten hiri-lurzoruko eremuatarako garapen-arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, plangintzako helburuei jarraikiz.

3. Erabileren baterakortasuna eta haiek lurraldean ezartzeko ahalbidea kontuan harturik, kalifikazio orokorrean eta xehatuan irizpide hauek erabiltzen dira erabilera-motak zehazteko:

a) Berezko erabilera: zona edo eremu baten kalifikazio orokor edota xehatuaren ezaugarri dena, lurralde horretan nagusi delako eta gehiengoa duelako.

b) Erabilera bateragarriak: berezko erabilerarekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilerak.

c) Erabilera debekatua: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, arau hauetako kalifikazioek edo Plan Partzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak.

Orobat, erabilera debekatua dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera-intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4. Kalifikazio orokorra "Kalifikazio orokorra" izeneko 2. planoan eta "Lurzoruaren sailkapena eta lurzoru urbanizaezinenaren zonifikazioa" izeneko 1. planoan irudikatzen da.

Hiri-lurzoruaren kalifikazio xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago (4. planoan).

86. artikulua. Lurzoruaren banaketa bere antolamendu zehatzaren arabera.

1. Lurzoru moten, aldean eta eremuen antolamendua Arau Subsidiarioetan zein zehaztasun-graduz azaltzen den kontuan harturik, plangintzaren barruan eremu hauek bereizten dira:

a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamenduen hiri-zonetan:

- Zuzeneko antolamenduko eremuak, zuzenean eta helburuaren arabera antolatuak. Zona horretarako arauak dakartzaten xedapenak aplikatzeak ahalbidetzen du, beraz, horien garapena.

- Plangintza berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartze bidean den aurreko antolamenduko plangintza- eta kudeaketa-xedapenak jasotzea.

b) Sistemas Generales:

- Sistema General de Comunicaciones.
 - . Comunicaciones viarias.
 - . Comunicaciones carreteras.
 - . Comunicaciones Red de caminos rurales.
 - . Comunicaciones ferroviarias.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
 - . Administrativo.
 - . Sanitario.
 - . Asistencial.
 - . Cultural.
 - . Docente e Investigación.
 - . Espectáculos.
 - . Deportivo.
 - . Recreativo.
 - . Religioso.
 - . Protección y Seguridad.
 - . Cementerios.
 - . Servicios urbanos.
- Instalaciones básicas.
 - . Abastecimiento de agua.
 - . Saneamiento de vertidos líquidos.
 - . Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
 - . Suministro de energía eléctrica.
 - . Suministro de gas.
 - . Oleoductos.
 - . Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

2. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el suelo apto para urbanizar y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o ámbito por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4. La calificación global figura en el Plano número 2 "Calificación Global" y Plano número 1 "Clasificación del Suelo y Zonificación del Suelo no Urbanizable".

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título (Plano número 4).

Artículo 86. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Planeamendu geroratuko eremuak. Arau Subsidiarioetan, bi hauetako bat dutenak dira: oinarritzko antolamendua (xehetasunezko antolamendurako, erreformako plan berezien bidez gerora egingo den garapenera igortzen dute); edota xehetasunezko antolamendua, baina plan berezien bidez edo xehetasunezko estudioen bidez osatzeko dagoena.

b) Lurzoru urbanizagarrian:

- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak, dagozkien plan partzialen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur-motatako sistema orokorretan:

- Sistema orokorreko elementu jakin batzuen gauzatzean, plan berezien bidez xedatutako antolamenduan adierazitakoa bete beharko da.

2. Garapeneko plangintza-eremuak zedarritzea edo adieraztea "Plangintza-eremuak. Burutzapen-eremuak" izeneko 3. planoan jasota dago.

87. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako kudeaketaren araberak.

1. Arau Subsidiarioetan mugaketa ezarrita eta aurreikusita dago ondoko kasuetan:

a) Zuzenean jarduteko hiri-lurzoruak, egikaritzapen-unitateetan sartu gabeak.

b) Zuzeneko antolamenduko lurreen kargak banatzeko egikaritzapen-unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarritzea udalaren erabakiaz egin behar da, arau hauei jarraituz.

c) Plangintza bereziko eremuetan kudeaketa egiteko egikaritzapen-unitateak.

d) Arau Subsidiario hauetan xedatutakoari jarraituz zedarritu beharko diren beste testuren batera igortzen duen plangintza duten eremuak kudeatzeko egikaritzapen-unitateak.

e) Egikaritzapen-unitateetan sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jarduerak isolatuak.

2. Hiri-lurzoruaren kudeaketa-eremuen mugaketa eta haiei buruzko aurreikuspenak kudeaketa-eremuen planoan ageri dira.

2. KAPITULUA PLANGINTZAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

88. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden egoerak.

1. Lurzoruaren Legearen testu bategineko 137. artikuluan ezarri denarekin bat, Udal Arau Subsidiarioak onetsi aurretik egon dauden eta horiekin bat ez datozten eraikin eta instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatuko dira.

a) Berariazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz lokalekoak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berariaz adierazita dagoenean.

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo:

- Aurreko paragrafoko egoeretan egon gabe, Arau Subsidiario hauetako xedapenekin bat ez datozenak.

2. Ezin dira antolamendutik kanpokotzat kalifikatu Arau Subsidiarioen Katalogoan dauden eraikinak, ez eta Katalogoa garatzeko babes-neurri bereziak ezartzen dituzten planetan daudenak ere.

89. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eraikinetan haizu diren obrak.

1. Berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baino ez dira baimenduko:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberitze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberitzea egitekoak, kontserbatu eta apaintzekoak, eta sendotzekoak.

c) Lurzoruaren Legearen testu bategineko 137.3 artikuluan jasotako egoerez gain, finkatze-egoerak ere bat, betiere, lehenengo aldian edo ondoko ondoko aldian ez badu lurzoruari dagozkion egitura-elementuen edo elementu forjatuen azaleraren %20 baino gehiagon eragiten. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz-zatian aipatutako egoerari.

- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de suelo apto para urbanizar sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano N1 3 "Ámbitos de Planeamiento. Ámbitos de Ejecución".

Artículo 87. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2. El plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

CAPÍTULO 2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 88. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 137 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 89. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato y consolidación.

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 137. 3 del T.R.L.S., las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a) del artículo anterior.

d) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lurzoru urbanizaezinean baldin badago, erabilerata bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. Artikulu honetako 2.c) puntuaren ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2. Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baino ez dira baimenduko:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerrarazterazuzen bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberritzea egitekoak (a kategoria), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, erabilerata aldatzekoak eta handitzekoak, arauak baimenduz gero. Betiere, azken kasu horretan, ezin izango dira ez arauetan onartutako aprobetxamenduak ez arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

c) Eraikinak lurzoru urbanizaezinean egonez gero, aurreko bi paragrafoetan adierazitako lanak onartuko dira, nahiz eta eraikitze dentsitate-mugak gainditu edo partzelen tamainaren baldintzak ez bete. Handitzeko obrek, lehenengo aldi edo behin eta berriro egin ondoren, gehienez ere azalera eraikiaren %25 hartuko dute.

90. artikulua. Xedapen orokorrak.

Lurzoruaren hirigintza-erregimena, haren sailkapena edozein dela ere, Erkidego bakoitzean onesten den hirigintzako legerian jasotakoa izango da eta, halakorik izan ezean, Lurzoruaren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruzko Legearen testu bateginean jasotakoa.

3. KAPITULUA LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

91. artikulua. Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurretik burutu behar direnak.

1. Plangintza burutzeko oztupo ez diren bitartean, baimendu egingo dira Lurzoruaren Legearen 58.1 artikulua aipatzen dituen behin-behineko eraikuntzak baimendu ahal izango dira, horiek erais-teari dagokionez lege horrek berak aurreikusten dituen bermeak aintzat hartuta.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko hurrengo baldintzak bete-zeko eskatuko da:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b) Erabileraren eta obren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabea dela justifikatzea.

c) Eraikinen eraikuntza ezaugarriek behin-behinekotasun baldintza egokiak betetzea. Sistema desmontagarriak erabili beharko dira.

d) Udalerriko hirigintza-ezaugarriak direla-eta, proposatutako lur-rean kokatu beharra justifikatzea.

e) Erabilerata edo obrek paisaia eta komunikabideak behar bezala babestearen aurka egitea ezinezkoa da.

92. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian urbanizazio- eta eraikuntza-lanak aldi berean egin ahal izateko betekizunak.

1. Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurra erabat urbanizata egon aurretik, baldin Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 41. eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

Aipatutako 41. artikulua 1.b idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela josteko, urbanizazio-proiektuaren eremu osoan edo gauzatze-etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri-zerbitzuak, eta kanpo-sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo partzeletako sarbideetan izan ezik):

- a) Lur-berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bide-zoruaren oinarria.
- d) Bide-zoruaren tarteko asfalto-geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono-bideak.
- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sareak.
- i) Zerbitzuetako galeria.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2. En los edificios situados fuera de ordenación no expresa se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría A, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señalados en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aún cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación, por una vez o sucesivamente, podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida.

Artículo 90. Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 91. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.1 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.

d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.

e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

Artículo 92. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.

- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako harguneak.

2. Egikaritzapen-unitatearen barruan eraikitze lizentzia-eskaren bat egitean aurkezten den eraikuntza-proiektuan, sartuta egon behar da eraiki nahi den partzelakoak diren espazio libre pribatuen ego-kitzapena.

Bi partzela edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuen kasuan, lehenengo baimeneko eraikuntza-proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, partzelen jabeek, norik bere partaidetzakotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatzeko dutela behar da.

93. artikulua. Hiri-lurzoruan urbanizazio- eta eraikuntza-lanak aldi berean egin ahal izateko betekizunak.

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrak orube izan aurretik, baldin Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 40. eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da baimena eman aurretik fidantza jartzea. Tokiko legedian onartutako eretatik edozein erabil daiteke fidantza jartzeko. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren %80 bermatu behar da.

41. artikuluko 1.b) idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarritzko azpiegitura erabat gauzaturik egotea. Oinarritzko azpiegitura Arau hauen 92. artikuluan definitutakoa izango da.

94. artikulua. Zehaztapenen lotesletasuna zuzeneko antolamendua duten eremuetan eta plangintza berezia duten eremuetan.

1. Arau hauetako zehaztapenak erabat lotesleak dira eremu horietan guztietan.

2. Barne-erreformako planak idatzi ahal izango dira bide edo plaza publiko, espazio libre eta ekipamendu publikoetarako diren lurren azalera gehitzeko. Planek muga hauek besterik ez dituzte izango: lurraldearen egitura orokor eta organikoa zaindu beharko dute eta ez dute kasuan kasuko eremuaren azalera eraikigarriaren gehikuntzarik eragingo.

3. Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezkoa izango da barne-erreformako plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, baita eremuari dagozkion fitxetan berariaz ezarritako sistema lokalak, oinarritzko hirigintza-parametroak, eraikin-motak, eta erabilera orokor eta xehatu bereizgarriak ere.

4. Aurreko paragrafoetan adierazitakoarekin bat ez datorren edozein aldaketa egiteko Arau Subsidiarioak aldarazi edo, beharrezkoa bada, berrikusi egin beharko dira.

5. Plangintzari buruzko Araudiaren 65 eta 66. artikuluetan adierazi diren xedeetarako eta mugekin, xehetasunezko estudioak idatzi ahal izango dira. Berauek, betiere, sistema orokorrak eta lokalak, eta bideen lerrokadura-motari dagokion fatxaden lerrokadura zainduko dituzte.

V. TITULUA ERABILEREN ARAUBIDEA

11. KAPITULUA ZEHAZTAPEN OROKORRAK

95. artikulua. Hirigintzako erabileraren definizioa.

Lurzoruen hirigintzako erabilera izango da Arau hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduketak.

Kontzeptu honen balioa beren beregi da hirigintzako eta, ondorioz, Lurzoruen Legearen plangintzaren ahalmenen arabera ematen da.

96. artikulua. Erabileren sailkapena.

1. Hirigintzako erabileren sailkapena lurraldean garatzen diren jarduerak orokorren arabera ordena eta antolamendua egitea da; horiek bereiztu egiten dira eta hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen duten erabilerarako maila eta azpimailetan eratu.

j) Obra civil de los parques y jardines públicos.

k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados, al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 93. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando del 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el artículo 92 de estas Normas.

Artículo 94. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1. Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2. Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3. Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un plan especial de reforma interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4. Cualquier alteración que no sea inscribible en los párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5. Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

TÍTULO V RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 11 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 95. Definición de Uso Urbanístico.

Se denomina Uso Urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la Ley del Suelo.

Artículo 96. Clasificación de usos.

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2. Lehenbiziko bi mailen sailkapena, beraien kodeekin, honako hau da:

1) Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea.

- 1.1. Nekazaritza.
- 1.2. Abeltzaintza.
- 1.3. Basogintza.

2) Industria-ekoizpena.

- 2.1. Erauzketa-jarduerak.
- 2.2. Industria.
- 2.3. Artisautza eta artisau-lanbideak.
- 2.4. Konponketa-zerbitzuak.

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.

- 3.2. Handizkako salerosketa.
- 3.3. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerostea.

4) Ekipamendua.

- 4.1. Hezkuntzakoa.
- 4.2. Kulturakoa.
- 4.3. Jolas eta ikuskizunetakoa.
- 4.4. Osasunakoa.

4.5. Laguntzakoa.

4.6. Kiroletakoa.

4.7. Erlijiosoak.

4.8. Administrazioakoa.

4.9. Babesekoa eta segurtasunakoa.

4.10. Hiri-zerbitzuei dagozkienak.

4.11. Hilerriko zerbitzuetakoa.

5) Hirugarren sektorea.

- 5.1. Bulegoak.
- 5.2. Salerosketa.
- 5.3. Ostatua.
- 5.4. Olgeta.

6) Bizitegiak.

- 6.1. Familia-etxebizitza.
- 6.2. Etxebizitza kolektiboa.

7) Gune libreak.

- 7.1. Hiri-inguruko parkea.
- 7.2. Hiriko parkea.
- 7.3. Lorategiak.
- 7.4. Oinezkoentzako guneak.

8) Komunikabideak eta garraioak.

- 8.1. Bideak.
- 8.2. Trenbideak.
- 8.3. Airekoak.

9) Oinarritzko azpiegiturak.

- 9.1. Zerbitzu-sareak eta instalazioak.
- 9.2. Gizarte-komunikazioa.

2. KAPITULUA LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN PRODUKZIOA

97. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoizteko erabileratzat hartzen da (energia- edo meatze-baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduketara. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze-edo manufaktura-zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa-eragiketak (industria-erabilera), ezta biltegiak ere.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 1.1. Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.

b) 1.2. Abeltzaintzakoak: haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak.

Ehiza- eta arrantza-animaliak ere barneratzen dira (ehiza-granjak eta arrain-haztegiak).

1.2.1. Autokontsumorako oinarritzko jarduerak:

Autokontsumoa produkzioarako abereak edukitzea da, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsu-

2. La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente:

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

- 1.1. Agrícolas.
- 1.2. Ganaderos.
- 1.3. Forestal.

2) Producción Industrial.

- 2.1. Actividades extractivas.
- 2.2. Industria.
- 2.3. Artesanía y oficios artesanos.
- 2.4. Servicios de reparaciones.

3) Almacenes y comercio mayorista.

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

- 3.2. Comercio mayorista.
- 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento.

- 4.1. Educación.
- 4.2. Cultural.
- 4.3. Recreativo y espectáculos.
- 4.4. Sanitario.

4.5. Asistencial.

4.6. Deporte.

4.7. Religioso.

4.8. Administrativo.

4.9. Protección y seguridad.

4.10. Servicios urbanos.

4.11. Cementerios.

5) Terciario.

- 5.1. Oficinas.
- 5.2. Comercio.
- 5.3. Hospedaje.
- 5.4. Recreativo.

6) Residencial.

- 6.1. Vivienda familiar.
- 6.2. Vivienda colectiva.

7) Áreas libres.

- 7.1. Parque suburbano.
- 7.2. Parque urbano.
- 7.3. Jardines.
- 7.4. Áreas peatonales.

8) Comunicaciones y transportes.

- 8.1. Viarias.
- 8.2. Ferroviarias.
- 8.3. Aéreas.

9) Infraestructuras básicas.

- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social.

CAPÍTULO 2 USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 97. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros -, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos.

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso

mitzekoak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:

Txerri-azienda: 4 buru.
Behi- edo zaldi-azienda: 2 buru.
Ardi- edo ahuntz-azienda: 5 buru.
10 untxiama.
20 hegazti.

1.2.2. Lurraren erabilerari loturiko abeltzaintzako ustiategiak:

Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren %50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritzako ekoizpenetik lortzen bada.

Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain-hazkuntzarako erabilerak.

1.2.3. Lurraren erabilerari loturik ez dauden abeltzaintzako ustiategiak:

Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren gutxienez %50 lotutako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gehiagoko landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

1.2.4. Arrain-hazkuntza:

Baimen-eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren estudioa ere aurkeztu behar da. Azterketa horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur-emia, urbazterretan egin beharreko jarduketak eta abar azaldu behar dira.

1.2.5. Bordak eta hesiak:

Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira.

Eraikitzeko, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohi ezaugarri jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeko moduan.

1.2.6. Abereentzako uhaskak:

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira.

Nahitaez eraikuntza estali gabeak izan behar dira. Haien instalazioak eta kokaguneak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren ekologia-kalitatea mantentzea ziurtatu egingo dela instalazioa baino beheragoko uretan.

c) 1.3. Basogintza: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, e.a. helburu duten jarduerak.

3. KAPITULUA INDUSTRIA-EKOIZPENA

98. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Ekoizkin energetikoak erazteko eragiketak eta ekoizkinak gertutu, eraldatu edo konpontzeko eragiketak egitea xede duen erabilerari industria-ekoizpenerako erabilera deritzo.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, esparruan jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira, hots, erabileren sailkapenaren bigarren maila eratu dutenak:

a) 2.1. Erauzketa: aire zabaleko ustiategietan edo zorupekoetan mea-baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiek in zuzenean erlaxionatutako jarduera lagungarriak ere.

2.1.1. Harrobia.

Aire zabaleko ustiategiak, harea edo harria lortzeko edo herri-lanak egiteko.

Jarduera honetarako, Arabako Foru Aldundiaren baimena lortu behar da. Baimen hau hirigintza-lizentzia eman aurretik izapidetuko da.

Hori baimentzeko, honako agiri hauek eskatuko dira:

- Baimenaren xedea den lur horren hedadura eta mugak zehaztuko dituen agiria: agiri horrekin kokapen-planoa aurkeztuko da, egon dauden eraikinak eta azpiegiturak islatuko dituena. Eskuratu nahi diren bitarteko-motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkaturatuko den eta dauden instalazioak.

- Teknikari eskudunak ustiategiari eta instalazioei buruz idatziko duen proiektua.

- Ingurumen-inpaktuaren gaineko azterlana.

- Ustiategiek ukituko dituzten natura-guneen lehengoratzepilana.

puramente familiar, siempre y cuando no se supere el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.
2 cabezas de ganado vacuno o equino.
5 cabezas de ganado ovino-caprino.
10 conejas madres.
20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo:

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo:

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

1.2.4. Usos piscícolas:

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

1.2.5. Bordas y Cercados:

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado:

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

CAPÍTULO 3 PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 98. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Estudio de impacto ambiental.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

- Ubideetan edo uholdeak aurreikus daitezkeen tokietan agregatuen bilketak egiteko, neurri zehatzak ezarriko dira beheragoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurrak arriskuan ez jartzeko.

Debeku da materialak pilatzea malda, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragozten badute eta material eta gaiak arrastatzea eragiteko arriskurik badago.

2.1.2. Meatzaritzako jarduerak:

Mineralak ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Industri edo famili izaerakoak izan daitezke.

Lan egiteko bi erak sartzen dira:

- Lurpeko ustiategiak.

- Aire zabaleko ustiategiak.

Jarduera horiek egin ahal izateko, Arabako Foru Aldundiaren baimena beharko da. Baimen hori hirigintza-lizentzia eman aurretik izapidetuko da, eta Arau hauetan harrobiko jardueretarako baimena eskatzeko ezartzen diren agiri berdinak aurkeztuko dira.

2.1.3. Baztertu diren erabilerak eta onurazko establezimenduak.

Mea-baliabideen unean uneko ateratzea edota garrantzi gutxikoa, duten sailkapena gorabehera, betiere, lurraren jabeak egiten duenean, bere erabileratzen denean eta inolako mea-teknikarik behar ez duenean. Udal-lizentzia beharko da jarduerak Lurzoruaren Legearen testu bategineko 242 artikuluan eta Hirigintza Diziplinari buruzko Arautegiaren 1. artikuluan adierazietako baldintzetakoren batean eragina badu.

Meatzeei buruzko Legearen esparruaren barruko baliabideak prestatu, kontzentratu edo ustiatzeko den establezimendua instalatzeko, aurretiaz baimena beharko da, adierazi den lege horren beharrik ez baldintzetan ezarri denaren arabera; halaber, honen aurreko artikuluan ezarri diren balizko horietan, udal-lizentzia beharko da, betiere, Kudeaketari buruzko Erregelamenduan ezarri den tramitazioarekin.

b) 2.2. Industria: industria-prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

2.2.2. Eraldatze-industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jardueri lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

Honela sailkatzen dira:

2.2.2.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldatze-industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m² baino gehiagokoa izan.

2.2.2.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldatze-industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren %50 baino gehiagoko azalera.

2.2.2.3. Industria arriskutsua. Lur-azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guztiatik 2.000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jardueri lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak eta abar).

Honela sailkatzen dira:

2.2.3.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

2.2.3.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

c) 2.3. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

d) 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: etxeko kontsumorako diren gauzak zaharberitzeko edo aldatzeko asmoz —baina hasierako izaera galdu gabe—, halako gauzak konpondu edo tratatzea eginkizun nagusi duten jarduerak (67. eta 97. zen-

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de previsión contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materias en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras.

Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.

- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determina el artículo 44 del Reglamento de Gestión.

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97,

bakiko CNAE, etxetresna elektrikoak konpontzea, garraiorako ibilgailuak, ikuztegiak, tindategiak eta abar).

- 2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
- 2.4.1.1. Konponketa elektromekanikoak.
- 2.4.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.
- 2.4.1.3. Ibilgailuen zatiketa eta gordailaketa.

99. artikulua. Atmosferaren babes.

1. KONTZEPTUA. Ordenantza hauen ondorioetarako, airearen kutsaduratzat jotzen dira pertsona edo edozein izaerako ondasunetan arriskua, kaltea edo eragozpen astunak sortzen dituzten aireko gai edo energia-formak.

2. ESKUMENAK. Udalak beharrezko neurriak hartuko ditu airearen kalitate eta garbitasuna mantentzeko eta, batez ere, baso eta berdeguneak artatu eta sortzeko. Atmosferaren ikuspegi bati buruzko eskumen espezifikoak beste administrazio batzuei dagokien kasuetan, udalak dagokion txostena bidaliko du eta bere ustez egokiak diren neurriak proposatuko ditu.

100. artikulua. Ur kontinentalen babes.

1. ESKUMENAK. Udalak eskumena du osatuta dauden enpresei eta instalazio- edo zabaltze-lizentzia eskatzen duten enpresei euren funtzionamendurako beharrezkoak diren baldintzak ezartzeko; bestiere, Ordenantza honetan jasotzen diren isurketen kalitateari buruzko arauak bete ditzaten.

Alkateak Arau hauek eta industrien funtzionamendurako ezarritako baldintzak betearaziko ditu; beharrezkoa ikusiz gero, Administrazio Prozedurari buruzko Legearen 104. artikuluan aurreikusitako bitarteko hertsatzaileak ere erabiliko ditu horretarako.

Bestalde, baldin eta Administrazioaren Antolamendu Juridikoak uren babesaren arloko eskumenak beste erakunderen bati eman badizkio, udalak antzematen dituen urratze guztiak jakinaraziko dizkio, eta behar diren neurriak hartuko ditu.

2. ISURKETAREN KONTZEPTUA. Isurketa da hondoetatik ibaie-tako uretara sustantzia solido, likido edo gasdunak jaulkitzea.

Botatzearen kontzeptuaren barruan sartzen da ur naturalarekin nahasteko moduko tokietan gaiak uztea, horiek iragaztea edo urera heltzeko beste edozein eragingo duen tokietan edo edukiontzietan uzten direlako.

3. SANEAMENDU OROKORREKO SAREETARA EGITEN DIREN ISURKETAK. Hondakin uren industri isurketa bat saneamendu orokoreko sare batean sartzekoa denean, ur horien arazketa bateratu edo mankomunatua aurreikusten denean, saneamendu/sarea erabili nahi duten industriek neurri zuzentzaileak betetzen dituztela begiratu du Udalak; halaber, isurkiek ondoko ezaugarriak beteko dituztela bermatuko du:

a) Estolda-sarearen babesari eta artapenari dagokienez honakoak hartu behar dira kontuan:

- 1. Ez da egon behar erre edota lehertzeko moduko solido, likido edo gasik.
- 2. Ez dira onartuko estolderia oztopa dezaketen gaiak.

3. Uren tenperatura eta egoera kimikoak Saneamendu Batzorde Probintzialaren onarpena behar du.

b) Araztegi komuna babesteari dagokionez honakoak hartu behar dira kontuan:

- 1. Ez da onartuko ponpaketa bideetan eta taldeetan oztopoak sor ditzakeen gorputzik ez.
- 2. Ez da onartuko instalazio elektromekanikoetan korrosioa edota urradura eragin dezakeen gairik.
- 3. Ez da onartuko aparra sor dezakeen gairik, baldin eta apar horrek maila neurtzeko zunden gaineko eragiketarik oztopatzen baditu edota instalazio elektrikoak eta arazketa-prozesuak ukitzen baditu.
- 4. Ez dira onartuko flotazio/fenomenoak eragiten dituzten edo arazketa/prozesuetan parte hartzen duten gaiak.

4. UR KONTINETALETARA EGITEN DIREN ISURKETAK. Debehatuta daude ur kontinetaletara -nola azalekoetara hala lur-

reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.)

- 2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.
- 2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.
- 2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.
- 2.4.1.3. Desguaces y depósito de automóviles.

Artículo 99. Defensa del Medio Atmosférico.

1. CONCEPTO. Se entiende por contaminación atmosférica, a los efectos de estas Ordenanzas, la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para personas y bienes de cualquier naturaleza.

2. COMPETENCIA. El Ayuntamiento adoptará cuantas medidas sean necesarias al objeto de mantener la calidad y pureza del aire, y en especial la conservación y creación de masas forestales y espacios verdes. En el caso de que la competencia específica sobre un aspecto determinado de la protección atmosférica estuviera atribuida a otras administraciones, el Ayuntamiento remitirá el oportuno informe y propondrá la adaptación de medidas que, a su juicio, estimasen conveniente.

Artículo 100. Protección de las Aguas Continentales.

1. COMPETENCIA. El Ayuntamiento es competente para imponer a las industrias existentes y a aquellas para las que se solicite licencia de instalación o ampliación, las condiciones de funcionamiento necesarias para que se observen las normas sobre calidad de los vertidos que contiene la presente Ordenanza.

El Alcalde hará cumplir las presentes Normas y las condiciones impuestas para el funcionamiento de las industrias haciendo uso, si fuera preciso, de los medios coercitivos previstos en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, incluido el cierre del establecimiento o la paralización del proceso irregular.

Además, en el caso de que la competencia específica en materia de protección de aguas estuviera atribuida a otros entes por el Ordenamiento Jurídico Administrativo, las Autoridades Locales pondrán en conocimiento de aquellos cuantas infracciones observasen, al tiempo que impondrán las medidas cuya aplicación fuese oportuna.

2. CONCEPTO DE VERTIDO. Se entiende por vertido toda emisión en aguas continentales de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, efectuadas desde los fondos.

Dentro del concepto de emisión se incluye el abandono de sustancias en lugares desde donde éstas puedan llegar a mezclarse con el agua natural, porque las sustancias se depositan en lugares o contenedores que permitan la filtración o cualquier otra forma de acceso al agua.

3. VERTIDOS EN REDES DE SANEAMIENTO GENERAL. En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, en la que exista una previsión de depuración conjunta o mancomunada de dichas aguas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el afluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características siguientes:

- a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - 1. Ausencia de sólidos, líquidos y gases inflamables y/o explosivos.
 - 2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - 3. La temperatura y condición química de las aguas deberá ser aceptada por la Comisión Provincial de Saneamiento.
- b) Referente a la protección de la estación depuradora común:

- 1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- 2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- 3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran en las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- 4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

4. VERTIDOS EN AGUAS CONTINETALES. Se prohíbe todo vertido sólido, líquido o gaseoso en las aguas continentales - su-

pekoetara- eta ibilguetara isurketa solido, likido edo gasdunak egi-tea, haien jatorria eta osaketa gorabehera, ura izan ezik.

Debekatuta dago, euren osaketa fisiko, kimiko edo biologikoagatik edota kutsadura mikrobiologikoa eta ahalmen erradioaktiboa izateagatik, ur naturalak kutsatzen dituzten ur-hondakinen isurketak egitea; horiek kaltegarriak izan daitezkeelako osasun publikoarentzat, fauna eta uretako florarentzat edo beste aprobetxamendu batzuentzat, arruntak nahiz bereziak izan.

5. DILUZIOA. Debekatuta dago hondakin industrialak uretan disolbatzea horren bidez onartutako ezaugarriak dituzten hondakin likidoak lortzeko.

6. EGIAZTAPENA. Isurketak analizatu ahal izateko xedeaz, industria sortzaileak, isurketak egiten diren lekuan laginak hartzeko eragiketarako kutxeta bat jarri beharko du.

Industriek beharrezkoak diren ikuskapen eta araketak egiteko erraztasunak emango dizkie funtzionarioei, hauek Ordenantzan xedatutakoa betetzen dela egiazta dezaten; baita kutsaturiko instalazioak eta bere arazketa-sistemen ezaugarriak eta funtzionamendua egiazta dezaten ere.

101. artikulua. Zaratak eta dardarak.

ESKUMENAK. Udalak eskumena du bere lurretan dauden industria-jarduerek sortzen dituzten zarata eta dardaren mailak ikuskatu eta neurtzeko, baita eragozpenik gabeko giroa mantentze aldera beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak ezartzeko ere.

Alkateak jarduera etetea agindu ahal izango du zaratek eta dardarek eragindako eragozpenak larriak direnean edo neurri zuzentzaileak hartzen ez denean horretarako ematen den epearen barruan.

102. artikulua. Hondakin solidoak.

Honako arau hauek arau orokor gisa aplikatuko zaizkie etxe-hondakinekin parekarriak diren hondakin industrialei; halaber, maiatzaren 14ko 20/1986 Legea (BURUTZARENA, HONDAKIN TOXIKO ETA ARRISKUTSUEI BURUZKO OINARRIZKO LEGEA) eta bere arategia, eta Lege horren pean gelditzen diren guztiei aplikatu beharrezko erregelamendua ere bete behar dira.

1. EZABATZEA. ARAU OROKORRA. Industria-hondakin solidoak ezabatzeko kontuan hartu beharko dira lurzoruan, landareetan eta faunan eragin daitezkeen kalteak, edota paisaia narriatzen den, airea eta urak kutsatzen diren eta, oro har, pertsonen eta inguruaren alorraren kontra erasotzen duen edozer.

Industria-hondakin solidoen ekoizleek edo jabeek, Ordenantza honetan xedatutakoa izan ezik, dagokion udalaren esku utzi beharko dituzte hondakinok eta berak hondakinak bildu eta udal-hondakindegira eramateko ardura nori emango dion erabakiko du.

2. EZABATZEA. KASU BEREZIAK. Hondakin horiek toxikoak edo arriskutsuak direnean edo garraioan eragozpenak egon daitezkeenean, ekoizleek hondakin horien jatorria, kopurua eta ezaugarriak buruzko informazio osoa eman beharko diote udalari; halaber, arriskuak ezabatzeko tratamendu egokiak burutu beharko dituzte edo, aukeran, Administrazioak egokituz jotzen duen tokian eta eran biltegitatu.

Ezaugarri bereziak dituzten hondakin industrial solidoen ekoizle edo jabeek, baldin eta garraioan eta tratamenduan kalteak sortzeko arriskurik badago, nahitaez eman beharko diote udalari horien jatorria, kopurua eta ezaugarriak buruzko informazioa.

Euren bolumen edo itxuragatik udal-zerbitzuek batu ezin ditzaizketen sastar edo hondakinak direnean, txikitu egin beharko dira. Behar adina txikitu ezean, jabeak hondakin horiek biltzeko eragin ditzakeen gastu osagarriak ordainduko dizkio Udalari.

Udalak, behar bezala justifikatu ondoren, isurtegi edo biltegi propioak eraikitzeko, edo hondakinak ezabatu edo transformatzeko egin beharra ezarri ahal izango die aurreko artikuluetan jasotzen diren hondakin berezien ekoizleei.

3. TRATAMENDU ETA EZABATZE PRIBATUAK. Hondakin industrialen ekoizleek edo jabeek euren isurtegi edo biltegi propioak behar bezala zaindu edo, indibidualki nahiz kolektiboki, eraiki ahal izango dituzte; baita tratamendua egin ere. Alabaina, horretarako, Ordenantza honetako gainontzeko aginduak bete beharko dira eta udal-lizentzia lortu beharko da.

perficiales y subterráneas - y en los alveos, cualquiera que fuese su procedencia y composición, excepto el agua.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales que, por su composición física, química, biológica, contaminación microbiológica o propiedades radioactivas puedan impurificar las aguas naturales con daño para la salud pública, la fauna y flora acuáticas u otros aprovechamientos hidráulicos tanto comunes como especiales.

5. DILUCIÓN. Se prohíbe disolver en aguas los residuos industriales con la finalidad de obtener líquidos residuales de características permitidas.

6. COMPROBACIÓN. Al objeto de poder analizar los vertidos, la industria emisora habrá de instalar en el lugar en que aquellos se realicen una arqueta que permita las operaciones de toma de muestras.

Las industrias facilitarán a los funcionarios públicos cuantos actos de inspección y reconocimiento fueran precisos para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta Ordenanza, así como las características y funcionamiento de las instalaciones contaminadas y sus sistemas depuradores.

Artículo 101. Ruidos y Vibraciones.

COMPETENCIA. El Ayuntamiento tiene competencia para inspeccionar y efectuar mediciones de los niveles de ruidos y vibraciones que produzcan las actividades industriales instaladas en el territorio municipal, así como para imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para mantener un ambiente razonablemente exento de molestias.

El Alcalde podrá decretar la paralización de la actividad cuando las molestias ocasionadas por ruidos y vibraciones revistiesen el carácter de graves, o cuando no se adoptasen las medidas correctoras en los plazos concedidos a tal efecto, tras la supervisión e informe del Departamento de Industria.

Artículo 102. Residuos Sólidos.

La siguiente normativa se considera de carácter general para los residuos industriales que son equiparables en cuanto a régimen jurídico a los de origen doméstico, debiéndose cumplir además la Ley 20/1986 de 14 de mayo (JEFATURA) BÁSICA DE RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS y su reglamento y su Reglamento para todos los afectados por la misma.

1. ELIMINACIÓN. NORMA GENERAL. La eliminación de los residuos sólidos industriales deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, las contaminaciones del aire y las aguas y, en general, todo lo que pueda attentar contra las personas y el medio.

Los productores o poseedores de residuos sólidos industriales deberán, salvo lo dispuesto en esta Ordenanza, ponerlos a disposición del Ayuntamiento, que adjudicará la propiedad de los mismos desde la recogida para su traslado al vertido Municipal.

2. ELIMINACIÓN. CASOS ESPECIALES. Cuando los residuos sólidos presenten características que los hagan tóxicos o peligrosos, el productor o productores de los mismos, previamente a su recogida, deberán realizar el tratamiento adecuado para eliminar aquellas características o, alternativamente, podrán depositarlos en lugar y forma adecuados a juicio de la Administración.

Los productores o poseedores de residuos sólidos que por sus características especiales puedan producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características.

Cuando se trate de deshecho o residuos que por su volumen o configuración no puedan ser recogidos por los servicios normales del Ayuntamiento, habrán de ser reducidos o bonificados. En caso de no llevar a cabo la bonificación o reducción en grado suficiente, el propietario habrá de satisfacer al Ayuntamiento los gastos suplementarios que su recogida produzca.

A los productores o poseedores de los residuos especiales que se tipifiquen en los artículos anteriores, el Ayuntamiento, por motivos justificados, podrá imponer la obligación de constituir vertederos o depósitos propios, o proceder a su eliminación y transformación.

3. TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN PRIVADOS. Los productores o poseedores de residuos industriales podrán conservarlos adecuadamente o construir, individual o colectivamente, sus propios vertederos o depósitos, así como proceder a su tratamiento siempre que cumplan con las demás prescripciones de esta Ordenanza y obtengan la correspondiente Licencia Municipal.

Biltegiak edo isurtegiak jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuen izaera izango dute, prozesuak atmosferan eta sistema hidrologikoan izan ditzakeen ondorioengatik merezi duen kalifikazioa gorabehera.

Baimenik lortu ez duen industria-hondakin solidoen biltegi edo isurtegi oro Udalak klandestinitzat joko du eta berehala ixteko agindua emango du. Ez da utziko biltegi edo isurtegia erabiltzen eta, kasuan kasu, arduradunari biltegiatutakoa ezabatzeko aginduko zaio Administrazio Prozedurari buruzko Legaren 104. artikuluan ezarritako bitartekoez baliatuta, bidezko administrazio-zehapenak edo zehapen penalak ezartzeari dagokionez.

Isurtegi edo biltegi bat eratzeke lizentziak mota hauetakoak izan daitezke:

- Denbora-mugarik gabeak> hondakindegia erabiltzeko agortzean kenduko dira.

- Aldi baterakoak: epe zehatz baterako emango dira.

- Behin-behinekoak: ustekabeko egoerei aurre egiteko emango dira. Gehienez sei hilabetekoak izango dira, epe beragatik luzatu ahal izango direnak.

Artikulu honetan aipatzen diren lizentzietatik edozein baliogabetu egin ahal izango da Toki Araubideko Legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

4. METATZEA: Partzelen barruan edo industria-establezimenduetan hondakinak bildu edo metatzea bide publikoetatik ikusi ezin diren tokietan baino ezin da egin.

Udal-zerbitzuetara eraman beharreko hondakinak, udalak zehazten duen toki eta orduetan eman beharko dira.

103. artikulua. Eragin kutsatzailearen kontrola.

Aurreko artikuluetan aipatzen diren eragin kutsatzaileetarako bat sor dezaketen jarduerak ezartzeko lizentzia eskatzen bada, proiektuarekin batera azterlana ere ekarri beharko da. Azterlan horren bidez, ezarritako mugak ez direla gaindituko edota, Ingurumen Zuzendaritza Orokorraren aldeko txostena lortu ondoren, aplikatuko diren neurri zuzentzaileak eraginkorrak direla egiaztatuko da.

Udalak edozein unetan egiaztatu ahal izango du baimendutako jarduera garatzen den bitartean ez direla ezarritako mugak gainditzen eta eragin kutsatzaileak mugaren horietatik murrizteko beharrezko elementu zuzentzaileak instalatzeko eskatu ahal izango du.

Baldin eta ez bada lortzen eragin kutsatzaile horiek ezarri diren mugetara ekartzea industria-establezimendu hori edota eragin kutsatzailea sortzen duen jarduera zehatz hori ixteko aginduko du.

4. KAPITULUA BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK

104. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduerak hauek: jarduera lokabeak —edota produktio jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegiatzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua ere.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, esparruan jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira, hots, erabileren sailkapenaren bigarren maila eratu dutenak:

a) 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak (merkataritzakoak ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. Lehen sektoreko baliabideen eta industria-ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegiatze-jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.1.1. Nekazaritzako ustiatzei lotutako biltegiak.

3.1.2. Industria-biltegiak.

b) 3.2. Handizkako merkataritza: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industria-ekoizpeneko erabileretako produktio-ustiatzeekin lotu gabeko merkataritzarako biltegiatzeak, baita funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.2.1. Animalia-eta landare-produktu eraldatu gabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.

Los depósitos o vertederos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, con independencia de la calificación que el proceso merezca por sus repercusiones en el ambiente atmosférico y en el sistema hidrológico.

Todo depósito o vertedero de residuos sólidos industriales que no haya sido previamente autorizado, será declarado clandestino e inmediatamente clausurado por el Ayuntamiento, impidiéndose su utilización y pudiéndose obligar al responsable a la eliminación de lo depositado utilizando los medios establecidos en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales correspondientes.

Las licencias para la formación de un depósito o vertedero podrán ser de las siguientes clases:

- De duración indefinida: se extinguirán cuando se agote la capacidad del vertedero.

- Temporales: se concederán por plazo determinado.

- Eventuales: se concederán para hacer frente a situaciones imprevistas. Su máxima duración será de seis meses, prorrogables por otro período igual.

Cualquiera de las licencias a que se refiere este Artículo podrá ser revocada en los casos y condiciones establecidos en la legislación de Régimen Local.

4. ACUMULACIÓN. El depósito o acumulación en el interior de las parcelas o establecimientos industriales solo podrá efectuarse en los lugares de aquellos que no sean visibles desde la vía pública.

Los residuos que hayan de ser entregados a los servicios municipales deberán depositarse en los lugares y horas que determine el Ayuntamiento.

Artículo 103. Control de efectos contaminantes.

Cuando se solicite licencia para el establecimiento de actividades potencialmente productoras de alguno o algunos de los efectos contaminantes a que se refieren los artículos anteriores, se acompañará al Proyecto estudio justificativo de que no se sobrepasarán los límites establecidos, o de la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo con el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente.

En cualquier momento podrá el Ayuntamiento comprobar que no se superen los límites señalados durante el funcionamiento de la actividad autorizada y exigir la instalación de los elementos correctores precisos para reducir los efectos contaminantes a los límites marcados.

Si no se lograra reducir los efectos contaminantes a los límites marcados, se ordenará la clausura del establecimiento industrial o de la concreta actividad que produce el efecto contaminante.

CAPÍTULO 4 ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 104. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculadas a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Animalia- eta landare-produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

c) 3.3. Berreskuratze-produktuak biltegiak gordetzea eta saleroatea. bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegiatzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, e.a.) (Ez dira sartzen hiri-eta industria-hondakin solidoak).

5. KAPITULUA EKIPAMENDUA

105. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Ekipamendu-erabilera deritze gizartearen kide guztien beharrezan kolektiboak edo pertsonalak asetzea xede duten jarduerak guztiei.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza ez-arautuaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b) 4.2. Kulturakoa: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

Honako azpimota hauek ditu:

4.2.1. Kultura-informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak eta abar).

4.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak eta abar).

c) 4.3. Olgeta-jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura-izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

4.3.1. Partaidetza eskatzen duten olgeta-jarduerak (azokak, jolas-parkeak, etab.).

4.3.2. Jendearen parte-hartzerik gabeko olgeta-jarduerak (ikus-kizunak).

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgia-zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte-laguntzakoa: gizarte-zerbitzuen bidez, pertsonen bereizki osasunekoak ez den laguntza ematea.

f) 4.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erljiiozkoa: nor bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

h) 4.8. Administrazioakoa: organo publikoek, dituzten eskumen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio-jarduerak.

i) 4.9. Herritarren zaintza eta segurtasunekoak: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

j) 4.10. Hiri-zerbitzuak: hiri-zerbitzu publikoen hirigintzako zuzkiduraren beharrezan asetzeko xedatzen diren jarduerak (kotxetegiak, abere-hiltegiak, hornigai-merkatuak, e.a.).

k) 4.11. Hilerrak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

3. Izadiaren erakusketa eta partaidetza behar duten (azokak, jolas-parkeak) jostetari lotutako kultura-ekipamendurako xedatzen diren alde publikoak gune askeen sistema orokorraren barruan egongo dira.

4. Aipatu diren erabilera publiko horietako edozeinetan dauden eraikin edo establezimenduak eraikitzeko baimena eskuratzeko horien garrantzia, hautatu den kokapenaren ezaugarriak, alde horren ezaugarriak eta sor daitezkeen eragozpenak edo joan-etorri pilaketak hartuko dira kontuan eta, halaber, aparkalekuak aurreikusi beharko dira.

Nolanahi ere, lokalak behar bezala soinu-gabetuko direla bermatu beharko zaio udalari; hurbilen bizi den auzokoaren etxetik neur-tuta lokalak ezin dute kanpoaldean 40 Db-tik gorako zaratarik edo gaueko 10etatik goizeko 8etara 28 Db baino gehiago eragin.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos e industriales).

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTO

Artículo 105. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de equipamiento las actividades tendientes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las siguientes clases:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.)

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.)

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y para el desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendientes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

3. Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

4. Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso público citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se superen los 40 db (A) en su parte exterior o los 28 db (A) desde las 10 h. de la noche a las 8 h. de la mañana o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Erabileraren honetako lokalek bete beharko dituzten baldintzak, bere kasuan, berariazko legeriak ezarritakoak izango dira.

6. KAPITULUA HIRUGARREN SEKTOREA

106. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Zerbitzu-erabilerak dira jendeari zerbitzuak egitea xede duten jarduerak.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziren diren motak bereiztu dira: honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

a) 5.1. Bulegoak: administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza- eta informazio-zerbitzuak, e.a. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak. Honako azpimota hauek ditu:

5.1.1. Lanbide-bulegoak.

5.1.2. Merkataritza-bulegoak.

Hortik kanpo daude Administrazio Publikoaren bulegoak.

b) 5.2. Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak.

Hirugarren mailako ondoko mota hauek bereiztu dira:

5.2.1. Elikagaien alorrekoa ez den merkataritza.

5.2.2. Elikagaien alorreko merkataritza.

5.2.3. Ostalaritza (saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmenta).

c) 5.3. Ostatuak: pertsonen aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

5.3.1. Hotelak eta apartotelak.

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

d) 5.4. Olgetakoa: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte-hartzea duten olgeta-jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzalekuak, diskotekak eta abar).

107. artikulua. Bulego gisa erabiliko diren lokalek bete beharreko baldintzak.

1. Erdisotoan kokatuta, sarrera bide publikotik duten bulegoetarako lokaletan, desnibela arazo izan ez dadin, eskailera jarriko da. Honek 1,20 m-ko eskailera-burua utziko du edo, bestela, jögunearen parean, NBE - CPI - 96 arauak ezarritako zabalera izango du. Eskailerak metro bat baino gehiago izango du zabalera. Sarrerako garaiera libre 1,90 metro izango du eta lokalarena ez da 2,70 m baino txikiagoa izango.

2. Erdisotoan finkatzen diren bulegoak ez dira goiko lokaletik independenteak izango, eta honi eskaileren bidez loturik egongo dira, gutxienez ere metro bateko zabalarekin, publikoak erabiltzen dituzte. Erdisotoan dagoen lokal honen garaiera libre gutxienez hiru metrokoa izango da.

3. Bulegoetarako lokalek ondoko zerbitzuak izango dituzte: 100 m²-ra bitartekoak, komuna eta konketa; gehitzen zaion 100 m² edo frakzio bakoitzeko, komun eta konketa bat gehiago jarriko dira. Hori guztia gorabehera, 100 m²-tik gora sexu bientzako komun bereiztuak izango dira. Ez da komun eta gainerako lokalen arteko komunikazio zuzenik egongo eta, ondorioz, tarte bat edo isolatzeko alde bat eraikiko da.

4. Bulegoetarako lokalen argiztapena naturala zein artifiziala izan daiteke.

Argiztapenaren eta, baldin eta horrelakorik badago, aire egokitzapenaren instalazioen proiektu xehekatuak aurkeztu beharko dira eta horietan indarreko legerian ezarri dena beteko da. Lokala ireki aurretik eta behin ireki ondoren edo erabiltzen den bitartean edozein unetan, bidezko ikuskapena egingo da. Lokala ireki aurretik bidezko ikuskapena egingo da eta jardunbidea egokia ez balitz, Udalak lokala itxi dezake, erabat edo partzialki neurri zuzentzaile egokiak hartu arte.

5. Herritarrei eta oinezkoiei eragozpenak, usain txarrak, keak, zaratak eta dardarak ekiditea bermatzeko behar diren instalazioak egiteko eskatuko da.

6. Bulegoetarako eraikina independentea denean edo industria-erakin edo biltegiren baten zatia denean, eskailerak jendeak erabili behar baditu, gutxienez 1,30 m-ko zabalera izango dute.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que su legislación específica determine.

CAPITULO 6 TERCIARIO

Artículo 106. Definición y Clases.

1. Se denominan uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc. Se subdivide en las siguientes clases:

5.1.1. Despachos profesionales.

5.1.2. Oficinas comerciales.

Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:

5.2.1. Comercio no alimentario.

5.2.2. Comercio alimentario.

5.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

5.3.2. Campamentos de turismo o campings.

d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de Juego, Salas de Fiestas, Discotecas, etc.

Artículo 107. Condiciones de los locales destinados a oficinas.

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1,20 m. o la anchura de la escalera exigida por la NBE - CPI - 96, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a ésta por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.

3. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberán cumplir con las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. Cuando el edificio de oficinas se independiente o forme parte de edificios industriales o almacenes, si las escaleras han de ser utilizadas por el público, tendrán un mínimo de 1,30 m. de ancho.

Bulegoak etxebizitza-erakin baten edo honi eratxikitako eraikin baten beheko solairuan, erdisotoan edo lehen solairuan daudenean, eskailerak, jendeak erabili behar baditu, gutxienez 1,10 metro zabal izango dira.

108. artikulua. Denda gisa erabiliko diren lokalek bete beharrezko baldintzak.

1. Baldin eta eraikinean etxebizitzarik badago, etxebizitza horiek sarbide, eskailera eta igogailu independenteak izango dituzte.

2. Beheko solairua baino beherago ezarriko diren dende ezin dira gainean duten lokalarekiko independente izan eta horien bien arteko lotura gutxienez metro bateko zabalera duen eskailera izango da.

3. Etxebizitza-erakinen edo hauei eratxikitako eraikinen lehen solairuan instala daitezkeen dende ezin dira azpian duten lokalarekiko independente izan eta horien bien arteko lotura gutxienez metro bateko zabalera duen eskailera izango da, salbu eta solairu osoa merkataritzako erabilerarako denean eta irisgarritasuna era egokian bermatzen denean.

4. Jendearentzako eskailerak, gutxienez, metro bateko zabalera izango du eta beti egongo da erabileraren intentsitatearen arabera eginda.

5. Merkataritzako lokaletan, laneko segurtasun eta higieneri buruz indarrean dagoen legeekin bat etorri jarriko dira komunak. Nolanahi ere, 100 m²-tik gorako lokaletan, lokabeak izango dira sexu bietarako. Komunak ez dira zuzenean lotuko gainerako lokalak eta, beraz, ataria edo gune isolatua jarriko da.

6. Multzoa osatzen duten merkataritzako lokalak daudenean (azokak, elikadurak saltzeko galeriak eta denda-multzoak), komunak zentralizatu egin daitezke; kasu horretan komun horien azalera denda bakoitzaren zerbitzurako behar denaren baturaren baliokidea izango da.

7. Lokalen argia eta aireztapena naturala edo artifiziala izan daiteke.

Argiztapenaren eta baldin eta horrelakorik badago, aire-egokiztapenaren instalazioen proiektu xehatuak aurkeztu beharko dira eta horietan indarreko legerian ezarri dena beteko da. Lokala ireki aurretik bidezko ikuskapena egingo da eta jardunbidea egokia ez balitz, Udalak lokala itxi dezake, erabat edo partzialki, neurri zuzentzaile egokiak hartu arte.

7. KAPITULUA EGOITZA

109. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Pertsonak era iraunkorrean toki horretan bizi direnean sortzen duten erabilera da.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 6.1. Familia-etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Partzelan duen antolamenduari eta eraikin motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

6.1.1. Familia bakarreko etxea: partzelan etxe bakarra egiten denean.

6.1.1.1. Familia bakarreko etxe isolatua

6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxea.

6.1.1.3. Familia bakarreko etxe atxikiak.

6.1.2. Familia anitzeko etxea: partzela bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatu dakiekeen etxe multzokatuak direnean.

6.1.2.1. Familia anitzeko etxe isolatua.

6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxea.

6.1.2.3. Familia anitzeko etxe atxikiak.

b) 6.2. Talde-etxea: familiatzat hartu ez daitezkeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle-egoitza eta abar).

Egoitza horrek gizarte-zerbitzuen bidez laguntza ematen duenean, erabilera hori, aldi berean, laguntza-ekipamendutzat joko da.

Cuando las oficinas estén situadas en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de viviendas o anexo a ellos, las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

Artículo 108. Condiciones de los locales destinados a comercio.

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo a un metro.

3. Los comercios que se establezcan en planta primera de edificios de viviendas o anejo a ellos no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

5. Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. En los locales comerciales que formen un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales industriales.

7. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberá cumplir las disposiciones vigentes quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el caso de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

CAPÍTULO 7 RESIDENCIAL

Artículo 109. Definición y Clases.

1. Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 6.1. Vivienda Familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias de estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento Asistencial.

Era berean, komentuak, ikasle-egoitzak eta bestelakoak komunitate-ekipamenduztat ere hartuko dira.

3. Familia bakarreko etxe isolatutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak, eta kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, dekretu honi begiratu behar zaio: 41/1987 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari.

110. artikulua. Baldintzak.

Etxe guztiak kanpora emango dute; alegia, gutxienez bi pieza nagusi (hots, egongela, sukaldea edo logela) fatxadaren aldera egongo dira, jabari eta erabilera publikoko espaziora.

Ez da baimenduko soto eta erdisotoetan etxebizitzarik. Hainbat solairutan garatzen direnean eremu nagusiak (egongela, sukaldea, logelak) sestra gainean kokatuko dira, eta sotoak eta erdisotoak beste jarduera osagarrietarako gordeko dira.

Aireztapen eta argiztapenari dagokienez, etxebizitzaren pieza nagusiak (egongela, sukaldea eta logelak) fatxada aldera edo arauzko patioetara begira egongo dira.

Bainugelek eta garbigelek ez dute zertan kanpoko argitasunik izan behar eta aireztapena, naturala edo artifiziala, estalki baten bidez egingo da. Bainugela eta komunaren aireztapen-hodi bertikalak sukaldeek edota beheko solairuko merkataritzako lokalek dituztenei independenteak izango dira.

111. artikulua. Gutxienezko programa.

Etxebizitzek gutxienez sukaldea-egongela, bi oheko logela bat eta garbigela bat (konketa, komunontzia eta dutxa) izango dute. Banaketa, gela guztiak eta sukaldeak argia eta aireztapen zuzena edukitzeko modukoa izan behar da.

Gelak bat besteetatik independenteak izango dira; batetik besterako igarobide bakarra egongo da. Garbigelak sarrera independentea edukiko du.

112. artikulua. Neurriak.

Logelaren gutxienezko azalera 6 m²-koa izango da, ohe bakarra izanez gero, eta 8 m²-koa, bi ohe izanez gero. Etxebizitza guztietan gutxienez 10 m²-ko logela bat egongo da.

Etxebizitza guztietan familia-bizitza egin ahalbidetzen duen gela bat egongo da, 14 m² baino gehiagoko azalarekin.

Sukaldeak, egongelatik bereizita egonez gero, gutxienez 6 m² izango ditu.

Komunen gutxienezko azalera 1,50 m²-koa izango da eta aldeak gutxienez 0,80 m neurtuko du, zorrotena barne, halakorik badu.

Korridorek gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute, atarian edo sarrerako gunean izan ezik; hor, 1,50 m-koa izango dute.

113. artikulua. Arropa lehortzea.

Arropa lehortzeko, etxe bakoitzean honako metodo hauetako zein erabiliko den erabakiko da:

- Barneko partzela-patioan esekilekuak jartzea.
- Uharte-patiora ematen duten esekilekuak jartzea, etxeak uharre itxiko tipologiari jarraiki eginda daudenean.
- Kaltetik edo espazio publikoren batetik ez ikusteko, saretek babestutako esekilekuak jartzea. Saretek gutxienez 1,80 m-ko garaiera izango du. Isuritako ura bildu egingo da.
- Ikuztegia jarrita.
- Aire beroko edo eraginkortasun-sistema baliokideko lehorgailuak instalatzea.

8. KAPITULUA LORATEGIAK

114. artikulua. Gune libreak.

1. Gune librean erabilera beritzen jarduerak zuhaitzak eta loreak landatzeko diren lurretan egiten dira eta helburu hauek dituzte: biztanleen osasuna, atsedena eta zabalaldia bermatzea, hirialdean giro baldintzak hobetzea, ibilgailuentzako bideak babestu eta inguratzea, umeen jolasak ahalbidetzea eta orokorrean hiriaren itxura hobetzea.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 7.1. Hiri-inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hirirek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc., tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas. las caravanas, movilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/ 1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

Artículo 110. Condiciones.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal las que al menos tengan dos piezas principales (estar, cocina o dormitorio) a fachada a espacio de dominio y uso público.

No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semi-sótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.

Todas las viviendas resolverán su ventilación e iluminación de tal forma que sus piezas principales (cuarto de estar, cocina, dormitorios) viertan a la fachada o a patios reglamentarios.

Los baños y aseos podrán carecer de iluminación exterior y ventilar en cubierta mediante la extracción natural o forzada, sin que puedan compartir conductos verticales de ventilación con las cocinas ni con locales comerciales de planta baja.

Artículo 111. Programa mínimo.

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

Artículo 112. Dimensiones.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m² para una cama y de 8 m² para dos camas; en toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de 10 m².

En toda vivienda existirá un cuarto capaz de hacer la vida familiar con superficie superior a 14 m².

La cocina tendrá como mínimo, en caso de ser independiente de la estancia, 6 m².

En los retretes, la superficie mínima será de 1,50 m² y, lado mínimo de 0,80 m. incluida la bajante, si existe dentro del mismo.

Los pasillos tendrán como mínimo 0,90 m. de ancho, salvo en el vestíbulo o zona de entrada, donde se exigirá 1,50 m.

Artículo 113. Secado de ropa.

Deberá resolverse para cada vivienda el secado de ropa por uno de los métodos siguientes:

- Tendederos en patio de parcela interior.
- Tendederos recayendo a patio de manzana cuando en ésta la tipología sea de manzana cerrada.
- Tendederos protegidos por celosías que impidan la vista desde la calle o espacios públicos. La celosía tendrá una altura no inferior a 1,80 m. Se deberán recoger las aguas escurridas.
- Habitación de lavadero.
- Instalación de secadoras de aire caliente o sistemas de eficacia equivalente.

CAPÍTULO 8 ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 114. Áreas Libres.

1. Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado, desarrollo de juegos infantiles y, en general, mejoras las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestales y acondicionados para disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedeen hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen-kalitatea hobetzea helburu duena.

c) 7.3. Lorategia: hiritarren gozamina eta atsedena, ingurunearen apaindura eta itxura hobetzea, ingurugiroa zaintzea eta bide-inguruak apaintzea xede duen gune txikia, urbanizatua eta lorategiz hornitua.

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: espazio urbanizatuak barneratzen ditu; horien artean, zolatutako guneak lorategiei gailentzen zaizkie.

3. Espazio librearen sistema orokorrean eta lokalean jabari eta erabilera publikoko espazio libreak baino ez dira sartuko. Alde horiek beren beregi agerrarazi dira kalifikazio orokorraren eta kalifikazio zehatzaren planoetan.

Gainerako esparruak ez dira espazio libretzat joko, eta ondorioz ez zaie ezarriko Lurzoruaren Legearen 50. artikulua.

115. artikulua. Espazio librearen sistema orokorrean sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1. Espazio librearen sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilera publikokoak diren hiriko eta hiri-inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol-, kultura- edo aisialdi-ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m² baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 metrokoa bada) eta haien zerbitzu-lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkaleku eta bideak.

d) Lurpeko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2. Instalazio horietan gehienezko okupazioa kalifikatu den azalera osoaren %5ekoa izango da.

3. Betiere, sistema orokorra osatzen duten elementuen guztirako azalera, aurreko lerrokadako a) eta c) idatz-zatietan aipatu diren eraikin eta instalazioak kanpora utzita, Plangintzari buruzko Arautegiaren 25.1.c) artikuluan ezarritako gutxienezko estandarrekin bat etorri behar du.

116. artikulua. Espazio librearen sistema lokalari atxikitako lorategietan haizu diren instalazio eta eraikuntzak.

1. Espazio librearen sistema lokalari atxikitako lorategietan haizu izango da aurreko artikulua 1. lerrokadako a) eta b) idatz-zatietan aipatu diren eraikuntzak eta instalazioak egitea.

2. Instalazio horietan gehienezko okupazioa honen aurreko artikulua 2. lerrokan ezarri dena izango da, salbu eta lurpeko aparkalekuari dagokionean, kasu horretan kalifikatu den azalera osoaren %20koa izan daitekeelako.

3. Betiere, 1. lerrokadako idatz-zatien aipatu diren eraikinak kanpora utzita, sistema lokala osatzen duten gainerako elementuen guztirako azalera bat etorri behar du Plangintzari buruzko Arautegian ezarritako gutxienezko estandarrekin.

9. KAPITULUA KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

117. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Komunikabideetako eta garraioko erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa errazten dutenak.

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

8.1.2. Landa-bideak: Arabako Landabideen erabilera, artapen eta zaintzari buruzko araudian ezarri dena betez, erregistroan Arabako Foru Aldundiaren Landabideen Erregistroan dauden bide publikoak.

8.1.3. Oihanbideak eta baso-pistak: aurreko puntuan barneratzen ez diren gainerako bideak.

8.1.4. Udal-kaleak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3. Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios Libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 de la Ley del Suelo.

Artículo 115. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1. En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 116. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1. En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el Párrafo 1. apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1., apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema Local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 9 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 117. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 8.1. Varias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

8.1.6. Zerbitzu-bideak eta pribatuak.

8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

118. artikulua. Ibilgailuentzako aparkaleku estaliak eraikitzeke arauak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estaliak zehaztutako diseinu- eta kalitate-baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliak.

10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

119. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Oinarrizko azpiegituren erabilera, gizarte-azpiegiturara eta komunikabideetara lotuta dauden zerbitzuak hornitzera zuzentzen diren jarduerak deitzen dira.

2. Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 9.1. Zerbitzu-sare eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lurak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabilerarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak barneratzen ditu.

9.1.2. Argindarraren hornidura: horren baitan, energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio- eta banaketa-sareetarako, azpiestazio transformatzaileetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: horren baitan, hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu-plantetarako diren lurak.

9.1.5. Gas-hornidura: horren baitan, gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa-sarea sartzen dira.

9.1.6. Oliobideak: horren baitan, petrolio edo petroliotik eratorritako produktua garraiatzeko sare gisa erabiltako lurak sartzen dira.

b) 9.2. Gizarte-komunikabideak: uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

VI. TITULUA ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA DEFINIZIOAK

120. artikulua. Definizioak.

- Kanpo-lerroakadura.

- partzelakoa: Plangintzak berak ezartzen duen lerroa da eta horren bidez, jabari pribatuko partzelaren eta erabilera eta jabari publikoaren arteko espazioaren arteko muga definitzen da.

- eraikuntzarena: Plangintzak berak ezartzen duen lerroa da eta ez du zertan bat etorri behar partzela-lerroarekin. Bat ez datorrenean, partzelako kanpo-lerroakaduran egonda bezala definitzen du fatxada-lerroakadura, alegia, hirigintzako ezaugarri berdinekin, baina atzera emanda.

- Barne-lerroakadura.

Plangintzak berak ezartzen duen lerroa da eta horren bidez, eraikuntzak partzelaren barruan dauden gainerako lur-sailekiko duen muga definitzen da, hirigintzako tratamendu berarekin.

- Eraikuntzaren garaiera ("H").

Eraikinaren ondoko espaloia sestratik azken solairuko teilatu-forjatua behako aldera edo, garaiera gehiago izanez gero, teilatu-hegalaren behako aldera dagoen distantzia bertikala da.

Ez badago forjaturik ezta teilatu-hegalik ere, garaiera estalkiaren berme-lerroa artekoa izango da.

- Gehienezko garaiera erregulatzailea ("HMAX").

Eraikuntzek izan dezaketen gehienezko garaiera da. Honako arau orokor honen bidez erregulatzen da: BS+N dituen eraikuntzarako, non egindako solairu-kopurua den, "HMAX" garaiera honakoa izango da:

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

Artículo 118. Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

CAPÍTULO 10 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 119. Definición y clases.

1. Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES

Artículo 120. Definiciones.

- Alineación Exterior.

- de parcela: Es la línea marcada por el planeamiento que define el límite entre la parcela de dominio privado y el espacio de uso y dominio público.

- de edificación: Es la línea marcada por el planeamiento que puede o no coincidir con la parcela. Cuando no coincide define la alineación de fachada con las mismas características ordenancísticas que si estuviera situada en la alineación exterior de parcela, pero retransmitida respecto a esta.

- Alineación Interior.

Es la línea marcada por el planeamiento que define el límite de la edificación respecto del resto de los terrenos dentro de la parcela con el tratamiento ordenancístico diferente.

- Altura de Edificación. "H".

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de la última planta o la inferior del alero si está a mayor altura que aquel.

Cuando no exista forjado ni alero, esta altura se considerará hasta la línea de apoyo de la cubierta.

- Altura Reguladora Máxima. "HMAX".

Es la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones. Estará regulada por la siguiente regla general: para una edificación de PB+N, siendo N el número de plantas alzadas, la altura "HMAX" será:

$$HMAX = 4,5 \text{ m.} + (3 \text{ m.} \times N)$$

Ikusi fitxak.

Maldan edo maila ezberdinetan dauden edo kale-sestra ofizia-
la ukitzen ez duten kaleetarako kontuan hartu beharreko eraikin-ga-
raierak honakoak izango dira:

a) Maldan dauden kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eraikinak.

Fatxada ataletan mailakatuko da, puntu bakoitzean gehienezko eraikin-garaiera –“Hp”– honakoa izan dadin:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.}$$

Kantoi batetik 12 m baino gutxiagora dauden eraikinak “Kantoi-
a maila ezberdinetan kokatutako kaleetara ematen duen fatxada
duten eraikinak” izeneko “C” idatz-zatian ezarritako garaiera-muga-
penera egokituko dira. Ikusi fitxak.

b) Maila ezberdinetan kokatutako kaleetara ematen duten erai-
kinak.

Hiru kasu ezberdintzen dira, orubearen zeharkako atal bakoi-
zterako kaleen artean –horizontalki eta metrotan neurtuta– dagoen tar-
tearen (“L”) arabera:

b1) L 24 metro baino handiagoa bada.

Kota handiagoko kalean, “HMAX” eraikin-garaierak 12 metro
sakonekoa izan daiteke gehienez, betiere, dagokion eraikin-garaiera
ez bada 1,5 metro gainditzen zeharkako sestrarekiko ($Ht < HMAX +$
 $1,5 \text{ m.}$).

Kota txikiagoko kalean, “HMAX” eraikin-garaiera ezin da 12 me-
tro baino sakonagoa izan.

Bitarteko atalean, azken solairu bizigarriko forjatuaren behe-aur-
pegiak ezin du inon bi kaleen arteko eraikin-garaiera 0,70 metro gain-
ditu zeharkako sestrarekiko.

Ikusi fitxak.

b2) L 12 metroa baino handiagoa eta 24 metro baino txikiagoa
edo berdina.

Kota handiagoko kaleari dagokionez, “b1” egoera bezala arau-
tuko da.

Kota txikiagoko kalean, “HMAX” eraikin-garaiera ezin da 6 m bai-
no gehiago gaindituko lerrokadurerekiko.

Ikusi fitxak.

b3) L 12 metrokoa bada edo txikiagoa.

Kota txikiagoko plano horizontalak mugatzen du. Kota hori ho-
nako bi balio hauetatik txikina definitu behar duzu: “HMAX” gehie-
nezko garaiera maila gehiagoko kalean edo $Hp = HMAX + 0,70 \text{ m}$ be-
he-aldean. Ikusi fitxak.

c) Kantoi eta kale ezberdinetan kokatutako fatxaden eraikinak.

Hiru kasu hauetan errespetatu beharko da, gainera, kantoiaren
bi aurpegien goiko aldean gutxienez 12 m-ko aldea utziko da, inoiz
ez $Hp = HMAX + 0,70 \text{ m}$ -ko garaiera gainditu gabe sestrarekiko.
Sestra “A” idatz-zatiaren arabera mailakatuko dira (“maila ezberdinetako
kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eraikinen” garaierari bu-
ruzkoa).

c1) Kantoiaren beheara daramaten kaleak badira, honela kalkulatu-
ko da:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ kantoiaren.}$$

Ikusi fitxak.

c2) Kantoiaren gora daramaten kaleak badira, honela kalkulatu-
ko da:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ malda gehien duen kalean.}$$

Ikusi fitxak.

c3) Kale bat gorantz kantoi aldera badoa eta beste bat, berriz, be-
herantz, garaiera honela kalkulatu-ko da:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ gorantz doan kantoiaren.}$$

Ikusi fitxak.

d) Partzelaren kanpo-lerrokadurerekiko isolatuta edo atzera
emanda dauden eraikinak.

Eraikinen lerrokaduratik partzelaren kanpokora dagoen “D” dis-
tanzia eta lurraren malda kantoi aldera gorantz edo beherantz doan
aintzat hartuta, hiru kasu bereizten dira:

d1) “D” 12 metro edo gehiago bada.

Maldan dagoen kalera ematen duen fatxada duten eraikineta-
rao erabili beharreko irizpide bera hartuko da oinarritzat, baina erre-
ferentziatzeko sestra lurraren kota naturalarena izango da. Ikusi fitxak.

$$HMAX = 4,5 \text{ m.} + (3 \text{ m.} \times N)$$

Ver fichas.

La altura de edificación a considerar en caso de calles en pen-
dientes o a diferente nivel o los que no estén en contacto con la ra-
sante oficial de calle serán las siguientes:

a) Edificios con fachadas a calles en pendiente.

La fachada se escalonará en tramos, de tal manera que la altu-
ra de edificación máxima - “Hp”- en cada punto será:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.}$$

En edificios contiguos a una esquina a menos de 12 m. de ella,
se deberán ajustar, además, a la limitación de altura establecida en
el apartado “C”, “Edificios con fachada en esquina y calles a diferente
nivel”. Ver fichas.

b) Edificios con fachada a calles de diferente nivel.

Se diferencian tres casos, dependiendo de la separación hori-
zontal entre las calles “L” en metros para cada sección transversal
del solar:

b1) Si L es mayor a 24 metros.

En la calle de cota superior se podrá mantener la altura de edi-
ficación “HMAX” hasta los 12 metros de profundidad, siempre que no
se supere la altura de edificación correspondiente en más de 1,5
metros respecto a la rasante transversal ($Ht < HMAX + 1,5 \text{ m.}$).

En la calle de cota inferior no se podrá superar la altura de edi-
ficación “HMAX” en 12 m. de profundidad.

En el tramo intermedio no se podrá superar en ningún punto
con la cara inferior del forjado de la última planta habitable la altura
de edificación correspondiente, intermedia de las dos calles, en 0,70
m. respecto a la rasante transversal.

Ver fichas.

b2) Si L es mayor que 12 metros y menor o igual que 24 metros.

En la calle de cota superior queda regulado igual que en el ca-
so “b1”.

En la calle de cota inferior no se podrá superar la altura de edi-
ficación “HMAX” en una distancia mínima de 6 m. respecto a la ali-
neación.

Ver fichas.

b3) Si L es menor o igual que 12 metros.

Queda limitada por el plano horizontal de menor cota, definido
por el menor de los dos valores siguientes: la altura “HMAX” en la ca-
lle de nivel superior o $Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.}$ en la inferior. Ver fichas.

c) Edificios con fachadas en esquina y calles a diferente nivel.

Se distinguen tres casos en los que además se deberá imponer
el nivel de la cara superior para ambas caras de la esquina en una lon-
gitud mínima de 12 m. a partir de ella y nunca superando la altura Hp
 $= HMAX + 0,70 \text{ m.}$ respecto a la rasante, escalonándose según el apar-
tado “A” referente a la altura de “edificios con fachadas a calles en
pendiente”.

c1) Con calles descendentes hacia la esquina, se tomará la alti-
tudo:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ en la esquina.}$$

Ver fichas.

c2) Con las calles ascendentes hacia la esquina, se tomará la alti-
tudo:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ en la calle de mayor pendiente.}$$

Ver fichas.

c3) Con una calle ascendente hacia la esquina y otra descendente,
se tomará la altura:

$$Hp = HMAX + 0,70 \text{ m.} \text{ en la ascendente.}$$

Ver fichas.

d) Edificios aislados o retranqueados respecto a la alineación
exterior de parcela.

Se definen tres casos en función de la distancia “D” de la ali-
neación de edificación a la exterior de parcela y de si la pendiente del
terreno es ascendente o descendente hacia la misma:

d1) Con “D” mayor o igual a 12 metros.

Se seguirá el mismo criterio que para edificios con fachadas a
calles en pendiente, pero tomando como rasante de referencia la de
la cota natural del terreno. Ver fichas.

d2) "D" 12 metro baino txikiagoa denean eta partzelaren kanpo-lerrokadura aldera beheanzko malda dagoenean.

Kanpo-lerrokadurarekiko gehienez 12 m-ko sakonera dagoen kasuetan, eraikina atzera emanda egongo ez balitz bezala mantenduko da garaieren irizpidea, betiere, $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m gainditzen ez bada. Erreferentziako sestra lurraren kota naturalarena izango da eta mailakatu egongo da, aurreko puntuetako irizpideei jarraiki. Ikusi fitxak.

Ikusi fitxak.

d3) "D" 12 metro baino txikiagoa denean eta partzelaren kanpo-lerrokadura aldera goranzko malda dagoenean.

Kanpo-lerrokadurarekiko gehienez 12 m-ko sakonera dagoen kasuetan, eraikina atzera emanda egongo ez balitz bezala mantenduko da garaieren irizpidea, betiere, $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m gainditzen ez bada. Erreferentziako sestra lurraren kota naturalarena izango da eta mailakatu egongo da, aurreko puntuetako irizpideei jarraiki. Ikusi fitxak.

- Solairuen garaiera.

Hauek bereizten dira:

- Etxebizitzen arteko garaiera (Hps) : Ondoz ondoko bi forjatuen beheko aldean artean dagoen distantzia da.

- Solairuaren garaiera libre (Hl) : Zoladuratik dagokion solairuko sabaiaren behe-aldera dagoen garaiera da.

Beheko solairua etxebizitza gisa erabiltzen bada, isolamendu termikoa eta iragazgaizpena bermatu behar dira eta, horretarako, material hidrofugo eta isolatzaile egokiak erabiliko dira.

Beheko solairuaren lurzorua ezingo da sestra ofiziala baino beherago egon, maldan dauden kale-tarte batzuetan izan ezik.

Erdisotoa egonez gero, sestra ofizialetik beheko solairuaren sabaira egongo den garaierak ezingo du 4,50 m baino gehiago neurtu.

Etxebizitza-eraikinetan, korridorean, garbigelan eta sukaldean egongo den gutxieneko garaiera libre hertsia (Hle) 2,20 m-koa izango da.

- Garaiera libre hertsia (Hle) : Zoladuratik solairu bereko sabaiaren azpian dagoen edozein egitura-elementura, sabai izunera edo apaindurara dagoen distantzia da.

	ALTURA LIBREA GUTXIENEZ	ALTURA LIBREA GEHIENEZ
ETXEBIZITZA SOLAIRUA:	2,50 m	3,00 m.
BEHEKO SOLAIRUA	3,00 m.	4,00 m.
BEHEKO SOLAIRUA. ETXEBIZITZA	2,50 m.	3,00 m.
ERDISOTOKO SOLAIRUA	2,20 m.	3,00 m.
SOTOKO SOLAIRUA:	2,20 m.	3,00 m.

- Lurraren kota naturala.

Finka batek bere jatorrizko baldintzetan (lubetak, lur-erazketak eta bestelako lur-mugimendu artifizialak egin aurretik) zegoen egoera altimetrikoari esaten zaio.

- Etxebizitzen dentsitatea.

Aprobetxamenduaren dentsitatearen adierazle gisa etxebizitza-dentsitatearen indizea erabiltzen da. Indize horrek dagokion eremuan, kopuru garbi edo gordinetan, hektareako dauden etxebizitza-unitateen kopuru maximoa adierazten du.

Etxebizitza-unitate bakoitza kontabilizatzeko aldera, artikuluan definitzen den etxebizitza bakoitza unitate bat izango da eta apartamentu bakoitza 0,5 unitate; etxebizitza kolektiboetan, bestalde, 10 plaza edo zatik unitate bat osatuko dute.

- Eraikina.

Bizitzeko, ekipamendurako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintzako helburuetarako eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norbera izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

- Eraikin isolatua.

Partzelaren barrualdean dago eta haren fatxada-plano batek ere ez du ukitzen jabetza mugakiderik.

- Mehelin arteko eraikuntza.

Partzela bakarrean eraikia izanik, haren eraikuntza-lerroren batzuk bat dato, gutxienez, alboetako mugekin.

- Binakako eraikuntzak.

Mehelina muga komun bakarrean duen eraikina eta gainerako en eraikin isolatuta da.

d2) Con "D" menor de 12 metros y pendiente descendente hacia la alineación exterior de parcela.

Se mantendrá, hasta los 12 m. de profundidad respecto de la alineación exterior, el criterio de alturas como si la edificación no estuviese retranqueada y siempre que no se supere $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m., tomando como rasante de referencia la de la cota natural del terreno y escalonando a partir de aquel según los criterios de los puntos anteriores. Ver fichas.

Ver fichas.

d3) Con "D" menor de 12 metros y pendiente ascendente hacia la alineación exterior de parcela.

Se mantendrá hasta los 12 m. de profundidad respecto de la alineación exterior el mismo criterio de alturas que si no estuviese la edificación retranqueada y siempre que no se supere $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m., tomando como rasante de referencia la de la cota natural del terreno y escalonando a partir de aquel según los criterios de los puntos anteriores. Ver fichas.

- Altura de Plantas.

Se distinguen:

- Altura de pisos. Hps. : Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de plantas. Hl. : Es la altura entre pavimento y cara inferior del techo de la planta correspondiente.

La planta baja si se destina a vivienda, deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

El suelo de la planta baja no podrá estar por debajo de la rasante oficial a excepción de algún tramo en los casos de calles en pendiente.

En el caso de existir semisótano, la altura de la rasante oficial al techo de planta baja no podrá ser superior a 4,50 m.

En edificaciones de vivienda, la altura libre estricta mínima Hle en pasillos, cuartos de aseo y cocinas será de 2,20 m.

- Altura libre estricta. Hle. : Es la distancia del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielorraso o decoración existente por debajo del techo de la misma planta.

	ALTURA LIBRE MÍNIMA	ALTURA LIBRE MÁXIMA
PLANTA DE PISOS	2,50 m	3,00 m.
PLANTA BAJA	3,00 m.	4,00 m.
PLANTA BAJA. VIVIENDA	2,50 m.	3,00 m.
PLANTA SEMISÓTANO	2,20 m.	3,00 m.
PLANTA SÓTANO	2,20 m.	3,00 m.

- Cota Natural del Terreno.

Se define como tal al estado altimétrico de un predio en sus condiciones primitivas (sin haber efectuado movimientos de tierra artificiales, como terraplenes, desmontes, etc.).

- Densidad de Viviendas.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considera como una unidad cada vivienda definida en el artículo como 0,5 unidades cada apartamento así mismo allí definido y, en las residencias colectivas, una unidad cada 10 plazas de alojamiento o fracción.

- Edificación.

Toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

- Edificación aislada.

Es la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

- Edificación entre medianeras.

Es la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

- Edificación pareada.

Edificio en el que se cumple la condición de medianera en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

- Ingurakari erreal maximoa.
Honako neurri hauek mugatzen duten bolumena da:

- Beheko solairuan eta etxebizitzetan, benetan eraikitakoak, hegalkinak barne.
- Teilatu-hegala, benetan dagoen azken forjatuan; horren neurriak beheko solairuko lerrokadura errealari baimendutako hegalkin maximoa eta 40 cm gehituta lortuko da.
- 301 (%58) edo 451 (%100) zenbakidun malda-planoak, dentsitatea duten lur sailkatutetan. Plano horiek teilatu-hegalen ertzetatik hasiko dira eta teilatu-hegalaren beheko aldetik 4 m-ra kokatutako plano horizontalak mugatuta egongo dira.
- Beheko solairuetan ezartzen den patioetako ingurakariari dagokionez, "Patioen estaldura" izeneko 128. artikuluan xedatutakoari helduko zaio.
- Hondo eraikigarria.

Eraiki daitekeen gehieneko aldea da, plangintzak ezartzen duen lerrokaduratik hasita.

- Eraikigarritasuna edo eraikitzeo intentsitate gordina (m^2t / m^2s).

Eraikigarritasun-indizeak edo eraikitzeo intentsitate gordinak sabai eraikigarriari dagokion azaleraren (m^2t) eta partzelako lurzoru gordinari dagokion azaleraren (m^2s) arteko proportzioa ezartzen du.

- Eraikuntza-lerroa.

Eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugatara begiratzen duen.

- Mugak.
- Partzela mugatzen duten perimetro-lerroak dira.
- Aurreko muga partzela eta aurrean dagoen bidea edo espazio libre publikoa bereizten dituen lerroa da; atzeko muga aurrekoarekin parez pare dagoena da, eta gainerakoak alboko mugak dira.
- Partzelak bidearekin edo espazio libre publikoarekin muga bat baino gehiago baditu, horiek guztiak aurreko mugatzat joko dira.
- Mehelinak edo mehelin-fatxada.

Eraikin mugakidea ukitzen duen eraikin-atala; alboko mugarekin bat egiten du.

- Partzela.

Arau hauen ondorioetarako, partzela da erregistratuta dagoen finka-unitate fisikoa.

- Partzela minimo eraikigarria:

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru-mota guztietarako ezarritako partzela minimoa da. Beraz, azalera txikiagoko partzeletan ezin da ezer eraiki.

- Fatxada-planoa.

Eraikitako gunea eta eraiki gabekoa lurraren gainetik bereizten dituen/dituzten plano bertikala/bertikalak. Eraikinaren altxaeraren eraikuntza-elementu guztiak fatxada-planoen barrualdean daude, lerrokaduretatik kanpora haizu diren irtenguneak, teilatu-hegalak eta ertaitzak izan ezik.

- Sestra ofizialak.

Bide, plaza edo kaleen luzetarako profilak dira. Profil horiek agiri ofizialetan definitzen dira eta espaloien edo, halakorik ezean, galzadaren maila adierazten dute.

Profil horiek definitzerik ez dagoen lurretan, Udalak kontuan hartu beharreko sestrak adieraziko ditu. Horretarako, oro har aplikatu beharrekoen antzeko irizpideak erabiliko ditu, baina lurraren barne-urbanizazioa edo kota naturala oinarri hartuta.

- Luzetarako sestra (batezbestekoa).

Fatxadaren sestra ofiziala ikusita, luzetarako sestra (batezbestekoa) dagokion fatxadaren planoan kokatutako lerro horizontala izango da; lerro hori tarte jakin horretan sestra ofizialaren batez besteko kotatik igaroko da.

- Zeharkako sestra.

Etxe-uhartea osatzen duten espaloien barne-sestra ofizialek bat egiten duten eremuak definitzen duen profila da.

- Atzeraemangunea.

Partzelaren kanpo-lerrokaduratik eraikinen kanpo-lerrokadura-ra dagoen lur-zerrendaren zabalera da. Partzela edo finkaren muge-

- Envoltente Real Máxima.
Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

- En la planta baja y pisos, las realmente construidas, comprendidos los vuelos.
- El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 40 cm. más.
- Sendos planos de pendiente igual a 301 (58% (o 451 (100%)) en terrenos clasificados con densidad, desde los bordes de los aleros y limitados por un plano horizontal situado a 4 m. sobre la cara inferior del alero.
- Para la envoltente de planta baja en patios se estará a lo dispuesto en el artículo 128, "Cobertura de patios".
- Fondo Edificable.

Es la máxima distancia susceptible de edificación, desde la alineación marcada por el planeamiento.

- Edificabilidad o Intensidad Bruta de Edificación. (m^2t / m^2s).

El índice de edificabilidad o intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (en m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) bruta de la parcela.

- Línea de Edificación.

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

- Linderos.
- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o trasero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.
- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.
- Medianería o Fachada Medianera.

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

- Parcela.

A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

- Parcela Mínima Edificable.

Es la establecida por estas Normas o los planes que las desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

- Plano de Fachada.

Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

- Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales, referidos al nivel de acerado o calzada en su defecto.

En los terrenos en los que la definición anterior no sea posible, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o cota natural del terreno.

- Rasante Longitudinal. (media).

Dada la rasante Oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante Oficial en el tramo considerado.

- Rasante Transversal.

Es el perfil que queda definido por la unión transversal de las rasantes oficiales interiores de las aceras que conforman una manzana.

- Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá

tara edo eraikinen artean utzi beharreko tartea ere zehaztu ahal izango da.

- Partzelaren gainerakoa.

Eraikuntza nagusiak okupatuko ez duen partzela da; hori horrela, erabilera osagarrietarako izango da.

- Erdisotoa.

Ondoko baldintzak betetzen dituen lokala edo haren zati bat izango da erdisotoa:

Sabaiaren forjatua bako aurpegia sestra ofizialetik, luzerakoa nahiz zeharkakoa, eta handik metro 1era bitartean egotea.

- Argi eta aire naturala izatea.

- Sestra gaineko eraikuntza baten proiektio bertikalean egotea, eraikin isolaturako ezarri denari kalterik egin gabe.

Hiru baldintza horiek betetzen ez dituen lokalaren zatia sototzat edo beheko solairutzat joko da, kasuan kasu.

- Mugetarainoko tartea:

Eraikuntzaren fatxadaren lerrotik hurbileneko mugaraino dagoen distantzia da, zuzen perpendikularrean neurtuta.

Arauetan eraikinaren alboetako mugetaraino ezarri den distantzia eta atzeko mugaraino ezarritakoa bat ez datozenean, eta partzelaren jiteagatik atzeko muga zein den jakiten gaitz denean, distantzia hauek neurtzean kontuan izango da eraikina inguruko eraikinetatik ahalik urrunen egotea eta partzelako espazio librea ahalik ongien baliatu ahal izatea.

- Orubea.

Honako baldintza hauek betetzen dituen lur-eremua hartuko da orubetzat:

- Hiri-lurzoru gisa sailkatuta egotea edo dagokion plangintza bete ondoren hala bihurtzea.

- Eraiki gabe egotea, baina plangintzan eraikitzekeo aurreikuspenak izatea.

Honako zerbitzu hauek izatea: ibilgailuentzako sarbidea, espaloien zintarizatzea, argiteri publikoa, sareko ur-saneamendua, estoldasare orokorrerako ur-ebakuazioa, eta energia elektrikoaren hornidura. Zerbitzu horiek guztiak behar bezala dimentsionatuta egongo dira.

- Sotoa.

Sabaiaren beheko aldean puntu guztiak orube baten batez besteko zeharkako sestratik behera dituen solairua, osorik edo haren zati bat, izango da sotoa.

- Partzelaren azalera librea.

Dagozkion okupazio-baldintzak aplikatu ondoren eraikitzekeo ez den eremua.

- Okupazio-azalera.

m²s-tan adierazia. Eraikinen, nola gainazalekoen hala lurpekoen, barne- nahiz kanpo-lerrokatutako lurzoruan bertikalki proiektatuta definitzen diren mugak barruan geratzen den azalera da.

- Sabai eraikigarriaren azalera.

m²t-tan adierazia. Sestra gainean dauden solairuen azalera estali guztien batura eta babes ofizialetako etxebizitzetarako adierazitako proportzioan (%100 eta %50, kasuaren arabera) adierazten diren gorputz irten itxi nahiz irekienak barne hartzen ditu. (Ikusi fitxak).

Horrez gain, teilatupeko espazioen azalera barkeratuko dira, betiere, garaiera librea HI >= 1,50 bq bada eta pertsonen ostalua edo lana emateko, edo negoziotarako, bizitzeko edo ekoizteko beste erabilera batzuk baditu.

Honako hau ez da sabai eraikigarriaren azaleratzat hartuko:

- Igaro daitezkeen pasabide, ataripe eta beheko solairuak.

- Soto eta erdisotoko solairuak.

- Ordenantza hauetan definitzen diren argi-patioak; ez, ordea, hodi patioak edo patio txikiak.

- Sabai eraikigarriaren azalera maximoa.

m²t-tan adierazia. Dagozkion ordenantzan definitutakoa da. Mugak ez, baina lerrokatutako eta solairu-kopurua adierazten diren eremue-

fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

- Resto de Parcela.

Es la superficie de la parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada en su caso a usos complementarios.

- Semisótano.

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

- La cara inferior del forjado de techo se encuentre comprendida entre la rasante oficial, longitudinal o transversal y 1 metro por encima de ella.

- Cuente con iluminación y ventilación natural.

- Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante sin perjuicio de lo dispuesto para la edificación aislada.

Las partes de local que no cumplan con las tres condiciones se considerarán sótano o planta baja según el caso.

- Separación a Linderos.

Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

- Solar.

Se considerará como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.

- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos suficientemente dimensionados.

- Sótano.

Se entiende por tal la totalidad o parte de la planta cuya cara inferior del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de un solar.

- Superficie Libre de Parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de la parcela.

- Superficie de Ocupación.

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea.

- Superficie de Techo Edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas de las plantas situadas sobre rasante así como los cuerpos salientes cerrados y los abiertos en la proporción señalada para Viviendas de Protección Oficial (según casos, 100% y 50%). (Ver fichas).

Se incluirán además las superficies de los espacios bajo cubierta, siempre que tengan una altura libre HI >= 1,50 m., y estén destinados a alojamiento o trabajo de personas o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción.

No se considerará como superficie de techo edificable:

- La de pasajes, soportales y plantas bajas diáfanos abiertas al tránsito.

- Las plantas de sótano y semisótano.

- Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

- Superficie de Techo Edificable Máxima.

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones

tan, okupazio-azalera Arauek ematen dioten solairu-kopuruaren bidez (behekoa barne) biderkatu behar da. Pasabide, ataripe edo Arau hauetan aurreikusitako nahitaezko atzeraemanguneko beste espazio batzuk deskontatu behar dira eta baimendutako hegalkin maximoak gehitu. Ikusi fitxak.

- Jardueraren guztizko azalera.

Jardueraren guztizko azalera sarbideak, jabari publikoko zona, bulegoak, langileak, biltegiatze-lanak eta beste edozein azalera osagarri barneratuko dira.

- Teilatupeko azalera erabilgarria.

Txapituletan, 1,50 m baino gutxiagoko garaiera libre duten guneen azalera ez da metro karratu erabilgarritzat konputatuko. Era berean, gunearen bolumenak azalera bera eta 2,20 metroko altuera duen gelak batek duen bolumenaren parekoa izan beharko du, erabilgarritzat konputatu ahal izateko.

2. KAPITULUA BOLUMEN-BALDINTZAK

121. artikulua. Ordenantzak arautzea.

Hirigintzako Arau hauetako hiri-lurzoruari buruzko xedapenek eta Plan Partzialen ordenantzek arautuko dituzte hiri-antolamenduko bolumenaren alderdiak.

Gainera lurzoru-motetan eta horiek arautzen dituzten guztian, kapitulu honetako aginduak nagusituko dira eta, modu subsidiarioan, aplikatu daitezkeen hiri-lurzoruari buruzkoak.

122. artikulua. Eraikinen solairu-kopurua neurtzea.

Solairu-kopurua zenbatzerakoan, honakoak barneratuko dira:

- Beheko solairua.

- Goiko solairuak.

- Atikoak.

Orube bakoitzean kontuan hartu beharreko solairu-kopurua leorradura eta altueren planoan zehaztutakoa izango da, maldan edo maila ezberdinean kokatutako kaleak edo atzera emandako eraikuntzak dituzten orubeetan eraikuntza-garaiera (H) zenbatzeak eragin ditzakeen salbuespenekin.

Ikusi fitxak.

123. artikulua. Altuera horretatik gora haizu diren eraikinak.

Planoetan jarritako altueraren gainetik, eta aurreko idatz-zatian ezarritakoarekin bat etorritz, honako eraikuntza hauek baimenduko dira:

a) Teilatuko isurialdea, gehienez ere 30°-ko maldarekin (%58), azken solairuko forjatuaren goiko aldea teilatu-hegalaren kanpo-berkialarekin edo, hori ezean, fatxada edo mehelinarekin elkartzen diren lekutik zenbatzen hasita.

Dentsitatea duten lurzoru kalifikatua, teilatuaren isurialdeak gehienez 45°-ko malda izango du (%100).

b) Antenak, igogailuen etxolak, e.a. instalatzea.

c) Tximiniak, aireztapen-hodiak.

d) Frontoiak, karelak, balastradak, estatuak, publizitateko iragarkiak, edo, sinpleki, apaindurazko edo estetikazko beste arrazoi batzuk. Korporazioak egindako onarpena zuhurtziazkoa izango da, eta inolaz ere ez du gaindituko eraikinaren garaiera 2,00 m. baino gehiago.

e) Estalkian terrazak jarri ahal izango dira, horren azalaren %25ean gehienez. Horien lerroak bide publikotik 1,00 m-ko tartera atzeratuko dira.

Aipatutako eraikuntza guztiak, d) idatz-zatian zehaztutakoak izan ezik, teilatu-hegalaren ertzean jarritako 45°-ko malda duen planoaren ingurakariaren barruan geratuko dira, dentsitatea duten lurrak direnean salbu, a) puntuan jarritako irizpide berari jarraiki. Dentsitatea duten lur gisa hartutako lur-eremutan, elementu horien osaera eta bolumena libre izango da.

Uharte-patioa badago, barne-fatxadarako irizpidea kanporako ezarritakoaren berdina izango da.

Ikusi fitxak.

124. artikulua. Hegalkinak, begiratokiak eta teilatu-hegalak.

Oro har, hegalkin-gorputzak jarri ahal izango dira kalera edo espazio publikoetara ematen duten fatxadetan, baina lehenengo solairutik gora bakarrik.

Teilatu-hegal, balkoi eta begiratokietan, gehieneko hegalkinak honako araututa geratu dira:

1. Ez da onartuko patioetan hegalkinik jartzea, hegalkinak horien gutxieneko dimentsioak murrizten baditu

y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudican las Normas, descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en las Normas, y añadiendo los vuelos máximos permitidos. Ver fichas.

- Superficie Total de una Actividad.

Se entiende por superficie total de una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacénaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

- Superficie Utilizable Bajo Cubierta.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 121. Regulación de las ordenanzas.

Las disposiciones relativas a suelo urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Artículo 122. Medida del número de plantas de las edificaciones.

A los efectos del cómputo del número de plantas, se incluirán:

- La planta baja.

- Las plantas superiores.

- Los áticos.

El número de plantas a considerar en cada solar será el especificado en los planos de alineaciones y alturas, con las excepciones a que pudiera dar lugar el cómputo de la altura de edificación (H) en solares con calles en pendiente, a distinto nivel o edificaciones retranqueadas.

Ver fichas.

Artículo 123. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Sobre las alturas fijadas en los planos y de conformidad con el apartado anterior, se permitirán las siguientes edificaciones:

a) Vertiente de tejado con una pendiente máxima de 30° (58 %) a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con la vertical exterior del alero o en su defecto con la fachada o medianera.

En los terrenos calificados con densidad, la vertiente del tejado podrá tener una pendiente máxima de 45° (100 %).

b) Instalaciones de antenas, casetas de ascensores, etc.

c) Chimeneas, conductos de ventilación.

d) Frontones, antepechos, balastradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de edificación en más de 2,00 m.

e) Se admiten terrazas en cubierta con una superficie máxima de 25% de la superficie de la misma, debiéndose retranquear de las alineaciones a vial público un mínimo de 1,00 m.

Todas las construcciones citadas, salvo las especificadas en el apartado d), deberán quedar dentro de la envolvente de un plano de 45° de pendiente apoyado sobre el borde del alero, excepto en terrenos calificados con densidad, siguiendo el mismo criterio que en el punto a). En terrenos calificados con densidad, la composición y volumen de dichos elementos será libre.

Si hubiera patio de manzana, el criterio para la fachada interior sería el mismo que el descrito para la exterior.

Ver fichas.

Artículo 124. Vuelos, Miradores y Aleros.

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas a calle o espacios públicos, tan sólo a partir de la planta primera.

El vuelo máximo en aleros, balcones y miradores queda regulado como sigue:

1. No se admitirá ninguna clase de vuelo sobre patios que disminuya las dimensiones mínimas de los mismos.

2. Ez da hegalkinik jarriko 4 m baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan.

3. 4 eta 6 m bitarteko zabalera duten kaleetan, 40 cm-ko balkoietan bakarrik jarri ahal izango dira hegalkinak.

4. 6 m edo zabalera handiagoa duten kaleetan, gehieneko hegalkina kalearen zabalaren %10 izango da eta inoiz ezingo du 1 m gainditu.

5. Hegalkinen beheko plano gutxienez 3,75 metroko altueran egongo da.

6. Hegalkina irtengunetik eta mehelinetatik distantzia berdineraren egongo da.

7. - Solairu eta fatxadetako bakoitzera ezarri den hegalkin-azalera maximoa ezin da $L \times L \times v$ baino handiagoa izan ("L" fatxadaren luzera da eta "V", berriz, baimendutako hegalkin maximoa).

- Solairu eta fatxadetako bakoitzari aplikatutako hegalkin itxiaren luzera maximoak ezingo du dagokion fatxadaren %50 gainditu.

8. Teilatu-hegalen hegalkina gehienez 0,40 irtengo da fatxadatik.

9. Hegalkina kalkulatzeko, kontuan hartutako fatxadan kaleak duen batez besteko zabalera hartuko da.

Ikusi fitxak.

125. artikulua. Irtenguneak.

Zango, moldura, erlaitz, pilastra eta abarren irtenguneak onartzen dira. Horiek, gahienez, fatxadatik 0,15 m aterako dira.

Merkataritzako lokalen fatxadako ekipamendua ezin izango da eraikuntza-lerrotik irten; horiek proiektu arkitektonikoan zehaztutako bakoaren barruan jarri beharko dira eta mugen gainean ezingo da ezer eraiki.

Merkataritzako lokalen fatxadako ekipamendua (markesinak eta olanak barnean sartuta) proiektu arkitektonikoan sartuta ez badago, beraren baimena fatxada-aldarazpen bezala tramitatuko da.

Eraikuntzen etxabeetan jartzen diren markesina eta olanen hegalkina espaloien ertzetik edo, hala badagokio, zuhaitziaren lerrotik berrogeita hamar zentimetrora egongo da gutxienez eta inoiz ezingo da bi metro baino luzeagoa izan.

Markesinak edo olanak sestra gainean izango duen garaiera minimoa bi metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa izango da.

126. artikulua. Patioen neurriak.

1. Barneko argi-patioak jarri ahal izango dira, betiere, honako neurri hauek badituzte gutxienez, barne hartzen dituzten paramentuen garaiera maximoa ("Hpa") eta aireztatu eta argizatzen dituzten gelen erabilera aintzat hartuta.

	LOGELAK	SUKALDEAK, LOGELARIK GABE	SUKALDE ETA LOGELARIK GABE
"Hpa" 9 m EDO GUTXIAGO.	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .
"Hpa" 9 m BAINO GEHIAGO.	Lr - 4 m. D - 4 m. Sup - 16 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .

Azalpena:

Lr - Gutxieneko argi zuzenak.

D - Barruan sar daitekeen zirkulurik handienaren gutxieneko diametroa.

Sup - Gutxieneko azalera.

2. Familia bakarreko etxeetan, Hpa 5 metro edo gutxiagoa denean, honako ezaugarri hauek izango dituzten patioak jarri ahal izango dira:

Lr - Gutxieneko argi zuzenak 3 m.

D - Barruan sar daitekeen zirkulu handienaren gutxieneko diametroa 3 m.

Sup - Gutxieneko azalera 9 m².

3. Debeakututa daude fatxadara ematen duten patio irekiak.

Ikusi fitxak.

127. artikulua. Patio komunak.

Patio komunak jarri ahal izango dira, betiere, horien neurriak osatzeko badira eta jarraian aipatzen diren arauak betetzen badituzte:

2. No se permitirán vuelos en calles de menos de 4 m. de anchura.

3. En las calles de ancho entre 4 y 6 m. se permite volar exclusivamente balcones de 40 cm.

4. En calles de ancho igual o mayor a 6 m., el vuelo máximo será del 10 % de la anchura de la calle, sin sobrepasar en ningún caso 1 metro.

5. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,75 metros.

6. El vuelo se separará como mínimo de las medianeras una distancia igual al saliente del mismo.

7. - La superficie máxima de vuelo para cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior a $1/2 \times L \times v$, siendo "L" la longitud de la fachada y "v" el vuelo máximo permitido.

- La longitud máxima de vuelo cerrado aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 50 % de la fachada correspondiente.

8. El vuelo máximo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,40 metros del permitido en la fachada.

9. Para el cálculo del vuelo se tomará la anchura media de la calle en la fachada considerada.

Ver fichas.

Artículo 125. Salientes.

Se permiten salientes de jambas, molduras, cornisas, pilastras, etc.. que podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros sobre la fachada.

El equipamiento en fachadas de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos marquesinas y toldos, no venga incorporado en el Proyecto Arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros al borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

La altura mínima de la marquesina o toldo sobre rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

Artículo 126. Dimensiones de los Patios.

1. Se permiten patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas en función de la máxima altura "Hpa" de los paramentos que lo encuadran y el uso de las habitaciones que ventilan e iluminan.

	DORMITORIOS	COCINAS Y NO DORMITORIOS	SIN COCINAS NI DORMITORIOS
"Hpa" MENOR O IGUAL A 9 m.	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .
"Hpa" MAYOR DE 9 m.	Lr - 4 m. D - 4 m. Sup - 16 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .

Siendo:

Lr - Luces rectas mínimas.

D - Diámetro mínimo de círculo inscrito.

Sup - Superficie mínima.

2. En viviendas unifamiliares, con Hpa menor o igual a 5 metros, se permiten patios con las siguientes características:

Lr - Luces rectas mínimas 3 m.

D - Diámetro mínimo círculo inscrito 3 m.

Sup - Superficie mínima 9 m².

3. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Ver fichas.

Artículo 127. Patios Mancomunados.

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Eskritura publiko bidez finken gaineko zortasun-eskubide erre-ala ezarriko da. Eskubide hori Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da eta ezingo da ezereztu Udalaren baimenik gabe.

b) Zortasun hori ezingo da ezereztu gutxieneko neurriei eusteko osagarri hori beharrezkoa duten patioak dituzten eraikinetakoren dagoen bitartean.

c) Patio komunen maila edo sestren artean gehienez 3 m-ko aldea egongo da; gainerako altueretan elkarren artean komunikatuta egongo dira. Hala ere, hormatxoek bidez bereizi ahal izango dira, gehienez 2 m-ko altuerakoak, patio altuenaren sestratik zenbatzen hasita.

128. artikulua. Patioen estaldura.

1. Beheko solairuan eraiki daitezkeen partzela-patioei estalkia edo terraza jarri ahal izango zaie, betiere, ez badira etxebizitza gisa erabiltzen.

2. Jabetza ezberdinei dagozkien terrazak bereizteko hormatxoek gehienez 2 m-ko garaiera izango dute; 1,00 m-ra arte obratz itxi ahal izango dira eta hortik gora arotzeriaz, saretaz edo sare ez-opakuz.

3. Estaldurak patioaren mehelinak edo barne-lerrokadurak oinarri hartuta beheko solairurako baimendu den garaiera maximotik 20º inklinatutako planoek definitzen duten bolumenaren barruan geratuko dira. Barne-lerrokadura hori definitzeko, kasu bakoitzean aplikatzen den eraikinaren kanpo-lerrokadura eta sakonera eta beheko solairurako baimendu den garaiera maximoa baino bi metro gorago jarritako plano horizontala hartzen dira kontuan.

4. Etxebizitza gisa erabiltzen diren pisuei argia eta aireztapena ematen dieten patioak estali gabe geratuko dira.

129. artikulua. Atzera eramandako eraikuntza. Itxiturak.

Arau orokor gisa, atzeraemanguneak beheko solairuan egin ahal izango dira.

Eraikuntza bide publikoaren lerrokaduratik atzera eramaten bada, lerrokadura hori itxiturarekin egingo da. Itxitura hori hesiz edo mailasarez eginda egongo da, gutxienez 1,00 m-tik gora. Itxitura hori Udalak berak aztertu eta baimenduko du proiektuan agertzen den diseinua ikusita.

Atzera eramatearen ondorioz eraikin mugakideetan agertzen diren mehelinak, apaingurazko elementu gisa, atzera eramandako eraikinaren sustatzailearen eskumena izango dira.

130. artikulua. Atzera eramandako eraikuntzaren eta eraikuntza isolatuaren tipologia.

Eraikin bat kalerako aurreikusitako lerrokadura baino atzerago egin nahi izanez gero, horrek ez du eraginik izango uharte-patiorako aurreikusitako lerrokaduran. Kale-lerrokadura aurreko puntuetan zehaztutakoarekin bat etorritik mantenduko da, baita eraikin mugakideei dagokienez ezarri diren parametroen tratamendua ere.

Eraikin isolatua egin nahi izanez gero, eraikina mugetatik 3 m-ra jarriko da, gutxienez.

Fatxada-hesiek ere aurreikusitako lerrokadura izango dute, aurreko idatz-zatietan azaldutako irizpideekin bat etorritik.

Tipologia honek ez du inoiz uharte-patioan eraginik izango, plano grafikoetan halakorik balego.

3. KAPITULUA BALDINTZA TEKNIKOAK

131. artikulua. Eskailerak, igogailuak eta atariak.

1. Familia bakarreko etxeetan izan ezik, gainerakoetan honakoak izango dira baldintza orokorrak:

- Trenkaden garaiera maximoa: 19 cm.; Mailagainaren gutxieneko zabalera: 27 cm.

- Paramentuen arteko eskaileren gutxieneko zabalera: 2,00 m.; Tartaren gutxieneko zabalera: 1,00 m.

- Tarte bakarrean egongo den maila-kopuru maximoa: 16.

- Eskailera kurbatuak. Mailen gutxieneko luzera: 1,20 m. Eskailera-mailek gutxienez 27 cm-ko mailagain-lerroa izango dute, eskudela-aren barne-lerrotik 40 cm-ra neurtua.

- Eskailera-buruak gutxienez 1,20 m-ko hondoa izango dute. Debekatuta dago eskailera-maila bakarrek bereizita dauden eta igarotzeko edozein zatitan eskaileraren gutxieneko zabalera murrizten duten eskailera-buruak.

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3m., debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muretes cuya altura no sobrepasen los 2 m., a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 128. Cobertura de Patios.

1. Los patios de parcela edificables en planta baja podrán cubrirse o aterrarse siempre que su uso no se destine a vivienda.

2. Los muretes de separación entre terrazas de distintas propiedades tendrán una altura máxima de 2 m., pudiendo cerrarse con obra hasta 1,00 m. y el resto con carpintería, celosías o mallas no opacas.

3. Las cubiertas quedarán incluidas dentro del volumen definido por planos inclinados 20º desde la altura máxima permitida para la planta baja, a partir de las medianeras o alineación interior del patio, definida por la exterior y profundidad de edificación en cada caso y por un plano horizontal a dos metros por encima de la altura máxima permitida para la planta baja.

4. Los patios que proporcionan luz y ventilación a pisos destinados a vivienda, estarán siempre sin cubrir.

Artículo 129. Edificación Retranqueada. Cerramientos.

Como norma general se permiten retranqueos en planta baja.

En los casos en que la edificación se retranquee de la alineación de la vía pública, se deberá construir con cerramiento dicha alineación. Este cerramiento será de verja o calado por lo menos a partir de 1,00 m. de su altura, cerramiento que enjuiciará y autorizará discrecionalmente el Ayuntamiento tras la observación de su diseño en el proyecto.

Las medianeras de los edificios colindantes que aparezcan como consecuencia del retranqueo, serán competencia, en cuanto a tratamiento decorativo, del promotor del edificio retranqueado.

Artículo 130. Tipología de edificación retranqueada y aislada.

Cuando se pretenda retranquear una edificación de la alineación prevista para la calle, ésta nunca podrá afectar a la también prevista para patio de manzana si la hubiera. La alineación de calle se mantendrá de acuerdo a lo especificado en los anteriores puntos, así como el tratamiento de parámetros expuestos de las edificaciones colindantes.

Si se pretende llevar a cabo una edificación aislada, ésta habrá de guardar una separación a los linderos mínima de 3 m.

Los vallados de fachada mantendrán la alineación prevista y con los criterios de los anteriores apartados.

Esta tipología nunca afectará al patio de manzana, si estuviera definida en los planos gráficos.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 131. Escaleras, Ascensores y Portales.

1. Son condiciones generales, salvo para viviendas unifamiliares, las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.; Anchura mínima de huella: 27 cm.

- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,00 m.; Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.

- Escaleras curvas. Longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

- Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.

- Eskailerako eskudelaren garaiera minimoa: 0,95 m., mailagairaren kanpo-ertzaren bertikaletik neurtuak. Balaustre eta karelen arteko tarte maximoa: 12 cm., horizontalki neurtuak.

- Argiztapen eta aireztapen-azalera hurrenez hurren 1,00 m² eta 400 cm² izango dira gutxienez.

- Goitikako argiztapena eta aireztapena baimentzen dira. Beheko solairuan argi-zuloen azalera gutxienez eskailera-kutzaren azalaren 2/3 izango da.

Kasu honetan, bao zentrala erabat libre geratuko da eta bertan, 1,10 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da.

2. Solairu-kopuruaren eta solairu bakoitzean dagoen etxebizitza-kopuruaren arabera eskailera-tarteek izan behar duten zabalera aurkitzeko, eraikinean dagoen gutzizko etxebizitza-kopurua (N) jakin behar dugu lehendabizi; N 4 edo gehiago denean, zabalera (A) minimoa izango da, hau da, metro batekoa.

N 4 baino handiagoa bada baina 6 baino txikiagoa (edo 6), A gutxienez metro bat eta hamar zentimetro (1,10) izango da. N 6 baino handiagoa bada baina 9 baino txikiagoa (edo 9), A gutxienez metro bat eta hogeitazentimetro (1,20) izango da. Eta horrela, ondoz ondo, eskaileraren zabalera 10 cm gehituko da hiru (3) etxebizitza gehiago egon ahala. Arau hau aplikatzeko, etxebizitzakoa ez beste erabilera batzuk badira, etxebizitza bat (1) zenbatuko da lokal, bulego edo dena delakoan eraikitzen diren 100 m²-ko.

Nolanahi ere, NBE - CPI - 96 arauan xedatutakoari helduko zaio.

3. Nahitaezkoa izango da lehen solairutik gora igogailua jartzea, mugikortasun gutxiko pertsonen ere eraikinerari sartzeko arazorik izan dezaten. Igogailuaren eskailera-buruak gutxienez 1,50 m-ko zabalera izango du.

4. Atariak gutxienez 1,80 m-ko baoa izango du argia sartzeko. Bao horretatik eskailera nagusira edo igogailura gutxienez bi (2) metro egongo dira. Horietan ezingo da inolako denda- edo industria-motarik ezarri.

132. artikulua. Garajeak.

1. Gutxienezko neurriak.

Zirkulazio edo aparkalekurako diren espazioen azalera erabilgarriaren %90ean garaiera minimoa 2,20 m-koa izango da.

Gainerako %10ean habeak gutxienez 2,00 m-tan egotea utziko da.

Aparkaleku-plazaren neurri minimo librea, sarbideak kontatu gabe, 2,20 x 5,00 m-koa izango da. 40 plazako bat mugikortasun gutxiko pertsonentzat izango da eta horren gutxienezko neurriak 3,60 x 5,00 m-koa izango da baterian aparkatzeko eta 3,60 x 6,00 m-koa lezroan aparkatzeko.

Garajeen barruan ibilgailuetarako plaza-kopuru maximoak ezinongo du plazako erabilgarri dauden 25 m²-ei dagokiena gainditu.

20 plaza baino gutxiagoko garajei dagokienez, sarrerak gutxienez hiru metroko zabalera izango du.

20 eta 100 bitarteko plaza-kopurua duten garajeetan, sarbideek (ibilgailuentzako galtzadaren eremuek) gutxienez 4 metroko zabalera izango dute.

100 plaza baino gehiagoko garajeetan, sarbideek (ibilgailuentzako galtzadaren eremuek) gutxienez 4 metroko zabalera izango dute, bi gune ezberdinekin: bata sartzeko eta bestea irteteko.

Sartzeko espaloia gurutzatu behar bada, ez da espaloia etengo; aldiz, zintarri-pieza behertua jarriko da, urbanizazio-proiektuei buruzko arautegiaren arabera. Kale-lerrokaduraren mugatik garajearen barrualdera, gutxienez 5 metroko hondoa eta gehienez ere %1ek maldatuta izango dituen zona egongo da.

Udalak zenbait finketan zintarria instalatzeari uko egin ahal izango dio, bertako bideetan barrena ibiltzen diren ibilgailuentzat edo bide horiek dituzten ezaugarri bereziengatik hala egitea gomendagarria bada, neurri zuzentzaile egokiak hartu ezean.

100 plaza baino gutxiagoko garajeetarako sarbideak espazio komunean kokatu ahal izango dira, atarietarako edo beste erabilera baimendu batzuetarako sarbidearekin, betiere, sarbidearen atearen ondoan gutxienez 2,50 m-ko zabalera duen espazioa badago, garajeetarako sarbidearen oinezkoentzako zatia kontuan hartu gabe, arautegiaren arabera zati hori beharrezkoa bada. Plaza-kopurua ehundik gorakoa bada, sarrera eta irteera independenteak izango dira edo erabat berezita egongo dira beste edozein erabilerearako sarbideekin.

- Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm., medidos horizontalmente.

- Las superficies de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m² y 400 cm² respectivamente.

- Se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera.

En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

2. Para hallar la anchura de los tramos de la escalera en función de plantas y de las viviendas existentes por planta, se hallará el número total de viviendas del edificio (N); cuando N sea igual o menor que 4 la anchura A será la mínima de un metro.

Si N es superior a 4 e inferior o igual a 6, A será como mínimo un metro diez cm. (1,10). Si N es superior a 6 e inferior o igual a 9, A será como mínimo un metro veinte cm. (1,20); y así sucesivamente incrementando el ancho de la escalera en 10 cm. por cada tres (3) viviendas más. Para la aplicación de esta regla, en caso de que sean usos distintos al de viviendas, se computará a razón de una (1) vivienda por cada 100 m² construidos de local, oficina, etc.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la NBE - CPI - 96.

3. Será obligatorio instalar un ascensor a partir de la primera planta para que el edificio sea accesible a personas con movilidad reducida. La meseta del ascensor tendrá una anchura mínima de 1,50 m.

4. El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,80 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de dos (2) metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria.

Artículo 132. Garajes.

1. Dimensiones mínimas.

La altura mínima en el 90 % de la superficie útil de los espacios destinados a circulación o aparcamiento será de 2,20 m.

Se permitirá descuelgue de vigas en el 10 % restante hasta una altura de 2,00 m.

La dimensión mínima libre de la plaza de aparcamiento, sin contar accesos, será de 2,20 x 5,00 m. Cada 40 plazas se reservará una para personas con movilidad reducida de dimensiones mínimas 3,60 x 5,00 m. en el caso de aparcamiento en batería y 3,60 x 6,00 m. en aparcamiento en línea.

El número máximo de plazas para vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² útiles por plaza.

Para los garajes con menos de 20 plazas la boca de acceso tendrá una anchura mínima de tres metros.

En aquellos garajes con un número de plazas entre 20 y 100, el ancho mínimo del acceso-zona de calzada rodada no será inferior a 4 metros.

En garajes con más de 100 plazas, los accesos-zona de calzada rodada tendrán una anchura mínima de 4 metros cada uno de ellos, con dos bocas diferenciadas, una de entrada y otra de salida.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir aquella, con pieza de bordillo rebajada según Normativa de los Proyectos de Urbanización. A partir del límite de la alineación de calle y hacia el interior del garaje, existirá una zona con fondo mínimo de cinco metros y pendiente no superior al 1 %.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que, situadas en vías que por su tránsito o características singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Los accesos a los garajes con menos de 100 plazas podrán situarse en espacio común con el acceso a portales o a otros usos autorizados, siempre que exista colindante con la meta del acceso, un espacio de un ancho no inferior a 2,50 m., sin contar con la banda peatonal de acceso a garajes, si es precisa según Normativa. En el caso de ser el número de plazas superior a cien, la entrada y salida deberán ser independientes o totalmente diferenciadas del acceso a cualquier otro uso.

Autoak lekuz aldatzeko gailuak erabili ahal izango dira. Sarbidea soil-soilik sistema honen bidez egin badaiteke, sistema horietako bat egongo da 20 plazako edo zatiko.

Arrapal zuzenek ezingo dute %16 baino gehiagoko malda izan, ezta bira duten arrapalek %12 baino gehiagokoa ere ardatzean neur-tua. Sarreratik aparkalekuaren lehen solairura joateko lehen tartean, arrapalek sarreran duten gutxienezko zabalera izango dute. Horien gutxienezko zabalera 3 metrokoa izango da, zertxobait handiagoa kurbetan, eta kurbak ardatzean duen batez besteko erradioa gutxienez 6 metrokoa izango da.

Garajeak-Aparkalekuak 40 plaza baino gehiago baditu, oinezkoentzako sarbidea jarriko da kanpotik zuzenean eta soil-soilik horientzat izango den banda berezitua jarriko da, 60 cm-ko zabalerekin.

2. Planoak.

Proiektuaren dokumentazio gisa eskatu direnen artean jasotako planoetan aparkaleku-plaza guztiak irudikatu eta zenbakiz adieraziko dira, baita sartzeko pasabideak eta arrapalak ere, eta, 100 plaza baino gehiagoko aparkalekuak direnean, zirkulazioaren norantza ere adieraziko da. Halaber, su-itzalgailuak, hareazko edukiontziak, sute-ahoa eta, hala badagokio, suteen aurkako gailuaren sare automatikoa non dauden kokatuta adieraziko da.

3. Aireztapena.

Aireztapena egiteko, orduko 6 bolumen berriztuko dira, Aireztapenari buruzko Arau Teknologikoan adierazitako sistemen bidez.

4. Argiztapena.

Argiztapen artifiziala, hala badagokio, lanpara elektrikoaren bidez egingo da eta horiek instalatzerakoan, Behe Tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa eta horren jarraibide osagarriak beteko dira.

5. Suaren kontra.

NBE - CPI - 96 araua aplikatuko da.

6. Ur-hornikuntza.

20 plazako txorrota jarriko da, mahuka erabiltzea ahalbidetuko duen errakorearekin, eta, euri-uren sarea eraiki ondoren, urak behar bezala isurtzeko beharrezko hustutegi sifonikoak sare horretara konektatuko dira -inoiz ez hobi septikora-.

133. artikulua. Argiztapen- eta aireztapen-azalera.

Etxebizitzetako gela guztien argiztapen-baoen azalera solairuak duen azaleraren hamarren bat izango da gutxienez.

Aireztapen-azalera errealak argiztapen-azaleraren heren batera murriztu ahal izango da.

134. artikulua. Tximiniak.

1. Kolektore orokor edo unitario bidezko aireztapen-tximiniak jarri ahal izango dira, betiere, honako baldintza hauek betetzen badira:

- Kolektore batek gehienez zortzi solairutarako erabiliko da.
- Hodi guztiak, nola kolektiiboak hala banakakoak, bertikalak izango dira, ez da inolako desbideratzerik egongo eta material erregaitzez eginda egongo dira.
- Kolektorearen sekzio minimoa 400 cm²-koa izango da eta banakako hodiarena, berriz, 150 cm²-koa.
- Banakako hodiak gutxienez bi metroko luzera izango du har-gunetik kolektore orokorrean amaitu arte.
- Banakako kolektorea eta kolektore orokorra elkartzen diren zatiak 451-ko angelu txikia izango du. Debeztatuta egongo da irteera kolektorearen ardatz bertikalarekiko perpendikularra izatea.
- Banakako hodiak lokal bakarria aireztatzeko izango da. Kolektore beraren bidez solairu berean dauden bi lokal aireztatu behar direnean, banakako bi hodi independente erabiliko dira.

g) Sekzio angeluzuzeneko den kolektorea dagoenean edo banakako hodiak jartzen direnean, bi aldean arteko erlazioa gehienez 1:1,5 izango da. Lehentasuna emango zaio sekzio zirkularreko hodietan sekzio berdina izateari.

h) Lokaleko aireztapen-zuloaren sekzio erabilgarria banakako hodiaren sekzioaren berdina izango da gutxienez; sareta bidezko erregulazio-sistema badu, ixte-posizio berean, gutxienez 100 cm²-ko sekzio-irekidura iraunkorra egongo da. Sareten xafla orientagarriak airearen norabide berean jarriko dira.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 % y las rampas con vuelta o giro, del 12 % medido en el eje. En su primer tramo de acceso a la primera planta de aparcamiento desde la boca de acceso conservarán las rampas el ancho mínimo de la boca de acceso. Su anchura mínima será de 3 metros con sobreecho en curvas, y su radio de curvatura medio en el eje será como mínimo de 6 metros.

En el caso en que el garaje-aparcamiento tenga más de 40 plazas se preverá un acceso para peatones directamente desde el exterior y se dispondrá una banda diferenciada de circulación exclusiva para éstos de 60 cm. de anchura.

2. Planos.

En los planos que figuran entre los exigidos en la documentación del Proyecto deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento, así como los pasillos y rampas de acceso, indicando el sentido de circulación en el caso de más de 100 plazas de aparcamiento. Se indicará también situación de los extintores, recipientes de arena, hidrantes y red automática de dispositivo contra incendios en su caso.

3. Ventilación.

La ventilación se realizará con una renovación de 6 volúmenes/hora, con los sistemas indicados en la correspondiente Norma Tecnológica de Ventilación.

4. Iluminación.

La iluminación artificial, en su caso, se realizará por lámparas eléctricas, cumpliendo en su instalación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

5. Contra el fuego.

Será de aplicación de NBE - CPI - 96

6. Abastecimiento de Agua.

Existirá un grifo con racor para manguera cada 20 plazas y se construirán y conectarán a la red de pluviales - nunca a la fosa séptica - los sumideros sifónicos precisos para un correcto desagüe.

Artículo 133. Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de la viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

Artículo 134. Chimeneas.

1. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.
- Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.

i) Lokaleko aireztapen-zuloa zoladuratik gutxienez 2,20 m-ko altuerara jarriko da edo, bestela, sabaiaren azpian.

j) Aireztatutako lokal guztiek gutxienez 200 cm²-ko sekzioa duen barneko aire-sarrera izango dute, ahalik eta baxuen jarria.

k) Arreta berezia jarriko da kolektorearen kanpo-irteeran. Irteera hori 0,40 m luzatuko da goihabearen gainetik edo zortzi metro baino gutxiagora kokatutako edozein eraikuntzaren gainetik. Estalki lauetan edo oso malda gutxi dutenetan 1,10 m luzatuko da kanporantz zabalitzen hasten den zatia gainetik.

Aireztapen-tximiniaren goiko zatian xurgagailu estatikoa jarriko da.

l) Bai kolektorea bai banakako hodiak behar bezala babestuko dira kanpoko ingurunearen eraginek, tximiniaren tiraketa egokia oztopen dezaketen tenperatura-galerak ekiditeko.

m) Kolektore berari ez zaizkio banakako aireztapen-hodiak, erre-kuntza-keak irteteko hodiak eta erregai ezberdinen keak kanporatzeko hodiak jarriko.

Egokitzat joko dira aurreko ezaugarriak betetzen ez dituzten sistemak, erakunde eskudunak hala baimentzen dituen.

n) Shunt-ak edo aireztapen-tximiniak, beheko solairura arte luzatuko dira, eraikineko lokalak aireztatzeko ere baliagarriak izan daitezzen.

2. Berogailuen tximiniak honako baldintza hauetara egokituko dira:

a) Ebakuazio-hodi batetik edo gehiagotatik datozen ke edo gasak bilduko dituzte, kanporatzeko. Inoiz ez dira tximinia beretik kanporatuko erregai-mota ezberdinetatik datozen ke edo gasak.

b) Ahal dela, nukleotan taldekatuko dira eta kanporako irteera estalkiaren puntu gorenetik ahalik eta gertuen egongo da.

c) Estalki-erremateak haize nagusiekiko perpendikularki lerrokatuko dira.

d) Tximiniaren altuera libre gutxienez 1,10 m-koa izango da gutxienez eta 3 m-koa gehienez. Nolanahi ere, 40 cm-tan gaudituko du terraza lauetan 10 m baino gutxiagora egon daitekeen edozein oztopen, baita estalki maldatsuetan dagoen goihabearen edozein oztopen ere.

e) Eraikinak altuera gehiagokoren baten mugakidea bada, tximiniak mehelinera ongi itsatsiko dira eta eraikin altuenaren estalkia gaudituko da, edo, bestela, horretatik ahalik eta gehien urrunduko gara. Kasu honetan ere 3 metroko garaiera libre maximoa aplikatuko da.

135. artikulua. Komunak eta garbigelak.

Komuneko gailuen ixte-sistema beti hidraulikoa izango da. Garbigelak lauzaz edo beste material iragazgaitzen batez jantziko dira paramentu guztietan, gutxienez 1,50 m-ra arte, eta dutxaren erabilerak ukitzen dituzten paramentuetan, berriz, 1,90 m-ra arte.

136. artikulua. Gutxienezko instalazioak.

1. Honako instalazio hauek nahitaezkoak izango dira: kale-argiztapenerako eta etxeke erabileretarako instalazio elektrikoa, eta ur hotz eta beroko instalazioa. Zortzi etxebizitzatik gora dituen eraikinean, berokuntza-instalazioa eskatuko da.

Instalazio horiek horietako bakoitzerako indarrean dauden erregelamendu partikularrak bete beharko dituzte.

2. Urak husteko jarritako gailu guztiak, baita gainezkaideak ere, sifoi hidraulikoa izango dute, erregistratzeko erraza eta eskura.

3. Fekalen zorrotanak euri-urekiko independenteak dira.

4. Hodiak gres, fundizio, fibrozementu edo zementu bituminatuz eginda egongo dira. Halaber, material plastikoak ere erabili ahal izango dira, betiere, Arkitektura, Ekonomia eta Eraikuntza Teknika Zuzendaritza Orokorrak baimendutakoak badira. Zinka eta beruna ere erabili ahal izango dira euri-uren hodiatarako.

Horien sekzioa ez da inoiz 30° baino txikiagoa izango eta horien garapena bertikalki edo 30°-ko inklinazioarekin egingo da.

Kanpotik jartzea gomendatzen da, lehen bi metroak espaloitik babestuta, apurtu ez daitezzen.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.

Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.

n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2. Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado menos de 10 m. y del cumbrero en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artículo 135. Retretes y Aseos.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,90 metros.

Artículo 136. Instalaciones mínimas.

1. Serán preceptivas las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, Instalación de agua fría y caliente. A partir de ocho viviendas por edificio se exigirá instalación para calefacción.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

2. Todos los aparatos provistos de desagüe, incluso sus rebosaderos, dispondrán de sifón hidráulico, registrable y accesible.

3. Las bajantes de fecales serán independientes de las de pluviales.

4. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminado. Se admitirán también los materiales plásticos, autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de construcción. Se admite el zinc y el plomo para pluviales.

Su sección no será nunca inferior a 8 cm., y tendrán un desarrollo vertical o con inclinaciones a 30°.

Se aconseja que vaya por el exterior, protegiendo los dos primeros metros desde la acera contra su posible rotura.

5. Eraikinaren barneko ebakuazio-sarea jarriko da bigarren mailako beharrezko adarrak erabilita, adar nagusiak ur zikin eta euri-ur guztiak ebakuazio-sare nagusira bidera ditzan. Erabili beharrezko materialak ur zikinen zorrotzen-hodietarako erabili beharrezkoen berdinak dira, hormigoiaz gain.

Era berean, kuxteta kokatuko da adar nagusian, finkaren barruan, eta saneamendu-sare orokorrekarekin elkartzen den gunea baino lehen.

137. artikulua. Zimenduak eta hormak.

1. Bide publikoarekin muga egiten duten hormen zimenduak inoiz ez dira 1,00 metro baino sakonagoak izango, sestratik zenbaitzen hasita, eta horien kanpo-parametroa fatxadarenarekin bat etorriko da.

2. Sistema guztiak onartzen dira, elementu erregaiez osatuta daudenak izan ezik (zurezko egiturak salbu, konstante tipologiko interesgarriak kontserbatzea beharrezkoa denean).

Hormen zabalerak eta isolamenduak energia-kontsumoa murrizteko hartu beharrezko neurrien inguruan legeria orokorrak xedatzen duenera egokituko dira.

138. artikulua. Hobi septikoak.

Behar bezala justifikatuta dauden muturreko kasuetan erabili-ko dira.

Hobi septikoen neurriak finkatzeko, prozesu anaerobioan gai fekalet gutxienez 3 egun oso iraun behar dutela hartuko da aintzat, eta erabiltzaileko gutxienez 36 litro bildu beharko dituztela. Ur-hornidura gutxitzen bada, ez dira kalkulatutako neurriak aldatuko, iraupena luzatu eta konpentsatu ahal izateko. Prozesu anaerobioa bi bereizketaren departamentutan banatzen da: ur gaineko gorputzena eta dekantazio-gorputzena.

Iragazkia haizeak aurrez jotzen duen lekuan kokatuko da, gertuen dagoen etxebizitzatik gutxienez 50 metrora eta inguruan zuhaixkak, hosto iraunkorreko sastrakak, erramua, mitrea, ereintza, e.a. dituen palaxua duela, haizetik babesteko. (Iragazkia bera izan daiteke eraikin-talde bakarrarentzat, hobi bat baino gehiago egon arren). Iragazkia kokez, legarrez, arbelaz edo kasuan kasu egokiena den materialaz eginda egongo da.

Etxea behar bezain urrun jar ezin daitekeenean, iragazki bikoitza jarriko da ordezko gisa erabiltzeko. Horrela, iragazten den materiala denboraldi baten ondoren baino ez da berriztatu beharko eta, ordu-rako, iragazkia lehorra egongo da eta ez da usain txarrik egongo. Hobia eta iragazkia elkartzen dituen kanalizazioa ahalegin handiena eginetik eraikiko da. Hormigoizko oinarria izango du eta berari erantsiko zaizkio hodien junturak. Gutxienez 0,60 metroko sakonera izango du.

Artikulu honetan diseinuaren inguruan aipatzen diren alderdiak instalazioaren ezaugarrien arabera aldatu ahal izango dira, betiere, maila baliokideko edo goragoko prestazioak bermatzen badira.

139. artikulua. Partzelen itxiturak.

Material egokiek inguruko dira eta obra amaituaren izaera izango dute. Obra amaitutaz joko da obra ikusitaz (bistako adreilua, hormigoiz ikusia, harria, e.a.) edo behar bezala entokatu eta margotutako obratzat hartzen dena, baita behar bezala tratatuta metal edo zurez egindako hesi eta sareak ere.

Itxituren garaiera maximoa 2,00 m-koa izango da, garaiera handiagoa behar duten instalazio berezietan izan ezik.

Errepideekin muga egiten duten partzelen itxiturak Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Arauan xedatutakoa beteko dute.

140. artikulua. Garabien funtzionamendua.

Tokiko Administrazioako Zuzendaritza Orokorrak 1975eko uztailaren 29an ezagutarazi zuen zirkularrekin bat etorri, lizentzia beharko da garabiak instalatzeko, garabi hori obra-proiektuan jasota ez badago. Lizentzia eskatzerakoan, honako alderdi hauek zehaztuko dira:

- Garabiaren kokapen-planoa, garabi-besoaren eragin-eremuez gain.

- Aseguru-poliza, garabiaren funtzionamenduak eta obran egoiteak eragin ditzakeen istripuen erabateko estaldurarekin.

- Garabiaren funtzionamendu egokia eta segurtasuna bermatzeko ziurtagiria, teknikari eskudunak emana, indarreko legezko xedapenekin bat etorri, eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsia.

- Enpresa instalatzailearen ziurtagiria, garabiaren funtzionamendua eta muntaketa egokiak direla egiaztatzen duena.

5. Se dispondrá una red inferior de evacuación del edificio con los ramales secundarios necesarios para que un ramal principal conduzca todas las aguas fecales y de lluvia a la red general de evacuación. Los materiales exigidos son los mismos que para tuberías bajantes de fecales, además del hormigón.

Asimismo se dispondrá una arqueta en el ramal principal, situada en el interior de la finca e inmediatamente anterior a la unión con la red general de saneamiento.

Artículo 137. Cimentaciones y Muros.

1. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrán ser en ningún punto menos de 1,00 metro a contar desde la rasante, siendo coincidente su parámetro exterior con el de la fachada.

2. Se permiten todos los sistemas menos los que estén constituidos por elementos combustibles (excepción hecha de los entramados de madera cuando lo requiriese la conservación de unas constantes tipológicas interesantes).

Los grosores y aislamientos de muros se adaptarán a lo dispuesto por la legislación general sobre medidas a adoptar para reducir el consumo de energía.

Artículo 138. Fosas sépticas.

Se utilizarán en casos extremos y debidamente justificados.

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro, que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que le rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra, o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

Los aspectos concretos de diseño a los que se refiere este artículo podrán variar en función de las características de la instalación, siempre que se garantice unas prestaciones equivalentes o superiores.

Artículo 139. Cerramientos de parcelas.

Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratados.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 m. salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.

Los cerramientos de parcelas lindantes con carreteras cumplirán lo dispuesto en la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Artículo 140. Funcionamiento de Grúas.

De acuerdo con la Circular comunicada de fecha 29 de Julio de 1975 de la Dirección General de la Administración Local, deberá solicitarse licencia para la instalación de grúas, si no estuviese contenida en el Proyecto de obras, debiéndose especificar los siguientes extremos:

- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de pluma.

- Póliza de seguro con cobertura total de accidentes que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

- Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, expedido por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

- Certificado de la casa instaladora, acreditativo del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

4. KAPITULUA BALDINTZA ESTETIKOAK ETA OSAERAZKOAK

141. artikulua. Eraikinen kanpo-parametroak.

Arau Subsidiario hauek hartzen duten eremuaren barruan eraikitzen diren eraikin guztiek entokatu egokiarekin behar bezala gaineztatuta izango dituzte hormen paramentuak, harriz, txapaz edo bistan gertatzeko moduko beste material egokiren batez egindako fabrika deñean izan ezik. Nolanahi ere, berme nahikoak izan beharko ditu itxura ona izateko bizi-aldi osoan zehar.

Mehelinen paramentuak, horien izaera edozein dela ere, fatxadarekin bat eginez entokatuko dira. Entokatzeko zeregin horretaz, egiten den eraikinaren jabea arduratuko da. Proiektuak beren beregi mehelinaren diseinua barneratuko du.

Eraispene-lanek mehelinak bistan utziko badituzte, lan horiek egiteko lizentziek horien tratamenduari buruzko baldintzak ezarriko dituzte.

Fabrika entokatuko olioaren itxiko dira lonjak eta merkataritzako etxebaek; horretarako, sareta aurrefabrikatuak erabili ahal izango dira.

142. artikulua. Eraikinen osaera.

1. Indarreko legerian eta arauetan xedatutakoari kalterik egin gabe, eraikin eta fatxaden osaera libre izango da.

Eraikinen fatxaden osaera eta materialak berak izango dira behoko solairuan ere, gutxienez euskarrietan.

Egindako eraikinetan, eta beheko solairutik gora, fatxaden zati batean ezingo da aldaketarik egin kanpo-arotzerian, gaineztatze-materialetan, akaberen kolorean eta testuran, terrazen eta esekilekuen itxituretan, e.a., aurretik ez bada irtenbide bateratu edo orokor egokia ematen duen fatxadari buruzko proiektua aurkezten. Proiektu horrek Udalaren onospena behar du, beharrezko uniformetasun- eta osaera-faktoreak betetzen direla egiaztatu ondoren, fatxadak itxura desordenatua eta kaotikoa izan ez dezan.

2. Antzeko arrazoiak direla medio, debekatuta daude atiko, terraza, balkoi eta abarretan funts gutxiko teilapeak, beirateak eta oholtzak erabiltzea, eraikinaren gainerako materialekin bat ez badatoz; horiek erabili ahal izateko, aurretik Udalak onesteko moduko proiektu bateratua aurkeztuko da.

Kasu guztietan, baimendu diren bolumenari buruzko baldintzak beteko dira. Hala ere, hegalkinetan ezingo da inoiz maximotzat hartutako azalera edo bolumen itxia gehitu, ezta ordenantzetan finkatutako aprobetxamendu orokorra handitu ere.

143. artikulua. Kontserbazio eta apaintasun publikoak.

1. Lurzoruaren Legearen testu bateginak 245. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari kalterik egin gabe, Udaleko Osokoak Legeak ematen dizkion ahalmenekin bat etorri izango ditu lursail, eraikin, kartel, iragarki eta abarretan oro har edo zona edo kale jakin batzuetan bete beharreko apaingarri publikoko baldintzak.

2. Nolanahi ere, eraikinen paramentu bertikalak obra amaitutzat hartuko dira; ez dira jarriko ikusteko moduan ez dauden material euskarriko fatxadak edo mehelinak, ez baldin badaude estalita edo eraikinaren gainerakoarekin bat etorri entokatuta.

3. Ez dira onartuko maila gutxiagoko tratamenduak beheko solairuetan edo zabaltze-lanetan, beheko solairuen eta era tradizionalen egindako pisuen arteko aldeak salbu.

4. Energia elektrikoa eroateko bideak, telefono- eta telegrafia-lineak, lurpetik kanalizatuta egongo dira nahitaez Ordenantza hauek utzitzen duten eremu osoan.

144. artikulua. Errotuluak.

Errotuluak eraikinari erantsitako informazioa edo mezuak dira, nola idatziak hala grafikoak.

Fatxadetan, mehelinetan, gainaldeetan eta zona ixteko hormetan, berauek eraikuntzari etengabe lotuta badaude, bertan garatzen diren industria-, merkataritza- edo zerbitzu-jarduerak kokatzea errazten duten errotuluak bakarrik jarri ahal dira.

Inoiz ezingo da errotulua, kartela edo hegalkin-elementuen gainean jarri eta horren gehienezko irtengunea hogeita bost zentimetrokoa (25 cm) izango da fatxadarekiko paraleloan eta eraikuntza-lerrotik zenbatuta; aldiz, fatxada-planoan arruntak diren errotuluak jartzerakoan, horiek gehienez eraikinetako eraikuntza-elementuetarako baimendutako hegalkina bezainbeste irten ahal izango dira. Neurri horien artean, errotulu osoa agertuko da, moldurak, mentsulak eta finkatze- eta euskarri-elementuak barne.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 141. Parámetros exteriores de los edificios.

Todos los edificios que se construyan dentro del área abarcada por las presentes Normas Subsidiarias, presentarán todos los paramentos expuestos de sus muros convenientemente revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábrica de piedra, chapados y otros materiales apropiados para dejarse vistos; en todo caso habrá de reunir las suficientes garantías para asegurar un buen aspecto durante su período de vida.

Los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, deberán revocarse en armonía con las fachadas. Dicho deber de revoco recaerá en el propietario del edificio que lo construya. El proyecto deberá contener expresamente el diseño de la medianera.

Las licencias de derribo de edificación que comporten dejar a la vista medianeras, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

Deberán cerrarse con oleo de fábrica revocada las lonjas y bajos comerciales, permitiéndose también celosías prefabricadas.

Artículo 142. Composición de edificios.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y en las Normas es libre la composición de los edificios y sus fachadas.

La composición y materiales de las fachadas de los edificios, se continuará hasta la planta baja como mínimo para los soportes de los mismos.

En edificios construidos y a partir de la planta baja no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color y textura de los acabados, cerramientos de terrazas y tendedores, etc., en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la fachada con la solución unitaria o global más adecuada, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarias para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

2. Por idénticas razones se prohíben cualquier otro tipo de tejanas, cristalerías y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento.

En todos los casos se deberán cumplir las condiciones de volumen permitidas, sin que pueda aumentarse la superficie o volumen cerrada como máxima en vuelos ni pueda incrementarse el aprovechamiento general fijado por las Ordenanzas.

Artículo 143. Conservación y Ornato públicos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el T.R.L.S. (artículo 245 y sucesivos), el Ayuntamiento Pleno podrá acordar con arreglo a las facultades que la Ley le concede, condiciones de ornato público de terrenos, edificios, carteles, anuncios, etc. con carácter general o para determinadas zonas o calles.

2. En cualquier caso, los paramentos verticales de los edificios deberán ser tratados como obra acabada sin permitir fachadas o medianerías de material soporte no preparado para ser visto, sin cubrir o revocar en armonía con el resto del edificio.

3. No se permitirán tratamientos inferiores para las plantas altas o ampliaciones, excepción hecha de las diferencias que se acusen entre plantas bajas y de pisos a la manera tradicional del lugar.

4. Se establece la obligatoriedad de canalización subterránea de las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónicas y telegráficas, en todo el ámbito de estas Ordenanzas.

Artículo 144. Rótulos.

Entendiéndose como tales las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio.

En las fachadas, medianerías, cubiertas y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a la edificación, sólo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen.

En ningún caso podrá instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados, y su saliente máximo desde la línea de edificación será de veinticinco centímetros (25 cm.) paralelos a fachada, y del vuelo permitido para los elementos constructivos de la edificación para los rótulos normales al plano de fachada. Dentro de estas medidas se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

Errotuluek ezin kasutan ezingo dituzte eraikuntzaren baoak estali merkataritza-erabilerako beheko solairuan baizik. Izan ere, bertan, eraikuntza-proiektuan zehazturik dauden baoen barruan onartuko dira, baldin eta berauek ezin norabidetan gainditzen ez badituzte edo beraien mugen gaineko eraikuntza-aldaketarik ekartzen ez badute.

Kanpo-publizitatea honela arautzen da:

1. Kanpoan publizitate-euskarriak instalatzeko udal-lizentzia ematerakoan, honako mugapen orokorrak aplikatuko dira:

a) Debekatuta dago publizitate-euskarriak eraikinetako paramentu, estalki eta hormetan jartzea, eraikinaren egoera edozein dela ere, baita eraikinei lotutako kanpo-espazioetan edo hauen itxitura iraunkorretan ere.

b) Ezin izango da publizitate-euskarriak jarri bide publikoetan edo erabilera publikoko kanpo-espazioetan; salbuespena, aldi baterako jartzea eta erakundeek bultzatutako kanpainak izatea.

2. Ondoko hauetan publizitatea jartzeko euskarriak ipini daitezke:

a) Udal Erregistroan inskribaturik dauden udal-mugarteko bertako urubeetan.

b) Udalaren obra-lizentzia duten eta burutzen ari diren obretan.

c) Merkataritzako lokalen baoetan, beheko solairuan egon eta bertan inor bizi ez denean.

5. KAPITULUA SEGURTASUN-BALDINTZAK

145. artikulua. Babes-hesiak eta obrak hesitzea.

Planta berriko obra, edo fatxaden eraispen edo erreforma, babes-hesiak jarriko dira 2,20 metro altuerakoak gutxienez, eta obrak irauten duen denbora guztian. Ezarriko zaion atea edo zaizkien atek kanporantz irekiko dira eta lan egiteko ordutegitik kanpo itxita egongo dira. Hesi horiek udal-lizentziaren babespean jarriko dira.

Babes-hesiak gehienez ere espaloien hondoaren bi heren hartuko ditu –zuhaitziaren lerroa salbu–, edo hiru metroko zabalera izango du gehienez eraikuntza-lerrotik zenbatzen hasita. Debekatuta dago espazio publikoa hesitzea laurogei zentimetro baino gutxiago dituen espaloi-hondoetan.

Bide publikoan zangak irekiz gero, hesiak jarriko dira baita ere, eta debekatuta egongo da sokak edo bestelako gailuak erabiltzea arrisku-zonak mugatzeko.

Hesiak oso solido instalatuta egongo dira, oinezkoek horiekin estropozo edo talka egin arren mugi ez daitezten.

Bide publikotik ibiltzeko eragozpen diren hesiei argi-seinaleak jarriko zaizkie. Argi-seinaleak piztuta egongo dira eguzkia sartzen denetik irteten den arte.

Obra-lizentzia duenak instalatu, artatu eta zainduko ditu hesiak.

Obrak egiteko erabili diren edukiontzia eta gainerako materialak hesien barruan utziko dira; izan ere, ahal dela, ez dira igarobideetan utziko.

146. artikulua. Arbolen babespea.

1. Inguruan obrak egiteagatik edo horietan erabiltzen diren ibilgailu edo makinak igarotzeagatik kalteak jasan ditzaketen zuhaitzak alanbreekin eutsitako oholen bidez edo udal-administrazioak azaltzen duen beste moduren batean babestuko dira, enberraren perimetro osoan eta gutxienez hiru metrora arte, oinarritik zenbatzen hasita.

2. Azpilurzoruan kanalizazioak egiteko ezinbestekoa denetan izan ezik, ez da hiriaren kanpo-aldean dauden zuhaitzietatik gertu hondeaketarik egingo, lan horiek eta zuhaitziaren arteko distantzia batez besteko zuhaitzak metro batera duen diametroaren boskoitza baino gutxiagokoa bada.

3. Hondeaketaren ondorioz, bost zentimetro baino lodiera gehiagoko sustraiak kaltetzen badira, sustrai horiek aizkoraz ebakiko dira. Mozketak garbiak eta leunak izango dira eta, ondoren, orbaintzaileekin estaliko dira.

4. Zuhaitzietatik gertu zangak eta hobiak ireki nahiz izanez gero, lan horiek landare-atsedeneko aldiarekin bat etortzeko ahaleginak egingo dira.

En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el Proyecto de edificación, siempre que no superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de Licencia Municipal para la instalación de soportes publicitarios en el exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:

a) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

b) No se admitirá la colocación de soportes publicitarios en la vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando la instalación sea para uso temporal, derivado de campañas institucionales.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios:

a) En los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.

b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.

c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 145. Vallas de precaución y vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2,20 m. como mínimo de altura. La puerta o puertas de que dispongan se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo. La colocación de dichas vallas deberá venir específicamente amparado por Licencia Municipal.

El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado del espacio público queda prohibido en los fondos de acera inferiores a ochenta centímetros.

La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos para acotar las zonas de peligro.

Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública aparecerán señalizadas luminosas. La iluminación deberá permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

Corresponde al titular de la Licencia de Obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de depositarse en el interior de las vallas de obra, procurando evitar su estacionamiento en las zonas de tránsito.

Artículo 146. Protección del arbolado.

1. Los árboles que en el espacio público puedan resultar dañados por la realización de obras en terreno próximo o por el paso de vehículos o maquinaria empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tabloncillos ligados con alambres o cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol medio a la altura de un metro.

3. Si, como consecuencia de la excavación, resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

5. Hondeaketa batean zuhaitzen sustraiak kaltetzen badira, berriz ere bete egingo dira ireki zirenetik hasi eta gehienez hiru eguneko epean; ondoren, urreztatu egingo dira.

6. Debekatuta dago zuhaitz-txorkoetan edozein mota-material jartzea, azidoak, xaboiak edo beste edozein motatako produktu kaltegarriak isurtzea, zuhaitzia kartelak jartzeko, kableak heltzeko edo zuhaitziaren kalterako den antzeko beste edozein xede gauzatzeko erabiltzea.

6. KAPITULUA ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

147. artikulua. Definizioa.

Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak dira eraikuntza era egozian burutu dela eta pertsonen lokal horiek erabiltzeko osasungarritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

148. artikulua. Aplikazioa.

Kalitateari eta higieneari buruzko baldintzak oin berriko obrei, eraikuntza berrikoei, berrikuntzakoei eta eraikuntzakoei aplikatuko zaizkie.

149. artikulua. Baldintza orokorrak.

Arau hauekin batera orain indarrean dauden edo inoiz dauden araudietan edo arlokako eraikinen kalitateari buruzko oinarriko araudetan kalitateari eta higieneari buruz adierazten diren baldintzak bete behar dira.

VII. TITULUA HIRI-LURZORUKO ARAU BEREZIAK

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

150. artikulua. Arauak aplikatzea.

- Titulu honetan zehatz-mehatz jaso da hiri-lurzoruko erabilera-ri eta eraikuntzari buruzko arautegia, Lurzoruaren Legearen testu bateginak 78. artikuluan xedatutakoari jarraiki.

- Titulu honetako arauak hirigintza-prozesuan sartzen den lurzoru urbanizagarrian aplikatuko dira, lurzoru horrek bestelako arautegirik behar ez duen neurrian.

- Hiri-lurzoruko orubeetan eraiki ahal izateko ez da Arau hauetan jasotako arautegia plan bereziekin edo xehekapen-azterlanekin osatu behar; arau hauetan kontrakoa ezartzen denean izan ezik, edo eraikuntza-baldintzak zehazteko eta arauak garatzeko hori egitea nahitaezkoa denean izan ezik.

- Arau hauek idatzi aurretik bertan zeuden eraikinei dagokienez, arau hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak gainditzen badituzte (altuera, lerrokadurak, barrualdeak, partzelaren okupazioa), finkatu, konpondu, eguneratu edo hobetu ahal izango dira estatika- eta higie-ne-aldeetik; eta, halaber, erabilera aldatu ahal izango zaie, baina ezin izango da bolumena handitu. Eraikina lurrera botatzen denean edo eraikinen baldintzak ikusita finka ezegokia dela jotzen bada, Lurzoruaren Legearen testu bateginak 228. artikuluan finkatutakoari jarraiki, lurzoruaren aprobetxamenduak arau hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete behar dira.

- Alabaina, honako hauek ez dute bete behar aurreko idatz-zatian xedatutakoa:

a) Sistema orokorren, tokiko sistemen, kaleen edo, oro har, bideen eraginpean daudelako ordenaziotik kanpo utzi diren eraikinak.

b) Planaren arabera gizarteko ekipamenduak, parkeak eta lorategiak egiteko erabiliko den lurzoruaren dauden eraikinak.

c) Barrualdea eraberritzeko beharra duten lurzoruaren barruan dauden eraikinak, eraberritzeko lanak egitean eraikin horiek lurrera bota behar badira.

d) Alderdi bakoitzeko erabilerekin bateraezinak diren industriako jarduerak, jardueraren neurri zuzentzaile gisa Administrazioak agintzen dituen instalazioak izan ezik.

- Aurreko idatz-zatian aipatutako eraikinei Lurzoruaren Legearen testu bateginak 137. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

2. KAPITULUA XEDAPEN BEREZIAK

151. artikulua. Eraikuntzako ordenantzak.

Hiri-lurzoruaren honako alderdi hauek daude:

- SUR-1. Hirigune historikoa.
- SUR-2. Hiriguneko zabalgunea.
- SUB. Upategi tradizionalak.
- Ekipamendua.
- Industriakoa.
- Espazio libre publikoa.
- Espazio libre pribatua.
- Bideak.

5. Cuando en una excavación resultasen afectadas raíces de arbolado, el retacado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 147. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 148. Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Artículo 149. Condicionamiento general.

Las presentes Normas remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos y Normas Básicas de Calidad de la Edificación que estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

TÍTULO VII NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 150. Aplicación de las Normas.

- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 78 del T.R.L.S.

- Las normas de este Título se aplicarán al suelo apto para urbanizar que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

- Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo de las Normas, para precisar las condiciones de edificabilidad.

- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artículo 228 del T.R.L.S., el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

- A las edificaciones comprendidas en el apartado anterior, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 137 del T.R.L.S.

CAPÍTULO 2 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 151. Ordenanzas de la edificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- SUR-1. Casco Histórico.
- SUR-2. Ensanche Casco.
- SUB. Bodegas tradicionales.
- Equipamiento.
- Industrial.
- Espacio Libre Público.
- Espacio Libre Privado.
- Viario.

152. artikulua. SUR-1. Hirigune historikoa.

DESKRIBAPENA: Etxadi itxiak, erdi itxiak edo bloke bakartuak dira; plangintzan, aurrez finkatutako lerrokaduraren arabera jartzea erabaki da; eta gehienetan familia askotako etxebizitzak egingo dira.

BEREZKO ERABILERA: HONAKOOTAN BAIMENDUTA: 6.1.2. Familia askotako etxebizitza. BS eta TS

ERABILERA BATERAGARRIAK: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

2.3. Eskulangintza eta lanbide artistikoak. BS

2.4. Etxeko kontsumorako produktuen konponketa eta tratamendua. BS

2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak. BS

3.1.1. Nekazaritzako ustategiei lotutako biltegiak. BS

4.1. Hezkuntzako. BS, 1. S edo EB

4.2.1. Kultura-arloko informazioa: BS, 1. S edo EB

4.4. Osasun-arlokoak: BS

4.5. Laguntzako. BS

4.6. Kiroletako. BS

4.7. Erlijosoa. BS

4.8. Administrazioak. BS, 1. S edo EB

5.1.1. Lanbide-bulegoak. BS eta TS

5.1.2. Merkataritza-bulegoak. BS, 1. S edo EB

5.2. Salerosketa. BS

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak. BS eta TS

5.4. Olgetako. BS edo EB

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza BS eta TS

6.2. Etxebizitza kolektiboa. BS eta TS

BS = beheko solairua; TS = solairu-tipoa; 1. S = 1. solairua;

EB = eraikin banandua.

DEBEKATUTAKO ERABILERAK:

Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

PARTZELAREN NEURRIA:

- Gehienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxienekoa: 60 m².

- Gutxieneko aurrealdea: 6,00 m. eraikinaren sakonerako aurreneko sei metroetan, mehelinen artean eta bestelako aukerarik gabe dauden partzeletan izan ezik.

ERAIKINAREN KOKAPENA:

- Kaleko lerrokadurak: ikusi planoak

- Barneko lerrokadura: ikusi planoak

- Atzeraemanguneak: ez dira ezartzen.

- Mugetarainoko tartea: ez da ezartzen.

ERAIKUNTZAREN INTENTSITATE GARBIA: Ez da ezartzen.

GEHIENEN ALTUERA ARAUTZAILEA: BS + 1 = 7,50 m. BS + 2 = 10,50 m.

SESTRA GAINEKO GEHIENEN SOLAIRU-KOPURUA: Ikusi planoak

SESTRA GAINEKO GUTXIENEN SOLAIRU-KOPURUA: Solairu bat gutxiago planoan finkatutakoak baino.

BALDINTZA BEREZIAK: Oin berriko eraikinek aparkatzeko plaza estali bana izango dute etxebizitza bakoitzeko edo eraikitako 120 m²-ko

Ez dute baldintza hau bete beharrik izango 300 m²-tik beherako partzelek, ez eta 10 m-tik beherako barruko fatxada-aurpegia duten ere.

Aparkatzeko plazaren gutxieneko dimentsioa honakoa izango da: 2,20 m x 5,00 m

BALDINTZA ESTETIKOAK: Fatxadaren akaberak harrizkoak edo mortero-emokadurazkoak izango dira, okre edo tonu argiko lurraren kolorekoak. Bistako adreilua ere jar daiteke, hormatal txikietan, eta, betiere, fatxadako gainerako materialen antzeko kolorekoa bada. Debebatuta dago fatxadak zuritzea. Debebatuta dago aluminiozko arrotzeria kolore berean uztea.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta inklinazioa %58tik beherakoa eta %30etik gorakoa izango da; akabera zeramikazko teila arabiarrekin edo antzekoekin egingo da, gorriz edo kolore nabarrez. Debebatuta dago teila beltza erabiltzea.

153. artikulua. SUR-2. Hiriguneko zabalgunea.

DESKRIBAPENA: Partzela hauetako gehienetan familia bakarreko etxebizitzak egingo dira.

Artículo 152. SUR-1. Casco Histórico.

DESCRIPCIÓN: Manzanas cerradas, semicerradas o bloques aislados en los que el planeamiento opta por una alineación prefijada, y cuya tipología dominante será la vivienda plurifamiliar.

USO CARACTERÍSTICO: SE PERMITE EN: 6.1.2. Vivienda plurifamiliar. P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:

2.3. Artesanía y oficios artísticos. P.B.

2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. P.B.

2.4.1. Talleres de reparación de vehículos. P.B.

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias P.B.

4.1. Educación. P.B., P.1ª o E.I.

4.2.1. Información cultural. P.B., P.1ª o E.I.

4.4. Sanitarias. P.B.

4.5. Asistencial. P.B.

4.6. Deporte. P.B.

4.7. Religioso. P.B.

4.8. Administrativo. P.B., P.1ª o E.I.

5.1.1. Despachos profesionales. P.B. y P.T.

5.1.2. Oficinas comerciales. P.B., P.1ª o E.I.

5.2. Comercio. P.B.

5.3.1. Hoteles y apartoteles. P.B. y P.T.

5.4. Recreativo. P.B. o E.I.

6.1.1. Vivienda unifamiliar. P.B. y P.T.

6.2. Vivienda colectiva. P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo; P.1ª = Planta primera;

E.I. = Edificio independiente.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.

- Mínimo: 60 m².

- Frente mínimo: 6,00 m. en los seis primeros metros de profundidad de la edificación, a excepción de aquellas parcelas existentes entre medianeras y sin otra opción.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano

- Alineación interior: Ver plano

- Retranqueos: No se fijan.

- Separación de linderos: No se fijan.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN: No se fija.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: P.B. + 1 = 7,50 m. P.B. + 2 = 10,50 m.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Ver plano

NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Una menos de las fijadas en el plano.

CONDICIONES PARTICULARES: Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o por cada 120 m² construidos.

Quedan excluidos de este cumplimiento las parcelas inferiores a 300 m² o aquellas con un frente de fachada inferior a 10 m.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Los acabados de fachada serán de piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se permite el ladrillo caravista en pequeños paños y con colores afines al resto de materiales de fachada. Se prohíben los blanqueos. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Artículo 153. SUR-2. Ensanche Casco.

DESCRIPCIÓN: Parcelas cuya tipología dominante será la vivienda unifamiliar

BEREKO ERABILERA: HONAKOOTAN BAIMENDUTA: 6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza BS eta TS

ERABILERA BATERAGARRIAK: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

3.1.1. Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak. BS

4.1. Hezkuntzakoa. BS, 1. S edo EB

4.2.1. Kultura-arloko informazioa: BS, 1. S edo EB

4.4. Osasun-arlokoak: BS

4.5. Laguntzakoa. BS

4.6. Kiroletakoa. BS

4.7. Erijijsosa. BS

4.8. Administrazioakoa. BS, 1. S edo EB

5.1.1. Lanbide-bulegoak. BS eta TS

5.1.1. Lanbide-bulegoak. BS eta TS

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak. BS eta TS

6.1.2. Familia askotako etxebizitza. BS eta TS

6.2. Etxebizitza kolektiboa. BS eta TS

BS = beheko solairua; TS = solairu-tipoa

DEBEKATUTAKO ERABILERAK: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilera.

PARTZELAREN NEURRIA:

- Gehienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxienekoa: 400 m².

- Gutxieneko aurrealdea: 16 m.

ERAIKINAREN KOKAPENA:

- Kaleko lerrokadurak: ikusi plano

- Barneko lerrokadura: ez da ezartzen.

- Fatxada aurpegiataraino edo bide publikoataraino utzi beharreko atzeraemangunea: 5 m.

- Mugetarinoko tartea: 3 m., mugakideek berariaz onartu ezik.

ERAIKUNTZAREN INTENTSITATE GARBIA: 1 m²/m²

GEHIENEO ALTUERA ARAUTZAILEA: BS + 1 = 7,50 m.

SESTRA GAINEKO GEHIENEO SOLAIRU-KOPURUA: BEHEKO SOLAIRUA + 1

BALDINTZA BEREZIAK: Oin berriko eraikinek aparkatzeko plaza estali bana izango dute etxebizitza bakoitzeko edo eraikitako 120 m²-ko.

Aparkatzeko plazaren gutxieneko dimentsioa honakoa izango da: 2,20 m x 5,00 m

Eraikina lerrokadura ofizialekin atzeraematen bada, bide publikoekin dagokien lursail partikularra hesi, zoladura edo beste elementuren baten bidez bereziko da.

Partzelaren hesia opakua edo fabrikakoa izango da, gehienez metro bateko altuera izango du, eta erdi irekia izango da (hesi-sareak, mailak, e.a.) bi metroko altueraraino.

BALDINTZA ESTETIKOAK: Fatxadaren akaberak bistako adreiluzkoak, harrizkoak edo mortero-eremokadurazkoak izango dira, okre edo tonu argiko lurraren kolorekoak. Debebatuta dago fatxadak zuritzea.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta inklinazioa %58tik beherakoa eta %30etik gorakoa izango da; akabera zeramikazko teilak arabiarrekin edo antzekoekin egingo da, gorri edo kolore nabarrez. Debebatuta dago teilak beltza erabiltzea.

154. artikulua. SUB. Upategi tradizionalak.

DESKRIBAPENA: Etxadi linealak edo bloke bakartu hauetan, plangintzak eraikinaren kanpoko lerrokadura jarri nahi du.

BEREKO ERABILERA: HONAKOOTAN BAIMENDUTA: 2.2.3. Ardo-egileen upategiak. BS eta TS

ERABILERA BATERAGARRIAK: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

2.3. Eskulangintza eta lanbide artistikoak. BS

2.4. Etxeko kontsumorako produktuen konponketa eta tratamendua. BS

3.1.1. Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak. BS

5.1.1. Lanbide-bulegoak. BS eta TS

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak. BS eta TS

USO CARACTERÍSTICO: SE PERMITE EN: 6.1.1. Vivienda unifamiliar. P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias P.B.

4.1. Educación. P.B., P.1ª o E.I.

4.2.1. Información cultural. P.B., P.1ª o E.I.

4.4. Sanitarias. P.B.

4.5. Asistencial. P.B.

4.6. Deporte. P.B.

4.7. Religioso. P.B.

4.8. Administrativo. P.B., P.1ª o E.I.

5.1.1. Despachos profesionales. P.B. y P.T.

5.1.1. Despachos profesionales. P.B. y P.T.

5.3.1. Hoteles y apartoteles. P.B. y P.T.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar. P.B. y P.T.

6.2. Vivienda colectiva. P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.

- Mínimo: 400 m².

- Frente mínimo: 16 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano

- Alineación interior: No se fija.

- Retranqueo a los frentes de parcela a vía pública : 5 m.

- Separación de linderos: 3 m. salvo aceptación expresa de colindantes.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN: 1 m²t / m²s.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: P.B. + 1 = 7,50 m.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: BAJA + 1.

CONDICIONES PARTICULARES: Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o por cada 120 m² construidos.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento u otro elemento el terreno particular del viario público.

El cerramiento de parcela será opaco o de fábrica hasta un metro de altura como máximo, y semiabierto (rejas, mallas, etc.) hasta dos metros de altura.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Artículo 154. SUB. Bodegas tradicionales.

DESCRIPCIÓN: Manzanas lineales o bloques aislados y en la que el planeamiento opta por marcar una alineación exterior de la edificación.

USO CARACTERÍSTICO: SE PERMITE EN: 2.2.3. Bodegas de cosechero. P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:

2.3. Artesanía y oficios artísticos. P.B.

2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. P.B.

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias P.B.

5.1.1. Despachos profesionales. P.B. y P.T.

5.3.1. Hoteles y apartoteles. P.B. y P.T.

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza BS eta TS

6.1.2. Familia askotako etxebizitza. BS eta TS

6.2. Etxebizitza kolektiboa. BS eta TS

BS = beheko solairua; TS = solairu-tipoa

DEBEKATUTAKO ERABILERA: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

PARTZELAREN NEURRIA:

- Gehienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxienekoa: 200 m².

- Gutxieneko aurrealdea: 6 m.

ERAIKINAREN KOKAPENA:

- Kaleko lerrokadurak: ikusi planoan

- Barneko lerrokadura: ez da ezartzen.

- Atzeraemanguneak: ez dira ezartzen.

- Mugetarainoko tartea: ez da ezartzen.

ERAIKUNTZAREN INTENTSITATE GARBIA 2 m²/m² Planoetan adierazitako zonetan izan ezik.

GEHIENOKO ALTUERA ARAUTZAILEA: BS + 1 = 7,50 m.

SESTRA GAINEKO GEHIENOKO SOLAIRU-KOPURUA: Ikusi planoan

SESTRA GAINEKO GUTXIENOKO SOLAIRU-KOPURUA: Solairu bat gutxiago planoan finkatutakoak baino.

BALDINTZA BEREZIAK: Oin berriko eraikinek aparkatzeko plaza estali bana izango dute etxebizitza bakoitzeko.

Aparkatzeko plazaren gutxieneko dimentsioa honakoa izango da: 2,20 m x 5,00 m

Eraikina lerrokadura ofizialekin atzeraematen bada, bide publikoekin dagokien lursail partikularra hesi, zoladura edo beste elementuren baten bidez bereziko da.

BALDINTZA ESTETIKOAK: Fatxadaren akaberak harrizkoak edo mortero-emokadurazkoak izango dira, okre edo tonu argiko lurraren kolorekoak. Bistako adreilua ere jar daiteke, hormatal txikietan, eta, betiere, fatxadako gainerako materialen antzeko kolorekoa bada. Debebatuta dago fatxadak zuritzea. Debebatuta dago aluminiozko arotzeria kolore berean uztea. Baoak bertikalak izango dira eta ezinongo dute fatxadaren luzeraren %50 gainditu.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, teilatu-hegalak izango dituzte, eta inklinazioa %58tik beherakoa eta %30etik gorakoa izango da; akabera zeramikazko teila arabiarrekin edo antzekoekin egingo da, gorri edo kolore nabarrez. Debebatuta dago teila beltza erabiltzea.

155. artikulua. Ekipamendua.

DESKRIBAPENA: Gehienbat ekipamenduko erabilera izango duen alderdiak.

BEREZKO ERABILERA: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

4.1. Hezkuntzakoa. BS, 1. S edo EB

4.2. Kulturakoa. BS, 1. S edo EB

4.4. Osasun-arlokoak: BS

4.5. Laguntzakoa. BS

4.6. Kiroletakoa. BS

4.7. Erlijosoa. BS

4.8. Administrazioakoa. BS, 1. S edo EB

ERABILERA BATERAGARRIAK: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

Emandako erabilerari dagozkionak. BS eta TS

BS = beheko solairua; TS = solairu-tipoa

DEBEKATUTAKO ERABILERA: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

PARTZELAREN NEURRIA:

- Gehienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxieneko aurrealdea: ez da ezartzen.

ERAIKINAREN KOKAPENA:

- Kaleko lerrokadurak: ikusi planoan

- Barneko lerrokadura: ez da ezartzen.

- Atzeraemanguneak: ez da ezartzen.

- Mugetarainoko tartea: ez da ezartzen.

6.1.1. Vivienda unifamiliar. P.B. y P.T.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar. P.B. y P.T.

6.2. Vivienda colectiva. P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.

- Mínimo: 200 m².

- Frente mínimo: 6 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano

- Alineación interior: No se fija.

- Retranqueos: No se fijan.

- Separación de linderos: No se fijan.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN: 2 m²t / m²s. Salvo zonas marcadas en planos.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: P.B. + 1 = 7,50 m.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Ver plano

NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Una menos de las fijadas en el plano.

CONDICIONES PARTICULARES: Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento u otro elemento el terreno particular del viario público.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Los acabados de fachada serán de piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se permite el ladrillo caravista en pequeños paños y con colores afines al resto de materiales de fachada. Se prohíben los blanqueos. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los huecos serán de forma vertical y no excederán del 50% de la longitud de la fachada.

Las cubiertas serán inclinadas y con aleros, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Artículo 155. Equipamiento.

DESCRIPCIÓN: Zonas cuyo uso dominante será el equipamiento.

USO CARACTERÍSTICO: SE PERMITE EN:

4.1. Educación. P.B., P.1ª o E.I.

4.2. Cultural. P.B., P.1ª o E.I.

4.4. Sanitarias. P.B.

4.5. Asistencial. P.B.

4.6. Deporte. P.B.

4.7. Religioso. P.B.

4.8. Administrativo. P.B., P.1ª o E.I.

USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:

Los inherentes al uso asignado. P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.

- Mínimo: No se fija.

- Frente mínimo: No se fija.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano

- Alineación interior: No se fija.

- Retranqueos: No se fijan.

- Separación de linderos: No se fijan.

ERAIKUNTZAREN INTENTSITATE GARBIA Ikusi plano
 GEHIENEO ALTUERA ARAUTZAILEA: Ez da ezartzen.
 SESTRA GAINEKO GEHIENEO SOLAIRU-KOPURUA: Ez da ezartzen.

156. artikulua. Industriakoa.

DESKRIBAPENA: Alderdi hauetan, industria-erabilera izango da nagusi, gehienbat, elikadurari eta nekazaritzari lotutako industria.

BEREZKO ERABILERA: HONAKOOTAN BAIMENDUTA: 2.2.3. Industriakoa. Ahal dela, nekazaritzako elikagaien industriak BS eta TS ERABILERA BATERAGARRIAK: HONAKOOTAN BAIMENDUTA:

3.1. Nekazaritzako elikagaien industriako ustategiei lotutako biltegiak eta siloak BS eta TS

3.2. Nekazaritzako elikagaien industriari dagokion handizkako merkataritza. BS eta TS

4.1. Hezkuntzakoa. (Ikerketa-zentroak) BS eta TS

5.1.2. Nekazaritzako elikagaien industriari dagozkion merkataritza bulegoak BS eta TS

5.2. Salerosketa. (Industriari lotuta) BS eta TS

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza BS eta TS

(Zaintzailearen edo titularraren etxebizitza; banaezina izango da)

BS = beheko solairua; TS = solairu-tipoa

DEBEKATUTAKO ERABILERAK: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

PARTZELAREN NEURRIA:

- Gehienekoa: ez da ezartzen.

- Gutxienekoa: 500 m².

- Gutxieneko aurrealdea: 10 m.

ERAIKINAREN KOKAPENA:

- Kaleko lerrokadurak: ikusi plano

- Barneko lerrokadura: ez da ezartzen.

- Atzeraemanguneak: 5 m.

- Mugetarainoko tartea: 3 m.

ERAIKUNTZAREN INTENTSITATE GARBIA: 0,70 m²/m²

GEHIENEO ALTUERA ARAUTZAILEA: 9 metro, siloetan, fabrikazio-dorreetan edo hala behar duten fabrikazio-prozesuetan izan ezik.

SESTRA GAINEKO GEHIENEO SOLAIRU-KOPURUA: 2.

BALDINTZA BEREZIAK: Partzela bakoitzaren barrualdean edo atzeraemangunean, aparkatzeko plaza bat utzi beharko da industria-erakinen 250 m²-ko eta bulegoko eraikinen 120 m²-ko.

Aparkatzeko plazaren gutxieneko dimentsioa honakoa izango da: 2,20 m x 5,00 m

Lursail partikularra eta publikoa ondo bereizi behar dira, hesien, zoladuraren edo lerrokadura ofizialean jarritako beste elementu baten bitartez.

Gutxieneko partzela baino txikiagoak diren ondoriozko partzelak ezin izango dira berriz gehiagotan banatu edo zatitu. Zatitze horizontaleko eskrituraren bidez banandu daitezke partzelak; baina, kasu horretan, atzeraemanguneak multzo osoari aplikatuko zaizkio, ez bakarrik jabekideen erkidegoa eta zerbitzuen mankomunitatea eratzean sortutako unitate bakoitzari.

Bulegoetarako erabiliko den azalera libera da; baldintza bakarra hauxe izango da: biltegiko fabrikazio-prozesuari eta partzelaren erai-kigarritasun-mugari lotzea.

157. artikulua. Espazio libre publikoa.

DESKRIBAPENA: Erabilera eta jabari publikoko alderdiak.

BEREZKO ERABILERA: 7. Lorategiak

ERABILERA BATERAGARRIAK: Arau hauen 115. eta 116. artikuluetan adierazitakoak.

DEBEKATUTAKO ERABILERAK: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

158. artikulua. Espazio libre pribatua.

DESKRIBAPENA: Partzelaren eraikigarritasuna agortu ondoren, bertan geratzen den tokia.

BEREZKO ERABILERA: 7. Lorategiak.

ERABILERA BATERAGARRIAK:

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN: Ver plano

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: No se fija.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: No se fijan.

Artículo 156. Industrial.

DESCRIPCIÓN: Zonas cuyo uso dominante será el de industria, preferentemente la relacionada con la alimentación y la agricultura.

USO CARACTERÍSTICO: SE PERMITE EN: 2.2.3. Industrial. Preferentemente industrias agroalimentarias P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:

3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas propias de la industria agroalimentaria. P.B. y P.T.

3.2. Comercio mayorista propio de las industrias agroalimentarias. P.B. y P.T.

4.1. Educación. (Centros de investigación). P.B. y P.T.

5.1.2. Oficinas comerciales propias de la industria agroalimentaria. P.B. y P.T.

5.2. Comercio. (Relacionado con la industria). P.B. y P.T.

6.1.1. Vivienda unifamiliar. P.B. y P.T.

(Vivienda del guarda o titular, y será inseparable).

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.

- Mínimo: 500 m².

- Frente mínimo: 10 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano

- Alineación interior: No se fija.

- Retranqueos: 5 m.

- Separación de linderos: 3 m.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN: 0,70 m²/m²

ALTURA REGULADORA MÁXIMA: 9 metros, salvo silos, torres de fabricación o procesos de fabricación que así lo exijan.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2.

CONDICIONES PARTICULARES: Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retranqueo una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de edificación industrial y una por cada 120 m² de oficina.

La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2.20 m x 5,00 m.

El terreno particular debe diferenciarse del viario público mediante vallado, pavimento u otro elemento en la alineación oficial.

No se permiten parcelaciones o segregaciones en las que las parcelas resultantes sean inferiores a la parcela mínima. Se permite la división de parcelas a través de "escritura de división horizontal", en cuyo caso los retranqueos serán aplicables al conjunto y no a cada unidad resultado de la constitución de comunidad de propietarios y la correspondiente mancomunidad de servicios.

La superficie destinada a oficinas es libre, con la única condición de estar vinculadas al proceso fabril o de almacenaje y la limitación de la edificabilidad de la parcela.

Artículo 157. Espacio libre público.

DESCRIPCIÓN: Zonas de uso y dominio público.

USO CARACTERÍSTICO: 7. Espacios Ajardinados

USOS COMPATIBLES: Los señalados en los artículos 115 y 116 de estas Normas.

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

Artículo 158. Espacio libre privado.

DESCRIPCIÓN: Espacio que queda en una parcela una vez agotada su edificabilidad.

USO CARACTERÍSTICO: 7. Espacios Ajardinados.

USOS COMPATIBLES:

Lorategi pribatueta egoten diren eraikinak baimentzen dira, hala nola, kiroldegiko pistak, igerilekuak eta landareen berotegiak, garajeak eta estalpeak. Gehieneko azalera estalia 30 m²-koa izango da, eta altuera, lursailaren sestra naturaletatik estalkiaren hasieraraino, 3,00 metro izango dira. Elementu horien sestra gaineko eraikitako azalera osoak ez du espazio libre pribatuaren kalifikazioa jaso duen partzelaren %10etik gora jo behar; dena dela, ehuneko hori aplikatuta ateratzen den azalera txikiagoa denean, 30 m²-ra ere hel daiteke.

Industriako kalifikazio orokorra duen lurzoruan itzaltegi bakoitzeko gehieneko azalera estaliak aparkalekuaren beharretara egokitu da, eta behar bezala egiaztatuko zaio Udalari.

DEBEKATUTAKO ERABILERAK: Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

159. artikulua. Bideak.

Emandako erabileraren helburuak betetzeko ezinbestekoak diren instalazioak eta eraikinak baizik ez dira baimenduko, eta, nolana ere, sektorean aplikatu daitekeen araudiak ezarritakoa bete beharko da.

3. KAPITULUA EGIKARITZAPEN-UNITATEAK

160. artikulua. Helburua eta irismena

Kapitulu honetan, Arauaren zehaztapenak garatu dira, sistematikoki gauzatzeko moduko inguruabarrak dituzten arloetan, Lurzoruaren Legeak jasotako irizpideekin bat etorrita; hala ere, plangintza hau onetsi ondoren, egikaritzapen-unitateak mugatu ahal izango dira, Lurzoruaren Legearen testu bateginak 145. eta 146. artikuluetan xedatutakoari jarraiki.

161. artikulua. Egikaritzapen-unitateen arautegi zehatza

Ezari den kudeatze-sistema konpentsaziokoa da; eta txandaka lankidetzeta-sistema ere aplikatuko da, Arau hauek behin betiko onetsi eta handik lau urtera.

Egikaritzapen-unitate gehienak lurzoru pribatiboaren gozamaña izateko eskubidea jasotzen dute, eta bi aprobetxamendu-mota bereizten dituzte, erabileraren arabera: eraikinari dagokion aprobetxamendua, eta espazio libre pribatu eta, beraz, eraiki gabearen aprobetxamendua.

Lursailak berriro zatitzeko prozesuan banaketa arauz egin ahal izateko, ondoko haztapen-koefizienteak finkatu dira:

1 m², eraikia = 1

1 m², espazio libre pribatua = 0,15

- UE1 EGIKARITZAPEN-UNITATEA

- Konpentsazio-sistema.

- Egikaritzapen-unitatearen azalera: 3.103 m².

- Eraikigarritasun-koefizientea: 1,00 m²/m².

- Unitatea gauzatzeko zenbatetsi den epea: 4 urte.

Lizentzia lortzeko, aurrena konpentsazio- eta urbanizazio-proiektua eta bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterlana onetsi behar dira.

Bide publikoak egiteko erreserbatutako alderdiak nahitaezko eta doako lagapentzat joko dira.

- UE2 EGIKARITZAPEN-UNITATEA

- Konpentsazio-sistema.

- Egikaritzapen-unitatearen azalera: 2.390 m².

- Eraikigarritasun-koefizientea: 1,00 m²/m².

- Unitatea gauzatzeko zenbatetsi den epea: 4 urte.

Lizentzia lortzeko, aurrena bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterlana onetsi behar da.

Bide publikoak egiteko (Hegoaldeko kalea zabaltzeko) erreserbatutako alderdiak nahitaezko eta doako lagapentzat joko dira.

- UE3 EGIKARITZAPEN-UNITATEA

- Konpentsazio-sistema.

- Egikaritzapen-unitatearen azalera: 237 m².

- Unitatea gauzatzeko zenbatetsi den epea: 4 urte.

Lizentzia lortzeko, aurrena konpentsazio- eta urbanizazio-proiektua onetsi behar da

Bide publikoak egiteko erreserbatutako alderdiak nahitaezko eta doako lagapentzat joko dira.

- Se admiten las construcciones propias de los jardines privados tales como pistas polideportivas, piscinas e invernaderos de plantas, garajes y cobertizos. La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la altura, desde cualquiera de las rasantes naturales del terreno hasta el arranque de cubierta será de 3,00 m. La superficie total construida sobre la rasante de todos estos elementos no podrá exceder del 10% de la parte de la parcela calificada como espacio libre privado, permitiéndose en todo caso llegar a 30 m² cuando en aplicación de este porcentaje resulte una superficie inferior.

En el suelo con calificación global industrial la superficie máxima cubierta por umbráculos se ajustará a las necesidades de aparcamiento, que deberá justificarse ante el Ayuntamiento.

USOS PROHIBIDOS: El resto de los usos sometidos a licencia.

Artículo 159. Viario.

Las instalaciones y construcciones permitidas serán las precisas para desarrollar los fines del uso asignado, ajustándose, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 160. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones de las Normas respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo, sin que se excluya la delimitación de Unidades de Ejecución con posterioridad a la aprobación de este planeamiento, al amparo de lo dispuesto en los artículos 145 y 146 del T.R.L.S.

Artículo 161. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

El sistema de gestión establecido es de Compensación, aplicándose alternativamente el de Cooperación a partir de 4 años de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

La mayoría de la U.E. contemplan el disfrute del suelo privativo con dos tipos de aprovechamientos en función de sus usos: El aprovechamiento correspondiente a la edificación y aquel de espacio libre privado y por tanto no edificado.

A los efectos de poder proceder al reparto en el correspondiente proceso reparcelatorio de una manera regulada, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

1 m² construido = 1

1 m² espacio libre privado = 0,15

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1

- Sistema de Compensación.

- Superficie de la U.E. 3.103 m².

- Coef. de edificabilidad. 1,00 m²/m².

- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de compensación y urbanización y Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

Se contemplarán como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2

- Sistema de Compensación

- Superficie de la U.E. 2.390 m².

- Coef. de edificabilidad 1,00 m²/m².

- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa de Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público (ampliación de la anchura de la calle Mediodía), que a su vez constituye acceso a la ordenación del Estudio de Detalle.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE3

- Sistema de Compensación.

- Superficie de la U.E. 237 m².

- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de compensación y urbanización.

Se contemplarán como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público.

VIII. TITULUA LURZORU URBANIZAGARRIKO ARAU BEREZIAK

1. KAPITULUA EREMUA, IZAPIDEAK, ZEHAZTAPENAK ETA ERABILERAK

162. artikulua. Eremua, izapideak eta zehaztapenak.

Arau hauek lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu den eremuan aplikatuko dira, eta lur hori plan partzialen bidez garatuko da, zehaztutako sektore bakoitzerako plan bana prestatuz.

Plan partzialak Lurzoruaren Legearen testu bategineko 106. artikulua arabera eta Plangintzako Arautegiaren 45. artikuluan jasotako zehaztapenak betez izapidetuko dira.

Era berean, plan partzialek Titulu honetako 21. kapituluko lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren ezaugarrien koadroetan zehaztu diren zehaztapenak, dentsitateak eta erabilerak bete beharko dituzte. Halaber, urbanizazioko proiektuek hemen garatzen diren arauak hartuko dituzte aintzat.

Plan Partzial guztiek Hirigintzako Arau hauek bete beharko dituzte, eta, hortaz, arau hauek ezarritakoaren arabera egokitu beharko dituzte ordenantzak; izaera subsidiarioz, Eraikuntzako eta Lurzoruaren Erabilerako Arau Orokorrak aplikatuko dira.

163. artikulua. Baimendutako erabilerak.

Idazten diren plan partzialek muga bereziak finkatu beharko dituzte planetan programatutako erabilera nagusi, bateragarri eta ekipamenduen erreserba guztietarako.

2. KAPITULUA LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK

164. artikulua. Lurzoru urbanizagarriko sektoreen zehaztapen bereziak.

- LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREA. BIZITEGI-ZORUA - 1

Definizioa: Mota honetako lurreko sektorea Lezako hirigunearen iparraldean dago (5. poligonoko 402, 403, 404, 405, 406, 407, 415 eta 416 partzelak), eta etxebizitzak egingo dira bertan. Zenbatetsi den azalera: 22.005 m²

Plangintzako baldintzak: arlo honetarako ondoren ezarriko diren zehaztapenak garatzeko, plan partziala idatzi eta onetsi beharko da nahitaez.

Aurreikusitako den berezko erabilera familia bakarreko etxebizitza bakartuak egitekoa izango da, baina elkarri atxikitako etxebizitzak eta ilaran jarritakoak ere baimenduko dira. Erabilera hau bateragarria izango da nekazaritzako biltegiekin, hirugarren sektorearekin, eta gizarte-ekipamenduarekin; eta bateraezina izango da, berriz, gainerako guztiekin, industriako, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak barne hartuta.

Lerrokadurak plan partzialean zehaztuko dira.

Eraikinerako baimenduko den gehieneko altuera bi solairukoa eta 7,50 metrokoa izango da.

Etxebizitza bakartuetan, gutxieneko partzela 500 m²-koa izango da, eta elkarri atxikitako etxeetan edo ilaran jarritako etxeetan, berriz, 250 m²-koa; gutxieneko aurrealdea, bestalde, 6,00 metroko zabalerakoa izango da.

Partzelaren gehieneko okupazioa %60koa izango da.

Etxebizitzaren gehieneko dentsitatea hauxe izango da: 15 etxe/Ha; hala, beraz, sektore honetan 33 etxebizitza eraiki ahal izango dira gehienez.

Eraikigarritasuna 0,60 m²/m²-koa izango da.

Planak ordenazioa hartuko du aintzat, eta, hartara, hiri-bilbeari jarraipen egokia ematen dion bide-sistema jasoko du, hain zuzen, lurzoru urbanizagarria Carraberberanako bidean zehar zabalduz, bide hori gaur egun herrira sartzeko eta bertatik ateratzeko dagoen bideetako bat baita.

Baldintza estetiko bereziak (*): fatxadaren akaberak bistako adreiluzkoak, harrizkoak edo mortero-emokadurazkoak izango dira, okre edo tonu argiko lurraren kolorekoak. Debehatuta dago fatxadak zuritzea.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta inklinazioak %45etik beharagoak eta %30etik gorakoak izango dira; akabera zeramikazko teila arabiarrekin edo antzekoekin egingo da, gorritz edo kolore nabarrez. Debehatuta dago teila beltza erabiltzea.

(*) Kasu bakoitzean egokia dena eta, betiere, Plan Partzialean zehaztu beharreko ordenantza estetikoaren arabera eta Udaleko Arau Subsidiario hauei jarraiki.

Kudeatze-sistema: konpentsaziokoa.

TÍTULO VIII NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 1 ÁMBITO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIONES Y USOS

Artículo 162. Ámbito, tramitación y determinaciones.

Estas normas se aplicarán en el ámbito del Suelo clasificado como Apto para Urbanizar, suelo que se desarrollará mediante Planes Parciales, uno para cada uno de los sectores definidos.

Estos Planes Parciales se tramitarán conforme al artículo 106 del T.R.L.S. y siguiendo las determinaciones que se desprenden del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo los Planes Parciales se habrán de sujetar a las determinaciones, densidades y usos definidos en los cuadros de características para cada uno de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar del Capítulo 21 de este Título. Igualmente los Proyectos de Urbanización contemplarán las normas que aquí se desarrollan.

Estas Normas Urbanísticas serán respetadas por todos y cada uno de los Planes Parciales, acomodando sus ordenanzas a las mismas y rigiendo con carácter subsidiario las Normas Generales de Edificación y Uso del Suelo Urbano.

Artículo 163. Usos permitidos.

Los Planes Parciales que se redacten deberán establecer las limitaciones específicas para cada uno de los usos dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

CAPÍTULO 2 SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 164. Determinaciones específicas para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR. RESIDENCIAL - 1

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 402, 403, 404, 405, 406, 407, 415, y 416 del polígono 5), que se destinará a la edificación de viviendas. Superficie estimada 22.005 m²

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el residencial de vivienda unifamiliar aislada, autorizándose también adosada o en hilera. Este uso será compatible con almacén agrícola, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7,50 m.

La parcela mínima será de 500 m² en vivienda aislada y 250 m² en vivienda adosada o hilera, con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 60%.

La densidad máxima de viviendas se establece en 15 viv/Ha, por lo que en este sector será posible la construcción de 33 viviendas como máximo.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m².

El plan contemplará la ordenación recogiendo el sistema viario que establezca la adecuada continuidad de la trama urbana, ampliando el suelo urbanizado a lo largo del camino de Carraberberana que en la actualidad es una de las vías de entrada y salida de la localidad.

Condiciones estéticas particulares (*): Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 45% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

(*) Lo que proceda en cada caso y siempre según las ordenanzas estéticas a definir en el Plan Parcial y conforme a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Sistema de Gestión: Compensación.

- LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREA. BIZITEGI-ZORUA - 2

Definizioa: Mota honetako lurreko sektorea Lezako hirigunearen iparraldean dago (5. poligonoko 414, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 434, 435, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 460, 813, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 834, 835 eta 836 partzelak), eta etxebizitzak egingo dira bertan. Zenbatetsi den azalera: 21.607 m²

Plangintzako baldintzak: arlo honetarako ondoren ezarriko diren zehaztapenak garatzeko, plan partziala idatzi eta onetsi beharko da nahitaez.

Aurreikusitako den berezko erabilera familia bakarreko etxebizitza bakartuak egiteko izango da, baina elkarri atxikitako etxebizitzak eta ilaran jarritakoak ere baimenduko dira. Erabilera hau bateragarria izango da nekazaritzako biltegiekin, hirugarren sektorearekin, eta gizarte-ekipamenduekin; eta bateraezina izango da, berriz, gainerako guztiekin, industriako, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak barne hartuta.

Lerrokadurak plan partzialean zehaztuko dira.

Eraikinerako baimenduko den gehieneko altuera bi solairukoa eta 7,50 metrokoa izango da.

Etxebizitza bakartuetan, gutxieneko partzela 500 m²-koa izango da, eta elkarri atxikitako etxeetan edo ilaran jarritako etxeetan, berriz, 250 m²-koa; gutxieneko aurrealdea, bestalde, 6,00 metroko zabalerakoa izango da.

Partzelaren gehieneko okupazioa %60koa izango da.

Etxebizitzaren gehieneko dentsitatea hauxe izango da: 15 etxe/Ha; hala, beraz, sektore honetan 32 etxebizitza eraiki ahal izango dira gehienez.

Eraikigarritasuna 0,60 m²/m²-koa izango da.

Planak ordenazioa hartuko du aintzat, eta, hartara, hiri-bilbeari jarraipen egokia ematen dion bide-sistema jasoko du, hain zuzen, lurzoru urbanizatua "Los Pozos" bidean zehar zabalduz.

Baldintza estetiko bereziak (*): fatxadaren akaberak bistako adreiluzkoak, harrizkoak edo mortero-emokadurazkoak izango dira, okre edo tonu argiko lurraren kolorekoak. Debekatuta dago fatxadak zuritzea.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta inklinazioa %45etik behe-rakoa eta %30etik gorakoa izango da; akabera zeramikazko teila arabiarrekin edo antzekoekin egingo da, gorri edo kolore nabarrez. Debekatuta dago teila beltza erabiltzea.

(*) Kasu bakoitzean egokia dena eta, betiere, Plan Partzialean zehaztu beharreko ordenantza estetikoaren arabera eta Udaleko Arau Subsidiario hauei jarraiki.

Kudeatze-sistema: konpentsaziokoa.

- LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREA. INDUSTRIA-ZORUA - 1

Definizioa: Mota honetako lurreko sektorea Lezako hirigunearen iparraldean dago (5. poligonoko 378, 379, 525, 526, 527, 528 eta 529 partzelak, A-124 errepidearen jabari publikoko lursaila izan ezik), eta industriako erabilera izango du. Zenbatetsi den azalera: 41.925 m²

Plangintzako baldintzak: arlo honetarako ondoren ezarriko diren zehaztapenak garatzeko, plan partziala idatzi eta onetsi beharko da nahitaez.

Aurreikusitako den berezko industrialia izango da, ahal dela, nekazaritzako elikagaien industria. Erabilera hau bateragarria izango da nekazaritzako biltegiekin edo ardogileen upategiekin, hirugarren sektorearekin, eta gizarte-ekipamenduekin; eta bateraezina izango da, berriz, gainerako guztiekin, bizitegiko, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak barne hartuta.

Lerrokadurak plan partzialean zehaztuko dira.

Baimenduko den gehieneko altuera bi solairukoa eta 9,00 metrokoa izango da, siloetan, fabrikazioko dorreetan eta antzekoetan izan ezik.

Eraikigarritasuna 0,70 m²/m²-koa izango da.

Gutxieneko atzeraemanguneak: Partzelaren aurrealdera: 5,00 m.

Mugetara: 3,00 m.

Partzela bakoitzaren barrualdean edo atzeraemangunean, apartatzeko plaza bat utzi beharko da industria-eraikinen 250 m²-ko eta bulegoko eraikinen 120 m²-ko.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR. RESIDENCIAL - 2

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 414, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 434, 435, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 460, 813, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, del polígono 5), que se destinará a la edificación de viviendas. Superficie estimada 21.607 m².

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el residencial de vivienda unifamiliar aislada, autorizándose también adosada o en hilera. Este uso será compatible con almacén agrícola, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7,50 m.

La parcela mínima será de 500 m² en vivienda aislada y 250 m² en vivienda adosada o hilera, con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 60%.

La densidad máxima de viviendas se establece en 15 viv/Ha, por lo que en este sector será posible la construcción de 32 viviendas como máximo.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m².

El plan contemplará la ordenación recogiendo el sistema viario que establezca la adecuada continuidad de la trama urbana, ampliando el suelo urbanizado a lo largo del camino de "Los Pozos".

Condiciones estéticas particulares (*): Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 45% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

(*) Lo que proceda en cada caso y siempre según las ordenanzas estéticas a definir en el Plan Parcial y conforme a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Sistema de Gestión: Compensación.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL - 1

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 378, 379, 525, 526, 527, 528, 529 del polígono 5, salvo el terreno de dominio público de la carretera A-124), que se destinará a uso industrial. Superficie estimada 41.925 m²

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el industrial, preferentemente de tipo agroalimentario. Este uso será compatible con almacén agrícola o bodega de cosechero, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluido el residencial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 9,00 m. salvo silos, torres de fabricación y similar.

La edificabilidad será de 0,70 m²/m².

Retranqueos mínimos: Al frente de parcela: 5,00 m.

A linderos: 3,00 m.

Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retanqueo una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de edificación industrial y una por cada 120 m² de oficina.

Aparkatzeko plazaren gutxieneko dimentsioa honakoa izango da: 2,20 m x 5,00 m

Sektorea garatu aurretik, komunikabideetako sistema orokorretik eremura sartzeko sarbideak aztertuko dira, Errepideen Lege Sektorialari jarraiki.

Planak ordenazioa hartuko du aintzat, eta ibilgailu astuneko maniobrak egiteko egokiak diren bideak eta biratze-erradioak bermatuko ditu. Bide-sistemarako sarbidea Carraberberanako bidetik egingo da, eta bide horretatik Vitoria-Gasteiztik Logroñora doan A-124 errepidera sartzeko modua egongo da.

Sektore honen mugapenean ez da aintzat hartu errepideen jabari publikoko alderdia, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Arauari jarraiki. Era berean, kontuan izango da eraikinaren muga-lerroak galtzadaren kanpoko ertzetik 25 metrorara egon beharko duela.

Kudeatze-sistema: konpentsazioa edo kooperazioa.

IX. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINEKO ARAU BEREZIAK

1. KAPITULUA ZONIFIKAZIOA

165. artikulua. Zonifikazioa.

Arau hauen ondorioei begira, lurzoru urbanizaezina ondoko KATEGORIA hauetan banatuko da:

- A ALDERDIA. BABES BEREZIKO ALDERDIA.

Alderdi hauek ondo babestu behar dira era guztietako eraikuntza-lanetatik, ekologia-, paisaia-, kultura- eta zientzia-aldeetatik balio berezia dutelako.

- B ALDERDIA. BASO-ALDERDIA.

Baso-lur hau, edo basoa sartzeko modukoa den lurzoru hau, ondo babestu behar da era guztietako eraikuntza- eta urbanizazio-lanetatik, kokapen-aldeetik ezaugarri fisiko bereziak dituelako (%50etik gorako aldapak) eta, halaber, ekologia-aldeetatik balio aparta duelako.

Orobat, baso-lurrean edo basoa sartzeko modukoa den lurrean (eta azken kasu honetan basoa sartzeko modukoa da %20 eta %50 arteko aldapak dituelako), oinarri litologikoa ez da oso egokia eta, beraz, lurzoru horretan oso mugatuta egongo dira eraikuntza-lanak eta erabilerak; zehazki, Arau hauetan eta aplikatu daitekeen sektoreko legerian ezarrita dauden horietatik ez dira baimendu behar.

- C ALDERDIA. AZALEKO URAK BABESTEKO ALDERDIA.

Ibaian eta erreken ibilguren bi aldetara dauden bi lur-zerrendek osatzen dute alderdi hau; lur-zerrenda horiek 100 metroko zabalera hartzen dute ibaietan, eta 25 metrokoa, berriz, erreketan.

- D ALDERDIA. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ETA LAN-DAZABALEKO ALDERDIA

Alderdi honetako lurzorua %12tik beherako malda du, eta nekazaritzako balio berezia duenez, eraikuntzako jardunei eta erabilerari muga jakin batzuk jartzen zaizkie, bereziki Arau hauetan eta sektorean aplikatu daitekeen legerian ezarritakoak.

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideei jarraiki, ondoko alderdi hauek edo GAINJARRITAKO BALDINTZA hauek hartu behar dira aintzat:

- E ALDERDIA. KOMUNIKABIDEAK BABESTEKO ALDERDIA.

Errepideen eta bideen alde bietan utzitako bi lur-zerrenda izango dira. Barrualdetik, jabari publikoko alderdiarekin egingo dute muga lur-zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, galtzadaren kanpoaldeko ertzean paraleloak diren lerroekin. Lur-zerrenda horiek ertzetatik 75 m-ra egongo dira.

- F ALDERDIA. KULTURA-ALDETIK INTERESA DUTEN ONDASUN HIGIEZINAK BABESTEKO ALDERDIA

Hirigunetik kanpo dauden arkeologia-aztarnategien eta kultura-intereseko ondasun gisa katalogatutako beste ondasunen inguruan (edo horiek erdigune dituztela), 100 metroko zabalera edo erradioa duten lur-eraztunek edo -zirkuluek osatzen dute.

- G ALDERDIA. AKUIFEROEN URRAKORTASUNA.

Lur edo arlo hauetan akuiferoak kutsa daitezke, eta, hori dela-eta, galarazita egongo dira akuiferoei nolabaiteko kalteren bat egin ahal dieten jarduerak; halaber, lurpeko urak hondatuko ez direla bermatuko da.

- H ALDERDIA. ERKIDEGORAKO LEKU INTERESGARRIA. TOLOÑO-KANTABRIA MENDILERRA.

La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2.20 m x 5,00 m.

Como condición previa al desarrollo del sector se realizará un estudio del acceso a dicho ámbito desde el Sistema General de Comunicaciones Viarias de acuerdo con la Legislación Sectorial de Carreteras.

El plan contemplará la ordenación garantizando en su diseño el viario y radio de giro adecuados a la adecuada maniobrabilidad de vehículos pesados. El sistema viario tendrá acceso desde el camino de Carraberberana y desde éste a la carretera A-124 de Vitoria a Logroño.

En la delimitación del sector no estará incluida la zona de dominio público de carreteras conforme a la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Así mismo se tendrá en cuenta la línea límite de la edificación a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Sistema de Gestión: Compensación o cooperación.

TÍTULO IX NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 ZONIFICACIÓN

Artículo 165. Zonificación.

A los efectos de estas Normas, el suelo no urbanizable queda dividido en las siguientes CATEGORIAS:

- ZONA A. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Son aquellas áreas del territorio que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales y científicos, deben ser preservadas de toda acción constructiva.

- ZONA B. ZONA FORESTAL.

Es aquel suelo forestal o forestable que por sus características físicas de localización (con pendientes superiores al 50%) y ecológicas, debe ser preservado de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

Así mismo es aquel suelo forestal o forestable (en este último caso su vocación viene determinada por manifestar pendientes entre el 20 y el 50%), cuya base litológica poco competente obliga a que en él las actuaciones constructivas y los usos se deban dar con limitaciones y en concreto los que indiquen esta Normas y la legislación sectorial aplicable.

- ZONA C. ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES.

Formada por dos franjas de terreno de 100 y 25 m. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos y los arroyos, respectivamente.

- ZONA D. ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes inferiores al 12%, su especial valor agrícola origina que en él las actuaciones constructivas y los usos lo sean con limitaciones y en especial los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Conforme a las DOT se tienen en cuenta las siguientes zonas o CONDICIONANTE SUPERPUESTO:

- ZONA E. ZONA DE PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES VIARIAS

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 calzada, situadas a: 75 m. de esta línea.

- ZONA F. ZONA DE PROTECCION DE BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

Comprende las coronas o círculos de terrenos de 100 m. de ancho o radio, en torno (o con centro) a los yacimientos arqueológicos y al resto de bienes de interés cultural catalogados, situados fuera de los núcleos de población.

- ZONA G. VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.

Es aquel suelo o áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos donde no se admitirán actividades que impliquen efectos negativos sobre los mismos, garantizándose la inocuidad para las aguas subterráneas.

- ZONA H. ZONA LIC. SIERRA TOLOÑO-CANTABRIA.

Lurzoru hauek Erkidegorako Leku Interesgarri izendatzeko proposatu dira, hartara, Natura Sare 2000 osatze aldera, Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluak 1997ko abenduaren 23an hartutako akordioari jarraiki. Akordio hori, dena dela, Jaurlaritzaren 2000ko azaroaren 28ko Akordioak berrikusi du; zehazki, 2000. urteko akordio horretan gomendatu da Kontseiluaren 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/EEE Zuzentarauak –habitat naturalak eta basoko fauna eta landaredia zaintzeari buruzkoa denak– 6. artikuluan 2., 3. eta 4. idatz-zatietan eta, halaber, abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuak –habitat naturalak eta basoko fauna eta landaredia zainduz biodibertsitatea bermatzeko neurriak finkatu dituenak– ezarri dutena aplikatzea.

2. KAPITULUA LURZORU URBANIZAEZINEAN BABESTEKO ALDERDIAK

166. artikulua. Alderdi bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak.

1. Alderdi hauek bokazioz landa-alderdiak direla kontuan izanik, artikulua honek alderdi horretan baimenduta dauden erabilerak eta jarduerak jaso ditu; hortaz, erabilera eta jarduera horiek alderdi bakoitzean babes-arloan dauden helburuekin bateragarriak izateko behar dituzten ezaugarriak eta baldintzak, oro har, eta haiei buruzko kontzeptuak azaldu dira.

Nolako eraikuntza-erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluaren zehaztutako eraikuntza-erabilerak, betiere, erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuaren zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.

Alderdi hauetan lehentasuna duten helburuei dagokienez, artikulua hau aztertzean interpretazio kontrajarririk baldin badago, babes gehiago ematen duen eta muga gehiago jartzen duen horren alde egingo da.

2. Baimendutako erabileren eta jardueren zerrenda:

A) BABES BEREZIKO ALDERDIA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaitzian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

- Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

- Astialdiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Administrazio- eta kartografia-arloko seinaleak eta eraikuntzakoak ez diren erabilerekin eta jarduerekin zerkusua dutenak.

- Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta espazioaren babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

B) BASO ALDERDIA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

- Basokoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Administrazio- eta kartografia-arloko seinaleak eta eraikuntzakoak ez diren erabilerekin eta jarduerekin zerkusua dutenak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Baso-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, basogintza-, energia- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako nahitaez.

. Plangintzako Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasota dauden kasu horietako bat ez badira.

. Ez higadurarik, ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

C) GAINAZALEKO URAK BABESTEKO ALDERDIA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

Son los terrenos propuestos como zona Lic (Lugar de interés comunitario), de cara a integrar la Red Natura 2.000, mediante Acuerdo del Consejo del Gobierno Vasco de 23.12.97, revisado en el Acuerdo de Gobierno de 28.11.00, donde se recomienda la aplicación de los apartados 2, 3 y 4 del artículo. 6 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre y R.D. 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

CAPÍTULO 2 ZONAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 166. Usos y actividades autorizados en cada zona.

1. En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizadas, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

2. Relación de los usos y actividades autorizados:

A) ZONA DE ESPECIAL PROTECCION.

- Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Los elementos dirigidos a al protección del propio espacio.

B) ZONA FORESTAL.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Los forestales.

- Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

- Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

C) ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko jarduerak, espazioa bera babesteko neurriekin kontraesanean ez badaude.

- Eraikuntzakoak diren erabilera eta jarduerak:
- Arrain-haztegiak eta astazifaktoriak.
- Nekazaritzakoak: mintegiak eta berotegiak.
- Nekazaritzako biltegiak.

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, ur-inguruneari lotuta egoteagatik aukeraturako lursailean jarri behar direnak.

Goian azaldutako eraikuntza-erabilera guztiak baimenduta egongo dira espazioa bera babesteko helburuekin bateragarriak diren heinean.

D) NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO ALDERDIA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, hala behar denean, basoko jarduerak.

- Atsedenlekuak.
- Eraikuntzakoak diren erabilera eta jarduerak:
- Mintegiak eta berotegiak.
- Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.
- Nekazaritzako biltegiak.
- Atsedenlekuetako instalazioak.

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegituretako eraikinak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Landa-ingurunean jarri behar badira, hain zuzen, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, aukeraturako kokalekuari lotuta egon behar dutelako nahitaez, edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzuak direlako.

. Plangintzako Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasota dauden kasu horietako bat ez badira.

. Hondakinik sortzen ez badute (edo dagokion arroken organoaren baimena aurkezten badute), edo estolderiaren sare orokorrean zuzenean lotuta badaude.

. Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

. Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

- Edozein motatako abeltzaintza-erabilerei lotutako eraikuntzak.

- Jabearen nekazaritzako ustiatzean (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak ustiatzeko nekazaritza-industriak, haien baimena Nekazaritza Sailari badagokio.

- Nekazaritzako artisautzako industria.

- Familia bakarreko eraikinak, funtzionalki nekazaritzako ustiatzei lotuta badaude eta lurra lantzen duen nekazaria beti bertan bizi bada.

Erabilera honetan nekazaritza ustiatze gikiko baserrietan nekazaritza turismoa ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

Nekazaritzako ustiatze gikiko merkataritza diren nekazaritza-ko produktuak ekoizten dituen unitate tekniko ekonomikoa, betiere, nekazaritzako enpresaburu baten –persona juridikoa nahiz fisikoa izan– ardurapean egonik. Ustiatze gikiak, normalean, laneku bera eta ekoizteko baliabide berberak erabiltzen ditu.

- Turismoa kanpamentuak.

- Gizarte-ekipamendurako eraikuntzak eta instalazioak, horietan egiten diren jarduerak bereziak direla-eta landa-ingurunean jarri behar badira baina kokagune zehatzik finkatu gabe.

Arau hauek onesten diren unean bertan dauden etxebizitzak finkatu egingo dira.

E) KOMUNIKABIDEAK BABESTEKO ALDERDIA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, hala behar denean, basoko jarduerak.

- Atsedenlekuak.

- Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

- Usos y actividades constructivos:

- Las piscifactorías y astacifactorías.

- Los agrícolas: viveros e invernaderos.

- Almacenes agrícolas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetos de protección del propio espacio.

D) ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Áreas recreativas.

- Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de cuenta correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

- Industrias agrarias cuya autorización competa al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).

- Industria artesanal agraria.

- Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

Se entiende por explotación agraria la unidad técnico económica de la que se obtienen productos agrarios con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario agrario, que puede ser persona física o jurídica. La explotación se caracteriza, generalmente, por la utilización de una misma mano de obra y de unos mismos medios de producción.

- Campamentos de Turismo.

- Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

Se consolidan las viviendas existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas.

E) ZONA DE PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES VIARIAS.

- Usos y actividades no constructivas:

- Los autorizados en la Zona A).

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Áreas recreativas.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:
- Mintegiak eta berotegiak.
- Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.
- Nekazaritzako biltegiak.
- Lurraren erabilerarekin zerikusia duten abeltzaintzako eta autokontsumoko ustiatzei lotutako eraikuntzak.

- Atsedenekuetako instalazioak.

- Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegituretako eraikinak, betiere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Landa-ingurunean jarri behar badira, hain zuzen, bertan egin-go diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo batzuetako arrazoiak direla-eta, aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako nahitaez, edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko zerbitzuak direlako.

. Plangintzako Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasota dauden kasu horietako bat ez badira.

. Hondakinik sortzen ez badute (edo dagokion arroko organoaren baimena aurkezten badute), edo estolderiaren sare orokorre zuzenean lotuta badaude.

. Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

. Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

- Familia bakarreko eraikinak, zuzenean nekazaritzako ustiatzei bati lotuta badaude eta lurra zuzenean lantzen duen nekazaria beti bertan bizi bada.

Erabilera honetan nekazaritza ustiatzei baserrietan nekazal turismoko ostatuak eta kanpaldi bereziak sartzen dira.

- Turismoko kanpamentuak.

- Gizarte-ekipamenduko eraikuntzak eta instalazioak, horietan egiten diren jarduerak bereziak direla-eta landa-ingurunean jarri behar badira baina kokagune zehatzik finkatu gabe.

Errepideetako zerbitzuek eta haien elementu funtzionalak.

Eraikuntza-erabilerak eta jarduerak aintzat hartuko dute Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Araua, errepideak babesteko arloei, eta eraikuntzako eta zerbitzu orokorretako muda-lerroari dagokienez.

F) KULTURA-ALDETIK INTERESA DUTEN ONDASUN HIGIEZINA K BABESTEKO ALDERDIA

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

- Nekazaritzakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Espazioa bera babesteko direnak.

- Kultura- (arkeologia-) arloko ikerketa, hezkuntza eta zabalkunde egiteko eraikuntzak eta instalazioak.

G) AKUIFEROEN URRAKORTASUNA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Espazioa bera babesteko direnak.

- Kultura- (ekologia-) arloko ikerketa, hezkuntza eta zabalkunde egiteko eraikuntzak eta instalazioak, betiere, lurpeko urei kalterik eragiten ez badiete.

H) ERKIDEGORAKO LEKU INTERESGARRIA. TOLOÑO-KANTABRIA MENDILERROA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

- A) alderdian baimendutakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

- Administrazio- eta kartografia-arloko seinaleak eta eraikuntzakoak ez diren erabilerekin eta jarduerekin zerikusia dutenak.

- Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta espazioaren babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

3. Aurreko puntuan ezin sar daitezkeen erabilerak debekatuta daude eta bateraezinak dira.

- Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar un servicio a la explotación de los recursos primarios.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de cuenta correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Los campamentos de Turismo.

- Las edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario que por la naturaleza de la actividad desarrolla deban emplazarse en el medio rural, pero sin requerir una localización concreta.

Las Áreas de Servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas.

Los usos y actividades constructivos tendrán en cuenta la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava en lo referente a las áreas de protección de las carreteras, la línea límite de edificación y la de servicios generales.

F) ZONA DE PROTECCION DE BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Los agrícolas.

- Usos y actividades constructivos:

- Los dirigidos a la protección del propio espacio.

- Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (arqueológica).

G) VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Usos y actividades constructivos:

- Los dirigidos a la protección del propio espacio.

- Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (ecológica), que no impliquen efectos negativos para las aguas subterráneas, garantizándose su inocuidad.

H) ZONA LIC. SIERRA TOLOÑO-CANTABRIA.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).

- Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

3. Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior.

Dena den, arau hauek 89. artikulua 1.d) eta 2.c) idatz-zatietan jasotako ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitako erabilereiz gain, honako beste erabilera hauek ere izango dira bateragarriak:

- Etxebizitza kolektiboa.
- Familia bakarreko etxebizitza, eraikin bakoitzeko gehenez bi etxebizitza dituen.
- Gizarte-ekipamendua.
- Eskulangintzaren eta arte-produktuen industria.
- Nekazalturismoko ostatuak (295/1988 Dekretua, Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, nekazalturismoko ostatu-modalitatea sortzen duena).
- Nekazaritzako ustiapenerako diren baserrietako kanpaldi bereziak (41/81 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen ordenazioari buruzkoa).

167. artikulua. Eraikuntza-erabilerei eta jardueri esleitutako hirigintza-parametroak.

1. Aurreko artikuluan adierazitako erabilerek eta jarduerak hirigintza-eta eraikuntza-arloko parametro hauek bete beharko dituzte:

- Nekazaritzako biltegiak, lurra lantzeko erabilerarekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiatzei lotutako eraikinak eta ardogileen upategiak:

- Eraikigarritasuna: 1 m²/m², partzela hartzailearen gainean neur-tuta.

- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan-unitateri) da-gokiena, arau hauen 185. artikuluko 2. puntuan ezarritako estanda-rren arabera.

- Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: librea.

- Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %70.

- Gehieneko solairu-kopurua: 2.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 8 m.

- Mugetara bitarteko tartea: 5 m.

- Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko lan-da-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian eza-rritakoak.

- Abeltzaintzako ustiatzeiek gorde beharreko tarte bereziak:

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetarako eta putzuetarako: 50 m.

Hornidura-putzu eta -iturburuetara, eta babestutako gunee-tara: 200 m.

- Mintegiak eta berotegiak:

- Gehieneko okupazioa: %80.

- Mugetara bitarteko tartea: 2 m.

- Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko lan-da-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian eza-rritakoak.

- Mahastizaintza- eta ardogintza-arloko nekazaritzako indus-triak:

- Eraikigarritasuna: 0,50 m²/m², partzela hartzailearen gainean neurtuta.

- Lotutako gutxieneko azalera: 30.000 m², partzela batean edo batzuetan, eta partzela hartzaileak gutxienez 3.000 m² izan beharko ditu.

- Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %40.

- Gehieneko solairu-kopurua:

Pabiloietan: 1.

Eraikin adierazgarrian: 3.

- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera:

Pabiloietan: ardoa egiteko beharrezko dena.

Eraikin adierazgarrian: 10 m.

- Mugetara bitarteko tartea: 20 m.

- Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 89, puntos 1.d) y 2.c), de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda colectiva.

- Vivienda familiar, con un máximo de dos viviendas por edificio.

- Equipamiento comunitario.

- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.

- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 295/1988, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).

- Acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola (Decreto 41/81, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco).

Artículo 167. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

1. Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo y bodegas de cosechero:

- Edificabilidad: 1 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 185 de las presentes Normas.

- Superficie mínima de parcela receptora: libre.

- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura a cornisa y/o alero: 8 m.

- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:

A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- Viveros e Invernaderos:

- Ocupación máxima: 80%.

- Separación a linderos: 2 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Industrias agrarias vitivinícolas:

- Edificabilidad: 0,50 m²/m², aplicado sobre la parcela receptora.

- Superficie mínima vinculada: 30.000 m² en una o varias parcelas, exigiéndose una parcela receptora mínima de 3.000 m².

- Ocupación máxima: 40% de la parcela receptora.

- Número máximo de plantas:

En pabellones: 1.

En edificio representativo: 3.

- Altura máxima a cornisa y/o alero:

En pabellones: la que necesite el proceso de elaboración.

En edificio representativo: 10 m.

- Separación a linderos: 20 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Landa-bideetarako tartea: 5 m.
- Lur-erabilerekin zerikusirik ez duten eta nekazaritzako ustiategiak lotuta dauden eraikinak, arrain-haztegiak, eta nekazaritzako ustiategiak eta artisau- nekazaritzako industrian lortutako produktuek ustiatzen dituzten nekazaritza-industriak.
- Eraikigarritasuna: 0,50 m²/m².
- Lotutako azalera: 2.000 m² partzela bakarrean.
- Gehieneko okupazioa: partzelaren %0,50.
- Gehieneko solairu-kopurua: 1.
- Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: librea.
- Mugetara bitarteko tartea: 10 m.
- Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Bideetarako tartea: 5 m.
- Familia-etxebizitzak, funtzionalki nekazaritzako ustiatzari lotutakoak:
 - Eraikin-motak:
 - Etxebizitza bateko edo biko etxe bakartuak.
 - Nekazaritzarako eraikinari lotutako etxeak, etxebizitza batekoak zein bikoak.
 - Etxebizitzari lotutako gutxieneko azalera:
 - Lehenengo etxebizitza: 0,50 ULUri (urteko lan-unitateri) dagoiena, arau hauen 185. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
 - Gainerako etxebizitzak: ULU bati (urteko lan-unitateri) dagokiona, etxebizitza bakoitzeko.
 - Eraikigarritasuna: 0,15 m²/m², partzela hartzailearen gainean neututa.
 - Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m².
 - Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen %10.
 - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
 - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 7 m.
 - Mugetara bitarteko tartea: 5 m.
 - Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
 - Landa-bideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko arautegian ezarritakoak.
 - Landa-ingurunean egin beharreko onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzak:
 - 1, 2, 5, 6 eta 7 zenbakietako guneetan kokatutako eraikinak: librea.
 - Errepideetako elementu funtzionalak, osasun-sorospeneko postuak:
 - Eraikigarritasuna: librea.
 - Lotutako gutxieneko azalera: librea.
 - Okupazioa: librea.
 - Solairu kopurua: 1.
 - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: librea.
 - Errepideetarako tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoak.
 - Mugetara bitarteko tartea: 4 m.
 - Gainerako eraikinak:
 - Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m² partzela bakarrean.
 - Gehieneko okupazioa: %10.
 - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
 - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 7 m.
 - Mugetara bitarteko tartea: 10 m.
 - Errepideetarako tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
 - Landa-bideetarako tartea: 5 m.
 - Errepideetako zerbitzuguneak:
 - Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m² partzela bakarrean.
 - Eraikinek eta markesinek estalitako gehieneko azalera: %20.

- Separación a caminos rurales: 5 m.
- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria:
 - Edificabilidad: 0,50 m²/m².
 - Superficie vinculada: 2.000 m² en parcela única.
 - Ocupación máxima: 0,50% de la parcela.
 - Número máximo de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - Separación a linderos: 10 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos: 5 m.
 - Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:
 - Tipos edificatorios:
 - Casas aisladas de una o dos viviendas.
 - Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.
 - Superficie mínima vinculada a cada vivienda:
 - Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 185 de las presentes Normas.
 - Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.
 - Edificabilidad: 0,15 m²/m², medido sobre la parcela receptora.
 - Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².
 - Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
 - Separación a linderos: 5 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
 - Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
 - Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 2, 5, 6 y 7 : libre.
 - Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
 - Edificabilidad: libre.
 - Superficie mínima vinculada: libre.
 - Ocupación: libre.
 - Número de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - Separación a carreteras: las establecidas por la D.F.A.
 - Separación a linderos: 4 m.
 - Resto de edificaciones:
 - Edificabilidad: 0,10 m²/m².
 - Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
 - Ocupación máxima: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
 - Separación a linderos: 10 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos rurales: 5 m.
 - Áreas de servicio de carreteras:
 - Edificabilidad: 0,10 m²/m².
 - Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
 - Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.

- Gehieneko solairu-kopurua: 3.
 - Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera: 10 m.
 - Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

- Landa-bideetarainoko tartea: 5 m.
 - Mugetara bitarteko tartea: 10 m.

2. Aurreko puntuan adierazitako parametroak hirigintza-erabile-ra edo -jarduera baimendu bakoitzari dagozkie. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke partzela batean, baldin eta guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

- Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiatzeari lotutako erabile-
 rak:

- Eraikigarritasuna: 1,40 m²/m², partzela hartzailearen gainean neur-
 tuta.

- Gehieneko okupazioa: %80 partzela hartzailearen gainean
 neurtuta

- Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinei edo instalazioei
 lotutako erabilera:

- Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².

- Gehieneko okupazioa: %20.

- Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

3. Finkatuta dauden etxebizitzaren azalera %30 zabaldu daiteke,
 betiere, familiak dituen arrazoiak bidezkoak badira.

168. artikulua. Eraikuntza-erabilera eta jardueretarako beste bal-
 dintza batzuk.

1. Aurreko parametroez gain, kasu bakoitzean, hurrengo bal-
 dintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a) Errepideetako zerbitzuguneetarako plan berezia idatzi behar-
 ko da.

Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinetan, Lurzoruaren
 Legearen 43.3. artikuluan (bategin gabe) ezarritako izapidea beharko
 da.

b) %12 baino gehiagoko malda duten lursailetan egin beharreko
 proiektu teknikoetan, lurragi mugitu behar izanez gero, azterketa tek-
 nikoak egin behar dira; hain zuzen ere, lurragiaren egonkortasunerako eta
 higikortasunerako eragin kaltegarriarik ez dela izango ziurtatzen duten
 azterketa teknikoak.

c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin eta, dituzten neurriak, ga-
 raiara, intentsitatea eta tentsioa direla-eta, fauna elektrokutatzeko
 arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bes-
 tera zeharkatzea.

Arau hauetako 166. artikuluan baimendutako erabilerei lotetsita
 ez dauden partzelak itxi nahi direnean, alanbre-hariz eginak eta gehie-
 nez ere 1,20 m garai izango dira. Beraz, debekatuta dago zapatak, zo-
 kaloak eta harrizko murrak, metalezko sareak, eta abar erabiltzea,
 edozein motatakoak direla ere.

d) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua
 dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik,
 baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren
 Arautegiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakinak isurtzeko
 baimena. Aintzat hartuko da EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak
 Antolatuzko Lurraldearen Arloko Planak isurialde mediterraneoan
 eraikuntzak eta urbanizazioak utzi beharreko atzerapenei buruz eza-
 rri duena: atzerapen horiek 15 eta 5 m-koak izango dira, hurrenez
 hurren, ibaien gehieneko uholde arruntaren lerroaino.

e) Orobat, espediente guztietan, neurri zuzentzaileen proiektua au-
 rkeztu beharko da, sortzen diren eragin kaltegarriak ahalik eta gehien
 gutxitu eta hondatutakoa lehengoratzeko dela bermatze aldera.

f) Uraen ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, bal-
 dintza hau bete beharko da, obra horiek arrain-espezieen joan-eto-
 rri libreak eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kal-
 tegarriarik ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. Bestela,
 albo-ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

g) Gerta daiteke arkeologia-, paleontologia-, mineralogia-, historia-
 edota, oro har, geologia- edo kultura-arloko aurkikuntzak izatea, ha-

- Número máximo de plantas: 3.

- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral
 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Separación a caminos rurales: 5 m.

- Separación a linderos: 10 m.

2. Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden
 a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una
 parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y
 cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m²/m², sobre parcela receptora.

- Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.

- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública
 o interés social:

- Edificabilidad: 0,20 m²/m².

- Ocupación máxima: 20%.

- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

3. Los edificios de vivienda existentes consolidados podrán ami-
 pliarse su superficie construida en un 30% siempre que las necesi-
 dades familiares sean justificadas.

Artículo 168. Otras condiciones exigibles a los usos y activida-
 des constructivos.

1. Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada
 caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de
 un Plan Especial.

Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán
 el trámite establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo (sin re-
 fundir).

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendien-
 te superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se inclui-
 rán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de im-
 pacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones
 siguientes:

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocu-
 ción de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y vol-
 taje.

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos senti-
 dos.

Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos au-
 torizados en el artículo 166 de las presentes Normas, responderán al
 tipo de hilo alambre, de 1,20 m. de altura máxima, lo que impide el
 uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red
 metálica, etc.

d) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contami-
 nación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar
 previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de
 vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio
 Público Hidráulico. Se tendrá en cuenta lo señalado en el Plan terri-
 torial Sectorial de Ordenación de Márgenes de ríos y arroyos de la
 CAPV, Vertiente Mediterránea sobre retiros de la edificación y urba-
 nización, que serán de 15 y 5 metros respectivamente, medidos en
 relación a la línea de máximas avenidas ordinarias de los ríos.

e) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un pro-
 yecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y res-
 tauración de los impactos negativos que se originen.

f) La obtención de licencia para la realización de obras en cau-
 ces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies pis-
 cícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifi-
 quen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario
 se deberán construir cauces laterales o escalas como medida co-
 rrectora.

g) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, pale-
 ontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o cultura-

lako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten alderdietan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza-egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

h) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur-eremu bat gune jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

i) Turismoko kanpamentuen kasuan, kanpaldietako beharrian kolektiboak asetzea helburu duten eraikuntzak baizik ez dira baimenduko. Debebatuta daude gainerako guztiak, besteak beste: bide bereziak eskatzen dituzten eraikuntza-garraigarriak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo partzelaren gaineko erabilera eta gozamen-eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpamentutzat edo kanpintzat hartuko.

2. Familia bakarreko erakinetan eta nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen-prozesuei lotutakoetan, baldintza berezi hauek hartuko dira kontuan:

a) Eraikin batean obretarako baimena eta lizentzia eskatzen direnean, ustiatetik titularrak edota etxebizitza izango denaren erabiltzaileak honako agiriok aurkeztuko dituzte:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiategiaren berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

- Lurraldeko kapitala: lurzoruen deskribapena eta hektarea-kopurua.

- Ustiatetik eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki zireneko urtea eta haietako bakoitzean eraikitako azalera.

- Makineria eta ekipamendua: deskribapena eta kopurua.

- Haziendak: mota bakoitzaren deskribapena eta kopuruak.

- Lanean diharduten senideak eta soldatapeko langileak: egunak urteko lan-unitateak (ULU).

- Lanean diharduten senideen izenak eta titularrarekin edo enpresaburuarekin duten ahaidetasuna.

- Lotutako partzela alokatzen bada, partzela horren titularrak berariaz onartzea.

Ustiategiari atxikitako partzela oro, eremu-banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

- Familia-etxebizitza eraikitzen bada, etxebizitzaren erabiltzailea izango denaren izena eta gaur egungo etxebizitzetxei emango zaien erabilera.

- Erabiltzailea izango denaren afiliazio ziurtagiria Gizarte Segurantzaren Nekazaritzarako Araubide Berezian.

b) Lur-azaleraren edo abelburuen estandarrak urteko lan-unitate bakoitzeko, ustiapen-motaren arabera, honakoak izango dira:

- Baso-ustiapena: 25 hektarea.

- Nekazaritza ustiapena bera:

- Zereala, patata, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 hektarea.

- Bazka-laboreak eta lekak: 15 hektarea.

- Mahastiak: 6 hektarea.

- Nekazaritzako ustiapenerako belazea: 8 hektarea.

- Fruitu-arbolak: 8 hektarea.

- Berotegiak, mintegiak: 3 hektarea.

- Abeltzaintzako ustiapena:

- Txerri-azienda: 20 txerramen baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).

- Esnetarako behi-azienda: 15 esne-behien baliokidea.

les, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

h) Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

i) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales:

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2. En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.

- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.

- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.

- Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.

- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:

- Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.

- Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.

- Viñedos: 6 Has.

- Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

- Frutales: 8 Has.

- Invernaderos, viveros: 3 Has.

- Explotación ganadera:

- Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.

- Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.

- Haragitarako behi-azienda: 15 behi helduen baliokidea.
- Zaldi-azienda: 28 behorren baliokidea.
- Ardi- eta ahuntz-azienda: 100 buru.
- Untxiak: 300 buru.
- Bestelako ugaztunak: 200 buru.
- Hegaztiak: 400 buru.
- Erlauntzak: 300 unitate.
- Ustiapena mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan-unitate kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak gehituko dira.

c) Honako eraikuntza hauek ustiapenaren beste partzela batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerrri batean egonda ere: nekazaritzarako biltegiak, lurraren erabilerari lotutako abeltzaintza-ustiapenak, mahastizaintzako eta ardogintzako industriak, eta lurrarekin lotutako nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapenei dagozkien etxebizitzak.

Horrelakoetan, obra-lizentzia eman aurretik, Lurzoruaren Balarazioen eta Hirigintza Araubidearen Erreformari buruzko 8/1990 Legeak Hamargarren Xedapen Gehigarriko 8. puntuari xedatutakoa aplikatuz, Jabetza Erregistroan idatziko dira honako hauek: eragindako partzelek eraikin berriekin duten lotura eta partzela horietan erabilerari agortua eraikitzearen ezintasuna. Horretarako, erregistroko ziurtagiriaren oharpenaren kopia bat eman beharko da.

d) Lurraren erabilerari loturik ez dagoen ustiatetik etxebizitza beste partzela batean kokatu ahal izango da, beste udalerrri batean egonda ere, betiere, ustiatetik 500 metro baino gehiagora ez badago.

Horrelakoetan, aurreko paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitzaren partzela abeltzaintzako ustiatetik lotuko zaio.

e) Mahastizaintzako eta ardogintzako industriei lotutako etxebizitzak, edo onura publikoko zein interes sozialeko eraikinak, horien partzela hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilerari zerbitzari moduan hartuko dira.

Beraz, eraikin honen parametroak —eraikigarritasuna, lurraren okupazioa, eta abar— erabilerari nagusiaren barruan sartuko dira.

169. artikulua. Plangintza bereziaren bidez erabilerari eta jarduerak ezartzea.

1. Arau hauen 184. artikuluan adierazitako erabilerekin gain, plan bereziak idatz daitezke Plangintzari buruzko Arautegiko 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako, betiere, hurrengo baldintzak bete:

- Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuaren eranskinean zehazten ez diren kasuetan, Plan Bereziak —Planeamenduari buruzko Arautegiak 77.2 artikuluan eskatutako azterketa osagarrien artean sartzeko moduko agiria denez— 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikuluan adierazitako ezaugarrien azterketa teknikoa eman beharko du.

- Zio hauetako bat edo batzuk izan behar dira erabilerari edo jarduerari landa-ingurunean kokatzeko arrazoia:

- Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearrekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako alderdietan baino ezin daitezke koka horrelako jarduerari.

- Erabileraren edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

- Erabileraren edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla-eta, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes-maila apalagoko beste alderdi batzuetan ezartzea.

2. Espedientearen behin betiko ebazpena emateko eskumena duen organoak aztertuko du aurkeztu den arrazoia, eta, kontrako baloriorik egitekotan, ukatu egingo du.

- Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.
- Equino: Equivalente a 28 yeguas.
- Ovino y Caprino: 100 animales.
- Conejos: 300 animales.
- Otros animales mamíferos: 200 animales.
- Aves: 400 animales.
- Colmenas: 300 unidades.
- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima, punto 8 de la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela -situada incluso en otro municipio- siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias vitivinícolas, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servido de los mismos.

Por tanto, sus parámetros -edificabilidad, ocupación, etc.- estarán incluidos dentro del uso principal.

Artículo 169. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1. Además de los usos señalados en el artículo 184 de las presentes Normas, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo de estas Normas.

- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento, aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.

- Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

- Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

2. El órgano competente en la resolución definitiva del expediente analizará la justificación aportada y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

X. TITULUA KULTURA-ONDASUNA BABESTEVA ETA ZAINTEA

170. artikulua. Katalogoa.

Katalogo honetan, ezaugarri bereziak dituztelako aparteko babesa behar duten eraikinen, arkitekturako edo hirigintzako elementuen, parajeen eta lekuen zerrenda jaso da:

1. Euskal Autonomia Erkidegoko monumentu/monumentu-multzoz izendatzeko proposatu diren ondasun higiezinak

IZENA	AUZOA/KALEA
A LEZAKO ERROTA	
B SAN MARTIN ELIZA	HIRIGUNEA
C ETXEA	KONSTITUZIO PLAZA, 3
D ETXEA	KONSTITUZIO PLAZA, 6
E ETXEA	KALE NAGUSIA, 15
F ETXEA	LABE KALEA, 8

2. Udalean babesteko proposatzen diren ondasun higiezinak

IZENA	AUZOA/KALEA
1 LEZAKO ZUBIA 1	
2 LEZAKO ZUBIA 2	
3 SAN MEDERI ZUBIA	
4 ETXEA	KALE NAGUSIA, 13
5 ETXEA	KALE NAGUSIA, 2
6 ETXEA	KALE NAGUSIA, 6-8
7 ETXEA	KALE NAGUSIA, 9
8 ETXEA	SARRALDE JENERALA, 4-6
9 ETXEA	KALE NAGUSIA, 24
10 ETXEA	KALE NAGUSIA, 45
11 ETXEA	HEGOALDE KALEA, 1
12 ETXEA	HEGOALDE KALEA, 3-5
13 ETXEA	ITURRI KALEA, 3
14 ITURRIA	ITURRI KALEA, Z.G.
15 ETXEA	KALE NAGUSIA, 7
16 ETXEA	ITURRI KALEA, 4
17 ETXEA	ITURRI KALEA, 11
18 ETXEA	SARRALDE JENERALA, 2
19 ETXEA	ITURRI KALEA, 6
20 ETXEA	KOBA KALEA, 1-3
21 ETXEA	KALE NAGUSIA, 11
22 IGERILEKUETAKO ITURRIA	IGERILEKUAK
23 ETXEA	OSTATUKO PLAZA, 3

171. artikulua. Katalogoa aldatzea.

Aurreko katalogoa honela aldatuko da:

- Arau hauek aldatuta.
- Berez, honako hauetan:

- Aztarnategi arkeologiko berriren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatzen bada; kasu horretan, aurreko artikuluko idatz-zati egokian sartuko da.

- Ondasunen bat Sailkatutako Kultura Ondasunen Erregistrotik kanpo edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorretik kanpo uzten bada; kasu honetan, katalogotik kanpo dagoela edo, hala behar denean, egoera berriaren arabera katalogatuta dagoela joko da.

- Ondasunen bat Sailkatutako Kultura Ondasunen Erregistroan inskribatzen denean.

172. artikulua. Baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak.

- Sailkatutako kultura-ondasunak: zaharberritze zientifikoa.

- Hasitako kultura-ondasunak: obraren bati ekin aurretik, sustaizaileak proiektu arkeologiko egokia aurkeztu beharko dio Foru Aldundiari, Aldundiak lanak hasi aurretik onespina eman diezaion.

- Kultura-intereseko ondasunak: zaharberritze zientifikoa, kontserbatzeko zaharberritzea, kontserbatzea eta apaintzea, eta eraikinen balio tipologikoak eta formalak errespetatzen dituzten eraberritze- eta finkatze-lanak. Idatz-zati honetan sartu diren higiezinak lurreratzeko zorian daudela adierazteko, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36.3. artikuluan ezarritako kasuetako bat gertatu behar da.

TÍTULO X PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 170. Catálogo.

La relación de edificios, elementos arquitectónicos o urbanísticos, parajes y lugares que, por sus valores o características singulares serán objeto de una especial protección se integra en el siguiente catálogo:

1. Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DENOMINACION	BARRIO/CALLE
A MOLINO DE LEZA	
B IGLESIA DE SAN MARTIN	CASCO
C CASA	PLAZA DE LA CONSTITUCION, 3
D CASA	PLAZA DE LA CONSTITUCION, 6
E CASA	MAYOR, 15
F CASA	DEL HORNO, 8

2. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal.

DENOMINACION	BARRIO/CALLE
1 PUENTE DE LEZA 1	
2 PUENTE DE LEZA 2	
3 PUENTE DE SAN MEDERI	
4 CASA	MAYOR, 13
5 CASA	MAYOR, 2
6 CASA	MAYOR, 6-8
7 CASA	MAYOR, 9
8 CASA	GENERAL SARRALDE, 4-6
9 CASA	MAYOR, 24
10 CASA	MAYOR, 45
11 CASA	DEL MEDIODIA, 1
12 CASA	DEL MEDIODIA, 3-5
13 CASA	DE LA FUENTE, 3
14 FUENTE	DE LA FUENTE S/N
15 CASA	MAYOR, 7
16 CASA	DE LA FUENTE, 4
17 CASA	DE LA FUENTE, 11
18 CASA	GENERAL SARRALDE, 2
19 CASA	DE LA FUENTE, 6
20 CASA	DE LAS CUEVAS, 1-3
21 CASA	MAYOR, 11
22 FUENTE PISCINAS	PISCINAS
23 CASA	PLAZA DEL MESON, 3

Artículo 171. Modificación del Catálogo.

El anterior Catálogo se modificará:

- Mediante la modificación de las presentes Normas.
- Automáticamente cuando:

- Algún nuevo yacimiento arqueológico o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el apartado correspondiente del artículo anterior.

- Algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

- Algún bien inmueble sea inscrito en el Registro de Bienes Culturales Calificados.

Artículo 172. Intervenciones constructivas autorizadas.

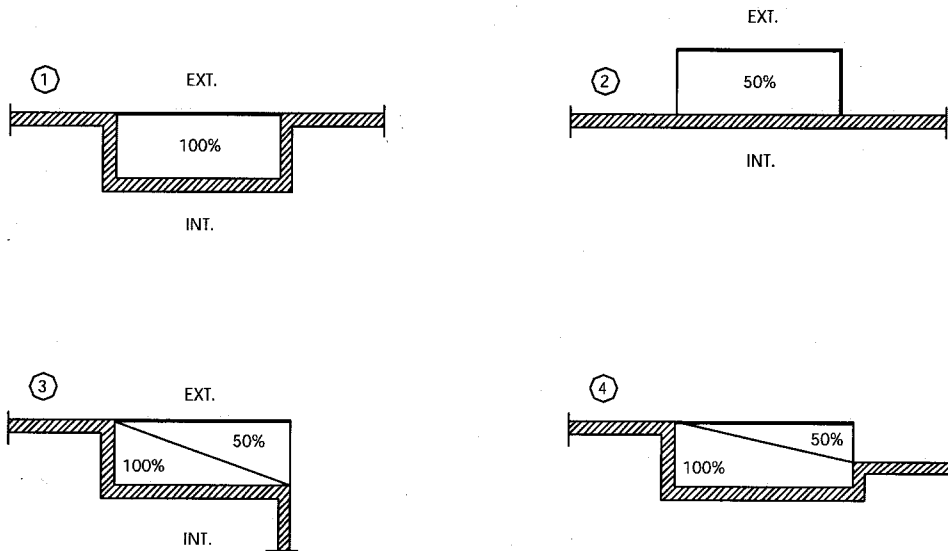
- Bienes Culturales Calificados: Restauración científica.

- Bienes Culturales Incoados: Antes de realizar cualquier tipo de obras, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa.

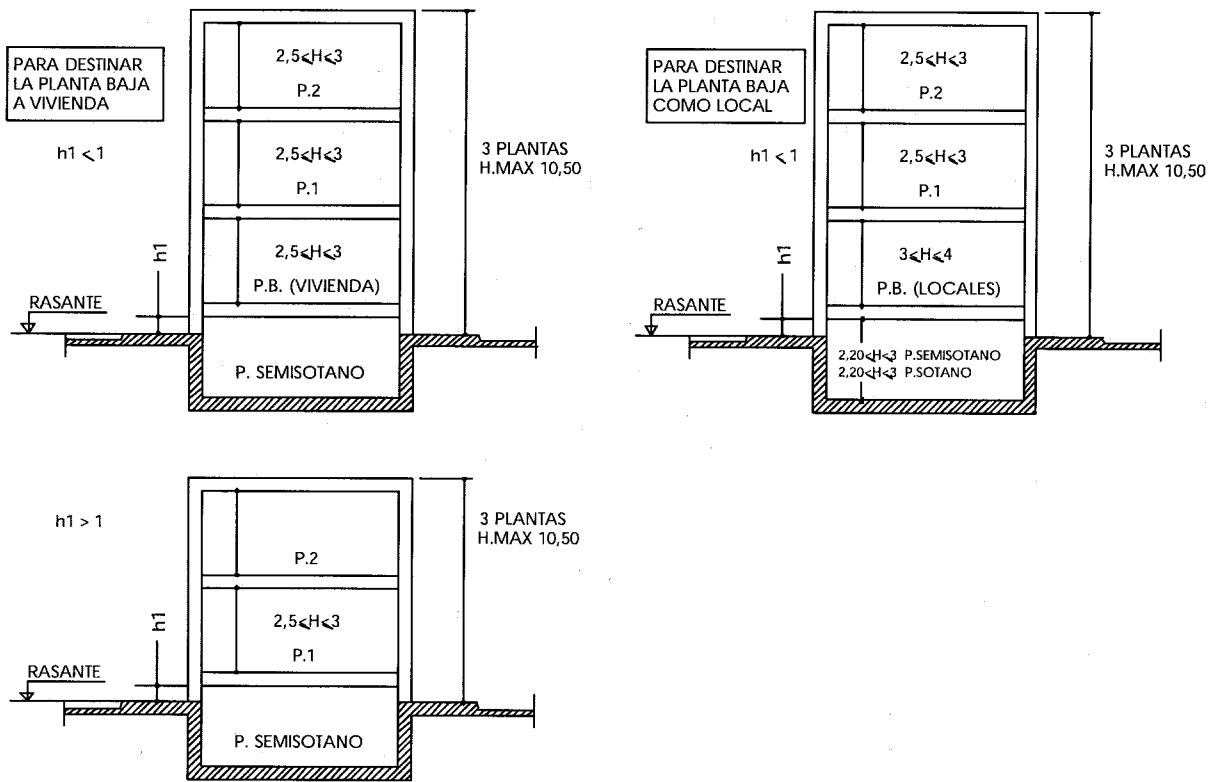
- Bienes de Interés Cultural: Restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, y aquellas reformas y obras de consolidación que respeten los valores tipológicos y formales de las edificaciones. La ruina de los inmuebles incluidos en este apartado se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3 de la Ley 7/1990, de tres de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE MAXIMA

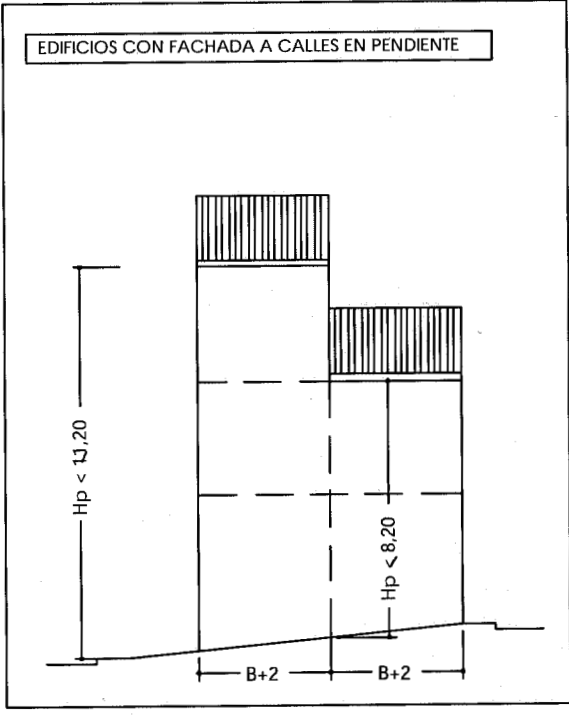
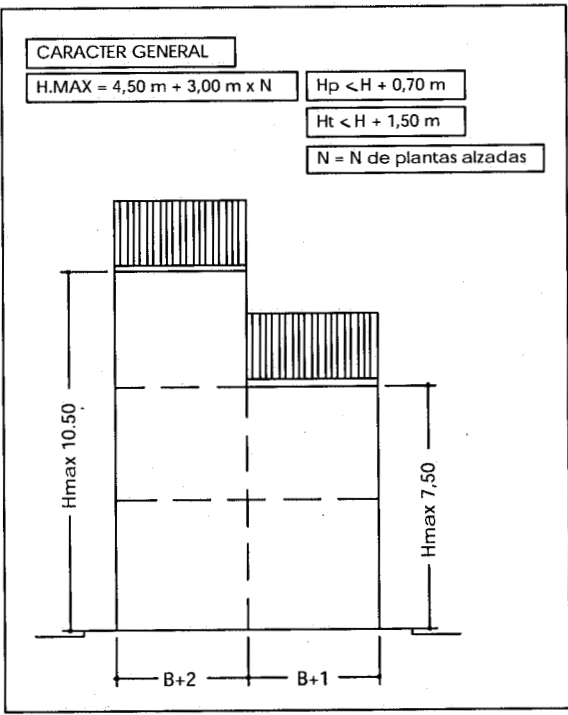
COMPUTO DE SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE EN TERRAZAS



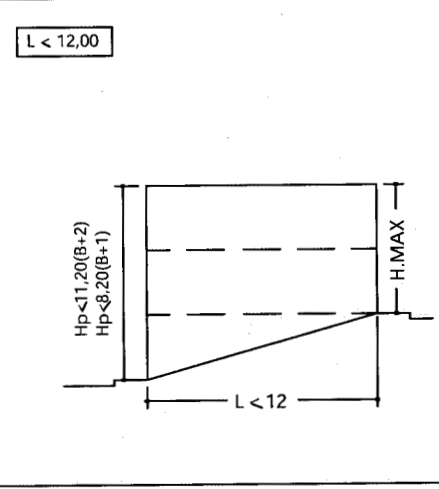
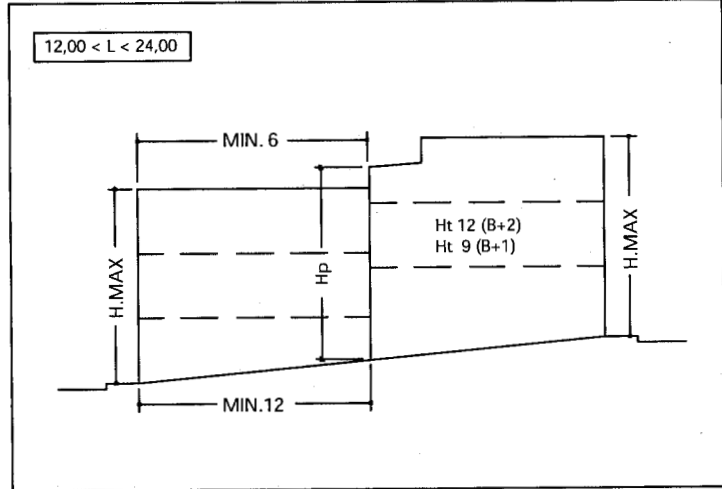
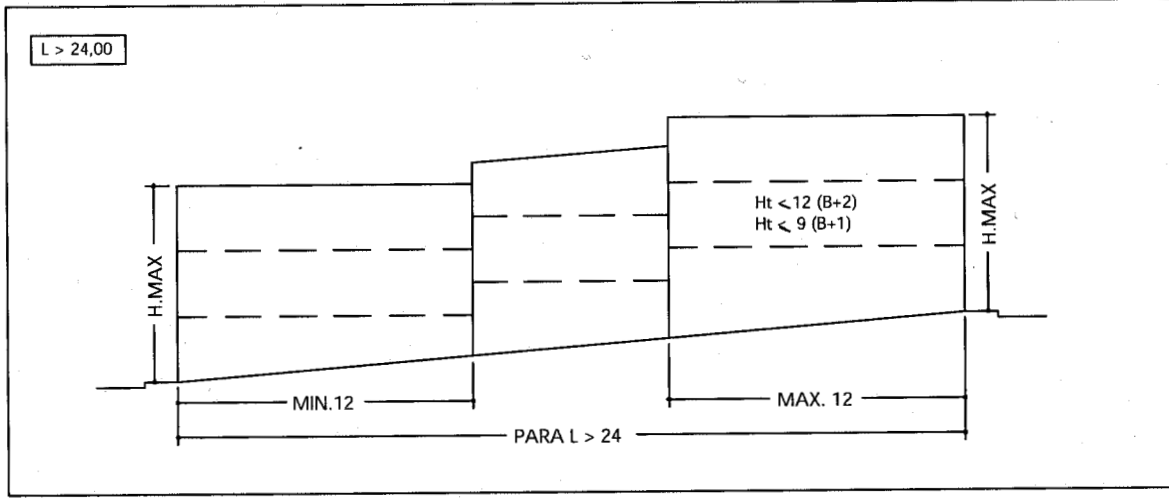
MEDIDA DEL Nº DE PLANTAS DE LAS EDIFICACIONES



ALTURA DE REGULACION MAXIMA. "Hmax"

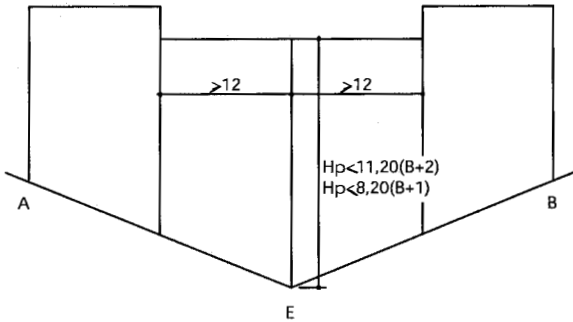


EDIFICIOS CON FACHADA A CALLES DE DIFERENTE NIVEL

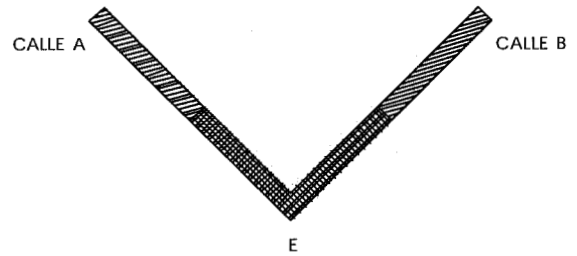


ALTURA DE REGULACION MAXIMA. "Hmax"

CALLES DESCENDENTES HACIA LA ESQUINA

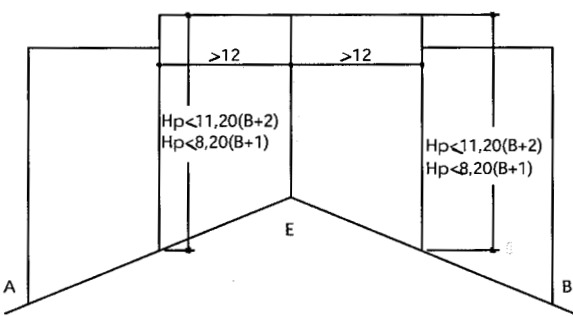


ALZADO

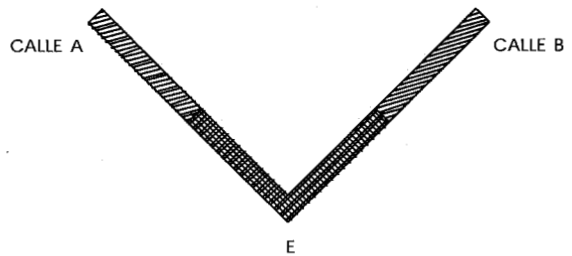


PLANTA

CALLES ASCENDENTES HACIA LA ESQUINA



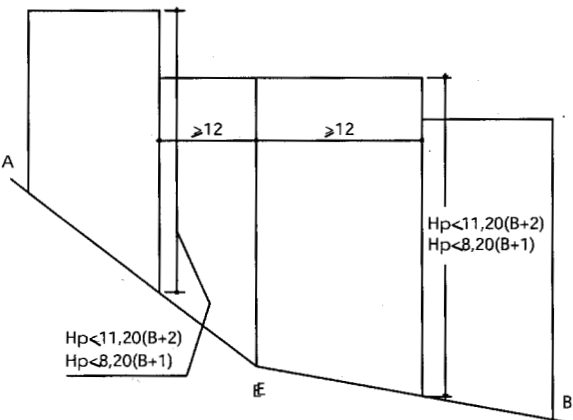
ALZADO



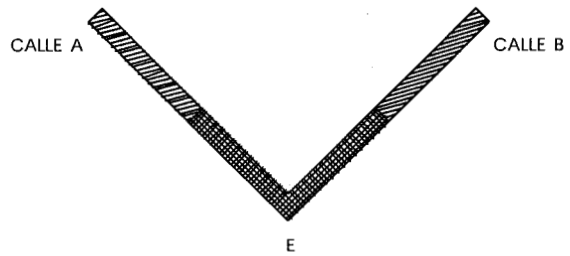
PLANTA

$H_p < 11,20(B+2)$
 $H_p < 8,20(B+1)$

CALLE ASCENDENTE HACIA LA ESQUINA Y OTRA DESCENDENTE



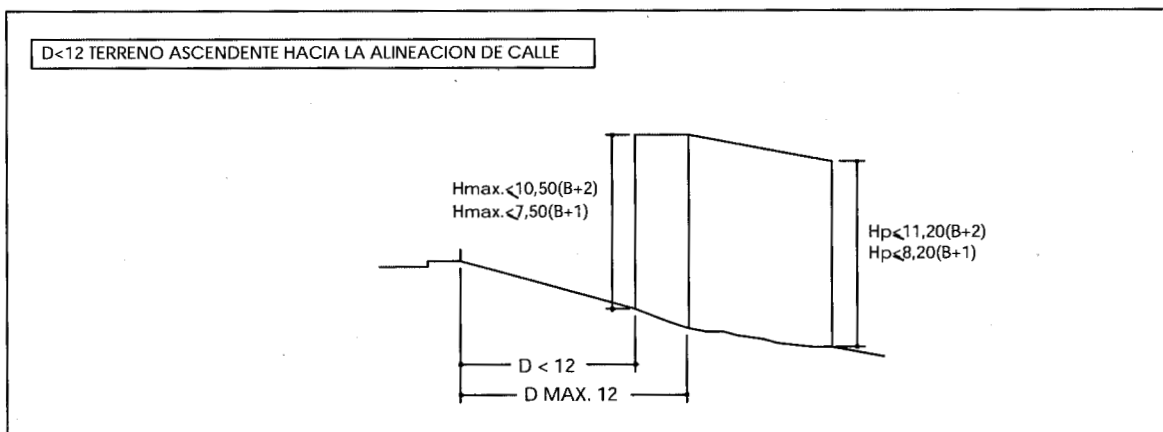
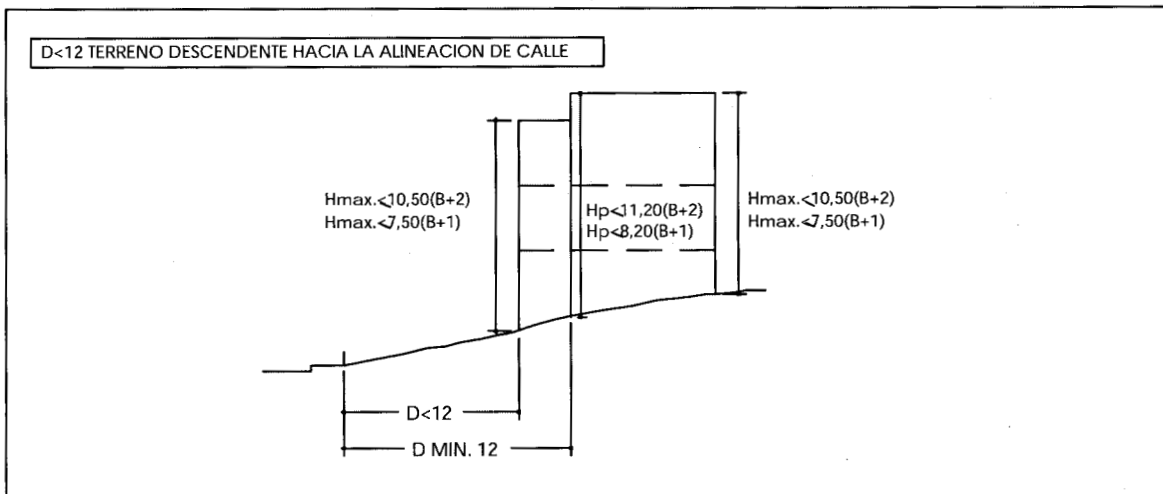
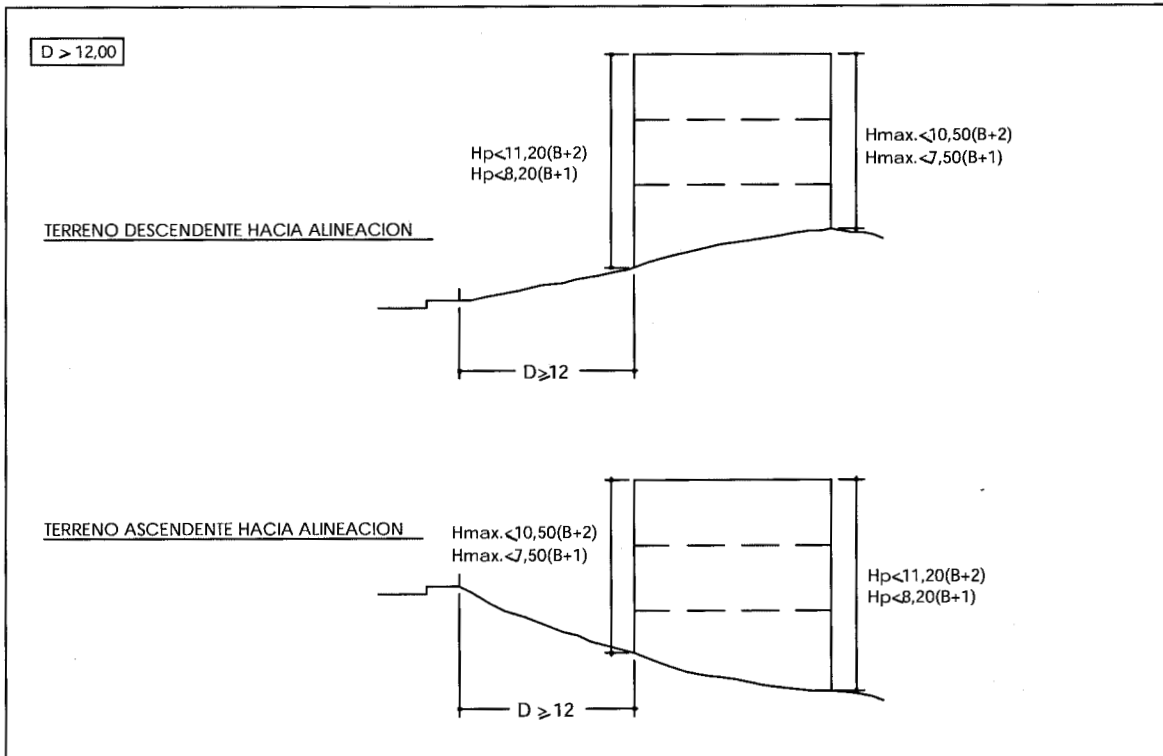
ALZADO



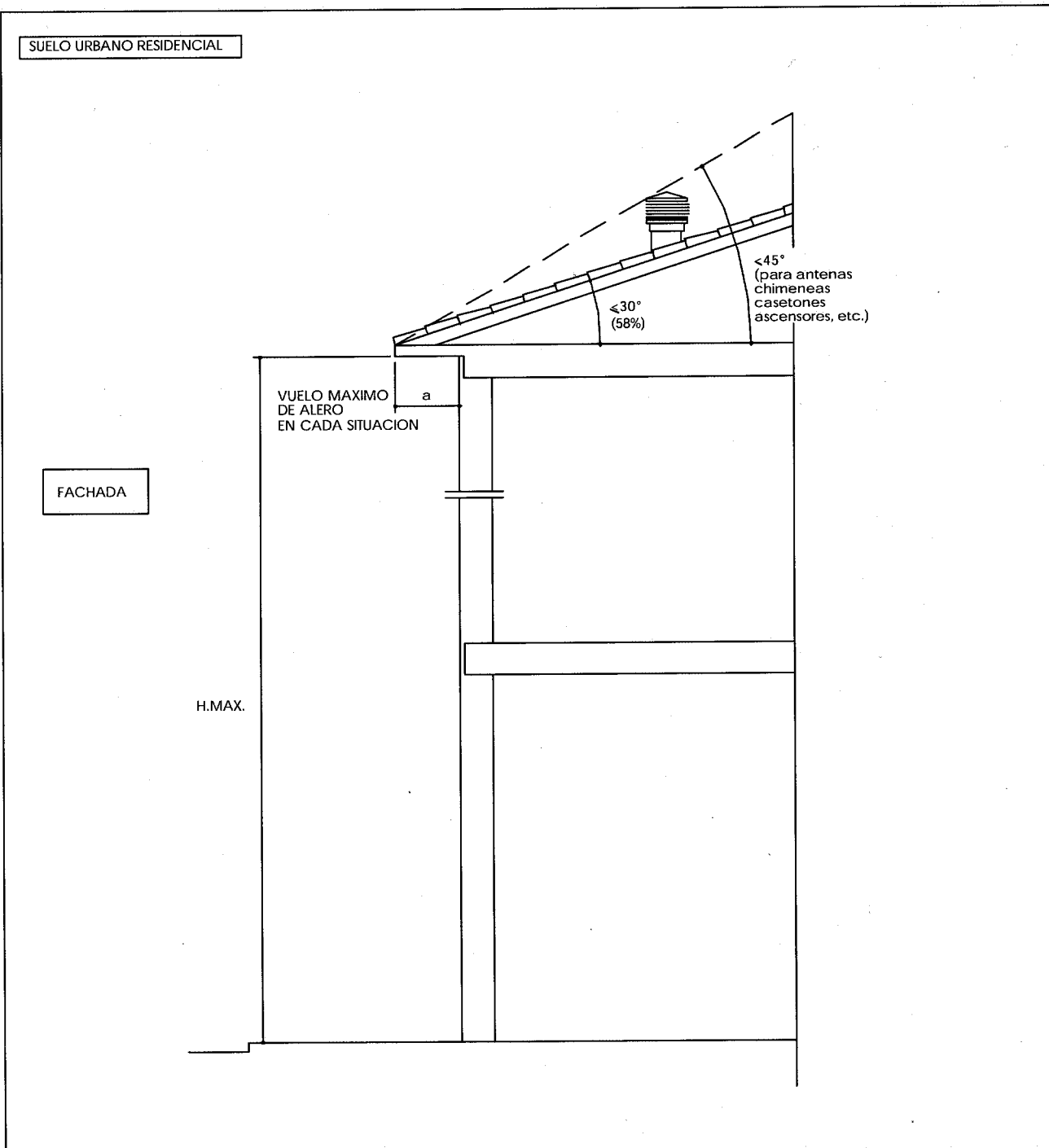
PLANTA

$H_p < 11,20(B+2)$
 $H_p < 8,20(B+1)$

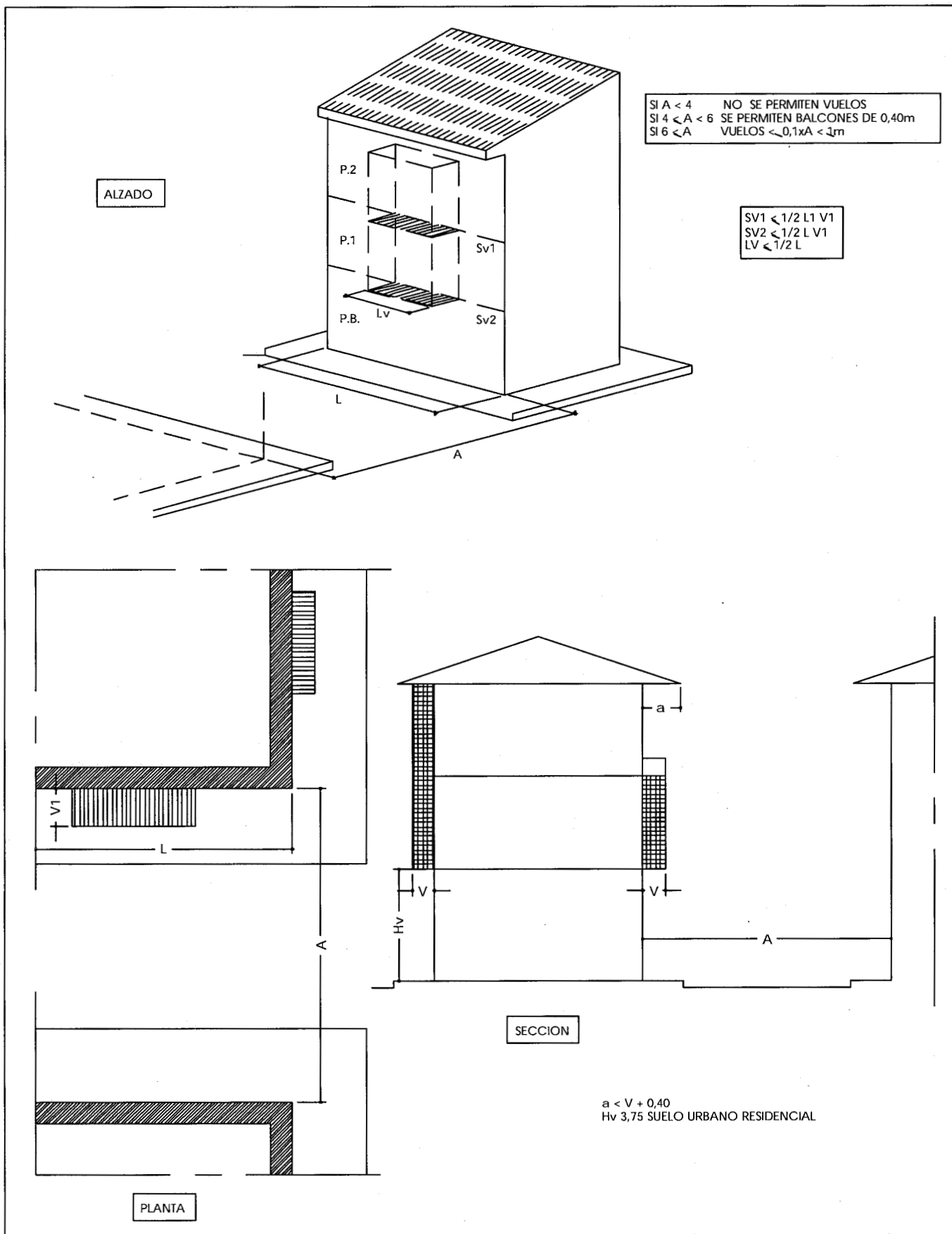
ALTURA REGULADORA MAXIMA. "Hmax"



CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA



VUELOS, MIRADORES Y ALEROS



SAILKAPENA: Hiri-lurzorua
 ORDENANTZA: Upategi tradizionalak SUB
 Eraikuntzaren tipologia: Etxe-uharte linealeko eraikuntza edo bloke irekia
 Erabilerak
 Nagusia: Ardo-egileen upategi tradizionalak.
 Toleratuak: Familia bakarreko etxea. Nekazaritzako biltegia.
 Debekatuak: Industriakoak. Abeltzaintzakoak.
 Partzela minimoa
 Azalera: 200 m². Katastroan dagoena
 Fronte minimoa: 6,00 m.
 Gehienezko okupazioa
 Eraikigarritasuna: 2 m²/m². Planoetan adierazitako zonetan izan ezik.
 Altuerak metrotan: 7,50 m.
 Solairu-kop.: Beheko solairua + goiko solairua.
 Sakonera eraikigarria: Ez da ezartzen.
 Patioak
 Partzela-patioa: Debekatuta daude fatxadara irekitako patioak.
 Uhartepatioa
 Hegalkinak
 Tipologia:
 Terrazak, balkoiak, begiratokiak, galeriak
 Luzera: Fatxadaren %50
 Debekatuta daude gorputz itxiak edo fabrikakoak.
 Ehunekoak: Kalearen %10. Geh. 1,00 m.
 Estalkiak
 Tipologia: Gehienez %58ko malda duen estalki inklinatua.
 Estalkiarte: Soilik trasteleku gisa erabiltzeko baimena ematen da.
 Debekatuta daude fatxadako irtenguneak
 Argi-zuloak: Argiztapen eta aireztapenerako baimentzen dira.
 Atzeraemanguneak: Ez da nahitazko atzeraemangunerik ezarri.
 Baldintza estetikoak: Akaberari dagokionez, fatxadak bistako adreiluz estaliko dira edo okrez nahiz lurrezko koloreekin entokatuko dira. Debekatuta dago fatxadak zuritzea.
 Estalkiak tradizionalak izango dira, zeramikazko teila edo antzeko material gorritz egindakoak. Debekatuta dago teila beltza erabiltzea.
 Bestelako baldintza partikularrak: Eraikina lerrokadura ofizialetik atzeraematen bada, bide publikoei dagokien lursail partikularra hesi, zoladura edo beste elementuren baten bidez bereiziko da.

SAILKAPENA: Hiri-lurzorua
 ORDENANTZA: Hirigune historikoa. SUR-1
 Eraikuntzaren tipologia: Etxe-uharte itxiko eraikuntza, mehelnartek, eraikuntza multzokatua, eraikuntza isolatua.
 Erabilerak
 Nagusia: Egoitzazkoa, etxebizitza kolektiboa
 Toleratuak: Familia bakarreko etxea. Ekipamendua. Nekazaritzako biltegia edo ardo-egileen upategia. Merkataritzakoa eta garajeak beheko solairuan.
 Debekatuak: Industriakoak. Abeltzaintzakoak.
 Partzela minimoa
 Azalera: 60 m². Katastroan dagoena
 Fronte minimoa: 6,00 m.
 Gehienezko okupazioa: Lerrokadurak
 Eraikigarritasuna: Lerrokadura eta garaiera maximoak.
 Altuerak metrotan: B+1: 7,50 m. B+2: 10,50 m.
 Solairu-kop.: Altueren planoak.
 Sakonera eraikigarria: Ikusi planoak
 Patioak
 Partzela-patioa: Debekatuta daude fatxadara irekitako patioak.
 Uhartepatioa
 Hegalkinak
 Tipologia:
 Terrazak, balkoiak, begiratokiak, galeriak
 Luzera: Fatxadaren %50
 Debekatuta daude gorputz itxiak edo fabrikakoak.
 Ehunekoak: Kalearen %10. Geh. 1,00 m.

CLASIFICACION: Suelo urbano
 ORDENANZA: Bodegas tradicionales SUB
 Tipología de la edificación: Edificación en manzana lineal o bloque abierto
 Usos
 Principal: Bodegas de cosechero tradicionales.
 Tolerados: Viv. Unif. Almacén agrícola.
 Prohibidos: Industriales. Ganaderos.
 Parcela mínima
 Superficie: 200 m². catastral existente
 Frente mínimo: 6.00 m.
 Ocupación máxima
 Edificabilidad: 2 m²/m². Salvo zonas marcadas en planos.
 Alturas en metros: 7.50 m.
 Nº plantas: Planta baja + planta alta.
 Fondo edificable: No se fija.
 Patios
 De parcela: Se prohíben los patios a fachada. De manzana
 Vuelos
 Tipología:
 Terrazas, balcones, miradores, galerías
 Longitud: 50% fachada
 Se prohíben cuerpos cerrados o de fábrica.
 Porcentaje: 10% calle. Máx. 1,00 m.
 Cubiertas
 Tipología: Inclínada de pendiente inferior a 58%.
 Entrecubierta: Se autoriza su uso exclusivo como trastero.

Se prohíben realces de fachada
 Lucernarios: Se autorizan para iluminación y ventilación.
 Retranqueos: No se establecen retanqueos obligatorios.
 Condiciones estéticas: El acabado de fachadas será de ladrillo cara vista o revoco de mortero pintado en tonos ocres o tierras. Se prohíben los blanqueos.
 Cubiertas tradicionales de teja cerámica o similar de color rojo. Se prohíbe la teja negra.
 Otras condiciones particulares: Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento, u otro elemento, el terreno particular del viario público.

CLASIFICACION: Suelo urbano
 ORDENANZA: Casco Histórico SUR-1
 Tipología de la edificación: Edificación en manzana cerrada, entremedianerías, edificación agrupada, edificación aislada.
 Usos
 Principal: Residencial vivienda colectiva
 Tolerados: Viv. Unif. Equipamiento. Almacén agrícola o bodega de cosechero. Comercial y garajes en planta baja.
 Prohibidos: Industriales. Ganaderos.
 Parcela mínima
 Superficie: 60 m². catastral existente
 Frente mínimo: 6.00 m.
 Ocupación máxima Alineaciones
 Edificabilidad: Alineaciones y alturas máximas.
 Alturas en metros: B+1: 7,50 m. B+2: 10,50 m.
 Nº plantas: Plano de alturas.
 Fondo edificable: Ver planos
 Patios
 De parcela: Se prohíben los patios a fachada. De manzana
 Vuelos
 Tipología:
 Terrazas, balcones, miradores, galerías
 Longitud: 50% fachada
 Se prohíben cuerpos cerrados o de fábrica.
 Porcentaje: 10% calle. 1,00 m. salvo calles menores de 4,00 m de anchura.

Estalkiak

Tipologia: Gehienez %58ko malda duen estalki inklinatua.

Estalkiarte: Soilik trasteleku gisa erabiltzeko baimena ematen da.

Debekatuta daude fatxadako irtenguneak Barne-patioetako estalkiak zapalak izan daitezke.

Argi-zuloak: Argiztapen eta aireztapenerako jarri ahal izango dira estalkiaren planoan.

Atzeraemanguneak: Ezingo da fatxadarainoko atzeraemangunerik egin.

Baldintza estetikoak: Akaberari dagokionez, fatxadak harriz estaliko dira edo okrez nahiz lurrezko koloreekin entokatuko dira. Debekatuta dago fatxadak zuritzea.

Arotzeria zurezkoa edo antzeko materialen batez egindakoa izango da, okre ilunez margotua. Debekatuta dago aluminioa bere berezko kolorean uztea.

Estalkiak tradizionalak izango dira, zeramikazko teila gorritz egindakoak. Debekatuta dago teila beltza erabiltzea.

Bestelako baldintza partikularrak: Baoak bertikalak izango dira eta ezingo dute fatxadaren luzeraren %50 gainditu.

Ezin da ezer eraiki estalkiaren lerroaren gainetik, tximiniak izan ezik.

SAILKAPENA: Hiri-lurzorua

ORDENANTZA: Hiriaren erdialdea zabaltzea. SUR-2

Eraikuntzaren tipologia: Eraikin isolatua.

Erabilerak

Nagusia: Egoitzazkoa, familia bakarreko etxea.

Toleratuak: Etxebizitza kolektiboa. Ekipamendua. Nekazaritzako biltegia.

Debekatuak: Industriakoak. Abeltzaintzakoak.

Partzela minimoa

Azalera: 400 m². Katastroan dagoena

Fronte minimoa: 16,00 m.

Gehienezko okupazioa

Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m².

Altuerak metrotan: 7,50 m.

Solairu-kop.: Beheko solairua + goiko solairua.

Sakonera eraikigarria: Ez da ezartzen.

Patioak

Partzela-patioa: Debekatuta daude fatxadara irekitako patioak. Uharre-patioa

Hegalkinak

Tipologia:

Terrazak, balkoiak, begiratokiak, galeriak

Luzera: Fatxadaren %50

Debekatuta daude gorputz itxiak edo fabrikakoak.

Ehunekoa: Kalearen %10. Geh. 1,00 m.

Estalkiak

Tipologia: Gehienez %58ko malda duen estalki inklinatua.

Estalkiarte: Soilik trasteleku gisa erabiltzeko baimena ematen da.

Debekatuta daude fatxadako irtenguneak

Argi-zuloak: Argiztapen eta aireztapenerako jarri ahal izango dira fatxadaren planoan.

Atzeraemanguneak: Frontea: 5,00 m., mugak: 3,00 m., mugakideek beren beregi onartu ezean.

Baldintza estetikoak: Akaberari dagokionez, fatxadak bistako adreiluz estaliko dira edo okrez nahiz lurrezko koloreekin entokatuko dira. Debekatuta dago fatxadak zuritzea.

Estalkiak tradizionalak izango dira, zeramikazko teila edo antzeko material gorritz egindakoak. Debekatuta dago teila beltza erabiltzea.

Bestelako baldintza partikularrak: Eraikina lerrokadura ofizialekit atzeraematen bada, bide publikoei dagokien lursail partikularra hesi, zoladura edo beste elementuren baten bidez bereiziko da.

SAILKAPENA: Hiri-lurzorua

ORDENANTZA: Industriak

Eraikuntzaren tipologia: Eraikin isolatua.

Cubiertas

Tipologia: Inclínada de pendiente inferior a 58%.

Entrecubierta: Se autoriza su uso exclusivo como trastero.

Se prohíben realces de fachada. Las cubiertas de los patios interiores podrán ser planas.

Lucernarios: Se autorizan para iluminación y ventilación, en el plano de la cubierta.

Retranqueos: No se permiten retanqueos a fachada.

Condiciones estéticas: El acabado de fachadas será de piedra o revoco de mortero pintado en tonos ocres o tierras. Se prohíben los blanqueos.

Las carpinterías serán de madera o similar en colores ocres oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color.

Cubiertas tradicionales de teja cerámica de color rojo. Se prohíbe la teja negra.

Otras condiciones particulares: Los huecos serán de forma vertical y no excederán del 50% de la longitud de la fachada.

No se permite ningún tipo de construcción por encima de la línea de la cubierta excepto chimeneas.

CLASIFICACION: Suelo urbano

ORDENANZA: Ensanche Casco. SUR-2

Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Usos

Principal: Residencial vivienda unifamiliar.

Tolerados: Viv. Colectiva. Equipamiento. Almacén agrícola

Prohibidos: Industriales. Ganaderos.

Parcela mínima

Superficie: 400 m². Catastral existente

Fronte mínimo: 16,00 m.

Ocupación máxima

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Alturas en metros: 7,50 m.

Nº plantas: Planta baja + planta alta.

Fondo edificable: No se fija.

Patios

De parcela: Se prohíben los patios a fachada. de manzana

Vuelos

Tipología:

Terrazas, balcones, miradores, galerías

Longitud: 50% fachada

Se prohíben cuerpos cerrados o de fábrica.

Porcentaje: 10% calle. Máx. 1,00 m.

Cubiertas

Tipología: Inclínada de pendiente inferior a 58%.

Entrecubierta: Se autoriza su uso exclusivo como trastero.

Se prohíben realces de fachada

Lucernarios: Se autorizan para iluminación y ventilación.

Retranqueos: No se establecen retanqueos obligatorios.

Condiciones estéticas: El acabado de fachadas será de ladrillo cara vista o revoco de mortero pintado en tonos ocres o tierras. Se prohíben los blanqueos.

Cubiertas tradicionales de teja cerámica o similar de color rojo. Se prohíbe la teja negra.

Otras condiciones particulares: Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento, u otro elemento, el terreno particular del viario público.

CLASIFICACION: Suelo urbano

ORDENANZA: Industrial

Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Erabilerak
 Nagusia: Industriak
 Toleratuak: Ekipamendua. Nekazaritzako biltegia edo ardo-egileen upategia. Bulegoak
 Debekatuak: Egoitzazkoa. Abeltzaintzakoak.
 Partzela minimoa
 Azalera: 500 m²
 Fronte minimoa: 10,00 m.
 Gehienezko okupazioa: Gehienez, partzela garbiaren %70
 Eraikigarritasuna: 0,70 m²/m².
 Altuerak metrotan: 9.00 m, justifikatutako ekoizpen-prozesuetan izan ezik.
 Solairu-kop.: Beheko solairua + goiko solairua.
 Sakonera eraikigarria: Ez da ezartzen.
 Patioak
 Partzela-patioa: Debekatuta daude fatxadara irekitako patioak.
 Uharre-patioa
 Hegalkinak
 Tipologia:
 Terrazak, balkoiak, begiratokiak, galeriak
 Luzera: Fatxadaren %50
 Debekatuta daude gorputz itxiak edo fabrikakoak.
 Ehunekoak: Geh. 1,00 m.
 Estalkiak
 Tipologia: Libre
 Estalkiartea:
 Debekatuta daude fatxadako irtenguneak
 Argi-zuloak: Argiztapen eta aireztapenerako jarri ahal izango dira fatxadaren planoan.
 Atzeraemanguneak:
 Frontea: 5,00 m.,
 Mugak: 3,00 m.,
 Baldintza estetikoak
 Bestelako baldintza partikularrak: Eraikina lerrokadura ofizialek atzeraematen bada, bide publikoei dagokien lursail partikularra hesi, zoladura edo beste elementuren baten bidez bereiziko da. Bidearen ertzetik orube-itxiturara egon beharreko gutxieneko tartea: 5,00 m.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.253

656/2005 FORU AGINDUA, uztailaren 20koa, maiatzaren 19ko 238/2005 Foru Aginduan araututako baldintzak betearaztea onartzeari buruzkoa. Azken foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen Alegria-Dulantziko udal planeamenduko ordezkoko arauak aldatzeko espedienteak, A-3110 errepidearen saihebidetari eta Arrabal kaleko 15. zenbakiko eraikinari buruzkoa.

AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak martxoaren 29an emandako 238/2005 Foru Aginduaren bidez, Alegria-Dulantziko udal planeamenduko ordezkoko arauak aldatzeko espedienteak behin betiko onartu zen, A-3110 errepidearen saihebidetari eta Arrabal kaleko 15. zenbakiko eraikinari dagokionez.

Foru agindu horrek betearazte-indarra izan zezan, baldintza bat jarri zen: bertan adierazitako aldaketak espedientearen jasotzea.

2005eko uztailaren 8an Alegria-Dulantziko Udalak espedientearen testu bateratua igorri zuen foru aldundira, betearaztekoa zela aitortuz.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Espedienteak osatzen duten agiriak aztertu ondoren, aipatutako foru aginduan ezartzen ziren aldaketak bete direla egiaztatuta da.

Horregatik guztiagatik, eta aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

Usos
 Principal: Industrial
 Tolerados: Equipamiento. Almacén agrícola o bodega de cosechero. Oficinas
 Prohibidos: Residencial. Ganaderos.
 Parcela mínima
 Superficie: 500 m²
 Frente mínimo: 10.00 m.
 Ocupación máxima: Máximo el 70% de la parcela neta
 Edificabilidad: 0,70 m²/m².
 Alturas en metros: 9.00 m. salvo procesos de producción justificados
 N° plantas: Planta baja+ planta alta.
 Fondo edificable: No se fija.
 Patios
 De parcela: Se prohíben los patios a fachada de manzana
 Vuelos
 Tipología:
 Terrazas, balcones, miradores, galerías
 Longitud: 50% fachada
 Se prohíben cuerpos cerrados o de fábrica.
 Porcentaje: Máx. 1,00 m.
 Cubiertas
 Tipología: Libre
 Entrecubierta:
 Se prohíben realces de fachada
 Lucernarios: Se autorizan para iluminación y ventilación.
 Retranqueos:
 Frente: 5,00 m.
 Linderos: 3,00 m.
 Condiciones estéticas
 Otras condiciones particulares: Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento, u otro elemento, el terreno particular del viario público. Distancia mínima del eje del viario existente al vallado: 5,00 m.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.253

ORDEN FORAL 656/2005, de 20 de julio, en relación con la aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 238/2005, de 29 de marzo, de aprobación definitiva del expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alegria-Dulantzi, referida al trazado de la circunvalación de la A-3110 y al edificio sito en la calle Arrabal, número 15, de Alegria-Dulantzi.

ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 238/2005, de 29 de marzo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alegria-Dulantzi referente al trazado de la circunvalación de la A-3110 y al edificio sito en la calle Arrabal número 15 de Alegria-Dulantzi.

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.

Con fecha 8 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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