

## Foru Aginduak

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5015

**423/2007 FORU AGINDUA, maiatzaren 17koa, Alegría-Dulantziko udal plangintzako arau subsidiarioen berraztertze espedientea behin betiko onesten duena.**

## AURREKARIAK

LEHENENGOA.- 2006ko abenduaren 22an, eta 21702 zenbakidun erregistro-sarrerarekin, Alegría-Dulantziko Udalaren ofizio bat jaso zen. Horren bidez jakinarazi zen behin-behineko onespena eman zitzaiera udal Plangintzari buruzko Arau Subsidiarioei, eta espedientea bidali zen behin betiko onar zedin, hala bazegokion.

BIGARRENA.- Espediente osatzen duten dokumentuen helburua da indarrean dauden Arau Subsidiarioak eta Arau Subsidiarioen gainean orain arte onartutako aldaketa guztiak ikuskatzea. Espediente aztertuta, hurrengo funtsezko egitateak ondorioztatzen dira tramitazerakoan:

B) Plangintzari buruzko Irizpide, Helburu eta Irtenbide Orokorrak landu ostean, Udaltzako, 2004ko ekainaren 24ko bilkuran, Plangintzako 125. artikuluan ezarritakoaren arabera, bi hilabetez jendaurrean jartzea erabaki zen, eta horretarako, Arabako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialeko 87. zenbakian, 2004ko uztailaren 30ekoan, zegozkion iragarkiak argitaratu ziren, baita 2004ko abuztuaren 2ko Gara, El Correo eta Deia egunkarietan eta Udaletxeko iragarkitaulan ere. Halaber, erabakia Egiletako Administrazio Batzordeari helarazi zitzaion.

2006ko urtarrilaren 27an, Udalean ingurumenaren gaineko eraginari buruzko hasierako txostena sartu zen.

Udaltzako, 2005eko martxoaren 2an egin zuen bileran, jendaurrean jartzeko epean aurkeztu ziren 28 iradokizun eta alternatibak ebatzi zituen eta Arauen Irizpide, Helburu eta Irtenbide Orokorrak hartu zituen.

B) Udaltzako, 2006ko maiatzaren 10eko osoko bilkuran, udal plangintzako arau subsidiarioak berraztertze espedienteari eta ingurumen eraginaren gaineko ebaluazioaren txostenari hasierako onarpena ematea erabaki zuen, baita espediente hori hilabetez jendaurrean jartzea ere. Horretarako, iragarki bana argitaratu zen Arabako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (2006ko maiatzaren 19a, 55 zenbakia), udalaren iragarki taulan eta 2006ko maiatzaren 24ko Gara eta urte eta hilabete bereko 25ean El Correo egunkarietan.

C) Jendaurrean egon zen epean 25 alegazio aurkeztu ziren, eta lantaldeari jakinarazi ostean, Udaltzako ebatzi egin zituen 2006ko azaroaren 16an egin zuen bilkuran. 2006ko azaroaren 30eko bilera egin ondoren, Udaltzako espedienteari behin-behineko onarpena ematea, eta era berean, espediente behin betiko onar zedin Foru Aldundira bidaltzea erabaki zuen.

HIRUGARRENA.- 183/2003 Dekretuak xedatutakoarekin bat etorritik, Arabako Foru Aldundiko Biodibertsitateko Zuzendaritzak Ingurumen Eraginaren Azterlan Bateratuari buruzko Ingurumen Eraginaren Behin Betiko Txostena egin zuen 2006ko urriaren 24an.

LAUGARRENA.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak, martxoaren 29ko 2/2007 bilkuran, espedienteari txostena egin zuen martxoaren 5eko 35/1985 Dekretuaren eranskinaren a) idatz-zatikiko hirugarren puntuan xedatutakoari jarraituz -deketu hori Euskal Autonomia Erkidegoko erakunde erkideek hirigintza arloko zerbitzuak Arabako Lurralde Historikoko esku uzteari buruzkoa da-.

BOSGARRENA.- Halaber, abenduaren 14ko Diputatuen Kontseiluko 155/99 zkiko Foru Dekretuan xedatutakoa betetz, Arabako Hirigintza Batzordeari maiatzaren 8ko 4/2007 Bileran, espediente honen berri eman zitzaion.

## Órdenes Forales

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5015

**ORDEN FORAL 423/2007, de 17 de mayo, de aprobación definitiva del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alegría-Dulantzi.**

## ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 22 de diciembre de 2006 y número de registro de entrada 21702 se recibió un oficio del Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi mediante el cual se comunicaba la aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal y la remisión del expediente con el fin de que le fuera concedida su aprobación definitiva si procediera.

SEGUNDO.- Los documentos que componen el expediente tienen por objeto la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes y todas las modificaciones de Normas Subsidiarias aprobadas hasta la fecha y, de su examen, se desprenden los siguientes hechos fundamentales en su tramitación:

A) Una vez elaborados los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento, la Corporación en su sesión de fecha 24 de junio de 2004 acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, su exposición pública por el plazo de dos meses mediante la publicación de los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava número 87, de 30 de julio de 2004, en los diarios Gara, El Correo y Deia del día 2 de agosto de 2004 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo se dio traslado del acuerdo a la Junta Administrativa de Egileta.

En fecha 27 de enero de 2006 tuvo entrada en el Ayuntamiento el informe preliminar de evaluación de impacto ambiental.

La Corporación en su sesión de fecha 2 de marzo de 2005 analizó y resolvió las 28 sugerencias y alternativas presentadas durante el plazo de exposición pública, adoptó los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de las Normas.

B) En sesión plenaria, celebrada el 10 de mayo de 2006, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el expediente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento y la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental y sometidos a información pública por el plazo de un mes, haciéndose efectivo mediante la inserción de los respectivos anuncios en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava número 55, de 19 de mayo de 2006, en los periódicos Gara de 24 de mayo de 2006 y El Correo de 25 del mismo mes y año, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

C) Dentro del plazo de exposición al público se presentaron 25 alegaciones que, tras ser informadas por el equipo redactor fueron resueltas por la Corporación, en la sesión celebrada en fecha 16 de noviembre de 2006. Después en la sesión del día 30 de noviembre de 2006 la Corporación acordó aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral para su aprobación definitiva.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 183/2003, la Dirección de Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava emitió en fecha 24 de octubre de 2006 el Informe Definitivo de Impacto Ambiental correspondiente al Procedimiento de Evaluación Conjunta de dicho Impacto.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el punto tercero del apartado a) del Anexo al Decreto 35/1985, de 5 de marzo, de transferencias de Servicios de las Instituciones Comunes a la Comunidad Autónoma al Territorio Histórico de Álava en materia de urbanismo, el expediente fue informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 2/2007 de 29 de marzo.

QUINTO.- Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 4/2007, de 8 de mayo.

## OINARRIAK

**LEHENENGOA.-** Espediente horrek Alegria-Dulantzin indarrean dauden udal plangintzako arau subsidiarioak berraztertzea du helburu; hain zuzen ere, 1997ko uztailaren 31ko 624 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutakoak eta egun arte arau subsidiario horiei egindako xedapen aldaketak.

Espedienteari 2006ko maiatzaren 10ean hasierako onespena eman zitzaionez, hau da, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean sartu baino lehen, garai hartan indarrean zegoen legeriaren arabera aztertu behar da; hala ere, aipatutako Legeko xedapen iragankorretan ezartzen denaren arabera, Arau hauek behin betiko onesten direnean haren xedapenatariko batzuk aplikatzeari kalterik egin gabe.

Gaur egun, udalderriak 2.380 biztanle dauzka, gutxi gorabehera.

**BIGARRENA.-** Txosten teknikoa aztertuta, aplikatzen zaion hiri-gintzako araubidea eta lurraldeko plangintza integrala, bai funtsezko zehazpenei dagokienez, baita forma edo agiriei dagokienez ere, betetzen dituela egiaztatzen da.

Funtsezko edukari dagokionez, hona hemen punturik aipagarrienak:

1. Arauek egiten duten sailkapen eta kalifikazioaren arabera, lurzorua 1.256 etxebizitzarako da, eta horietatik 1.130 (125 herriko lurzoruan eta 915 lurzoru urbanizagarrian) Alegria-Dulantzin daude eta gainontzeko 126ak, aldiz, Egiletan (26 herriko lurzoruan eta 100 lurzoru urbanizagarrian).

Kopuru garrantzitsu hori Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialari esker da posible, izan ere, gehienez 1.382 etxebizitza baimentzen ditu, eta Alegria-Dulantzi "udal herri-espazioetarako bokazioa daukan nukleo" gisa kalifikatzen du eta Egileta OE-7 operazio estrategikoan kokatzen du "Egiletako Lurraldeko Artikulazio Fokua".

2. Arauek udalaren barrutia honako modu honetan sailkatzen dute: hiri-lurzoru, sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarria, sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarria eta urbanizatu ezin daitekeena. Gainera, aipatuetakoen arteko lehenengoa bi kategoriatan sailkatzen du, finkatua eta ez finkatua, alegia, eta eremu industrialetarako (plangintza partzialik gabe egin ziren beren garaian) bestelako kategoriatan batzuekin egindako sailkapena eranstean da: hiri-lurzoru finkatutzat joko da egungo jarduera eta lursaila mantentzen baldin badira eta ez finkatutzat joko da aldatzea eta lurra zatitzea erabakitzen baldin badute.

3. Hiri-lurzoru nahiz urbanizagarria antolamendu xehekatuen araberako esparruetan banatuta geratu dira.

4. Sailkapen orokorrak udalderriaren barruti osoa eremuka banatzen du. Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruko eremuen sistematizazioak lurzoruen araubidea eta balorazioen 6/98 Legeko 9. artikuluan, lurzoruen araubidea eta hiri antolamenduari buruzko premiazko neurrien 5/98 Legean eta LAAetan jasotako sailkapenak bateratzen ditu. Aipatutako sistematizazioa Lurzoru eta Hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 13. artikuluan ezarritakoaren arabera da.

5. Kalifikazio xehakatuak, plangintza orokorreko mailaz, proposatutako antolamenduaren arabera herriaren bilbean garrantzi berezia daukaten zuzkiduren kokapena finkatzen dute.

6. Exekuzioari dagokionez, Arauek hiri-lurzoru finkatuen 11 exekuzio unitate zedarrizten dituzte herr nagusian eta beste 4 Egiletan; horrez gain, 3 jarduera isolatu publiko ere zedarrizten ditu, sektorea herriko gune historikoarekin komunikatzeko beharrezkoak direlako harekin lotzen direlako. Bestalde, herriko lurzoru urbanizagarria hiru banaketa eremutan bereizirik geratzen da, eta horietan zenbait sistema orokor integratzen dira: bide bat eta erronda parke bat, udaleko kirol eremuaren eta uraren hornikuntza sareko hedapenak eta araztegi berriak.

Hirugarrena.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralderen Antolamendurako Batzordearen txostena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak legezko txostena egin du, non lotesleak diren gaiak buruz diharduen. Hona hemen horiek:

## "ALDERDI LOTESLEAK:

## 1.- INGURUNE FISIKOA

- Proposatutako UELaren eremukako banaketaren ("Arabako Hirigintzako Plangintzaren Normalizaziorako Sistema"-n oinarrituta

## FUNDAMENTOS

**PRIMERO.-** El presente expediente constituye la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alegria-Dulantzi vigentes, aprobadas definitivamente por Orden Foral nº 624 del 31 de julio de 1997 y de las modificaciones puntuales de Normas Subsidiarias aprobadas hasta la fecha.

Dado que la aprobación inicial del expediente se otorgó en fecha 10 de mayo de 2006, antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, debe ser analizado a la luz de la legislación urbanística vigente en tal fecha, sin perjuicio de que, según lo establecido en las disposiciones transitorias de la citada Ley, sean de aplicación diversos de sus preceptos una vez que las presentes Normas se aprueben definitivamente.

Al día de la fecha, el municipio tiene 2.380 habitantes, aproximadamente.

**SEGUNDO.-** Analizado el documento técnico se comprueba que cumple la normativa urbanística de aplicación y el planeamiento territorial integral, tanto en lo que se refiere a las determinaciones de carácter sustantivo como formal o documental.

En lo que atañe al contenido sustantivo es de reseñar que:

1º. Las Normas clasifican y califican suelo para 1256 viviendas, de las cuales 1130 (125 en suelo urbano y 915 en urbanizable) se localizan en Alegria-Dulantzi y 126 en Egileta (26 en suelo urbano y 100 en urbanizable).

Tan considerable cantidad es posible porque el PTP de Álava Central (que permite un máximo de 1382 viviendas) califica la localidad de Alegria-Dulantzi como "núcleo con vocación de espacios urbanos municipales" y sitúa en Egileta la operación estratégica OE-7, "Foro de Articulación Territorial de Egileta".

2º. Las Normas clasifican el término municipal en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable. Además, divide el primero de los citados en las categorías de consolidado y no consolidado, dándose la circunstancia que en las áreas industriales, que surgieron en su día sin planeamiento parcial, se aporta una categorización alternativa: serán suelo urbano consolidado si mantienen la actividad y la parcela actuales y no consolidado si optan por su cambio y la lotización.

3º. Tanto el suelo urbano como el urbanizable han quedado divididos en ámbitos de ordenación pormenorizada.

4º. La calificación global divide todo el término municipal en zonas. La sistematización de las zonas del suelo no urbanizable refunde la categorización contenida en el artículo 9 de la Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones, la Ley 5/98, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, y la categorización aportada por las DOT. La citada sistematización es acorde con los criterios señalados en el artículo 13 de la Ley 2/06, de Suelo y Urbanismo.

5º. La calificación pormenorizada fija, con rango de planeamiento general, la ubicación de las dotaciones que, según la ordenación propuesta, tienen especial relevancia en la trama urbana.

6º. En cuanto a la ejecución, las Normas delimitan en el suelo urbano consolidado 11 unidades de ejecución en la capital y 4 más en Egileta; así como 3 actuaciones aisladas públicas que, por ser necesarias para comunicar un sector con el Centro Histórico, se vinculan a aquél. Por otra parte, el suelo urbanizable queda dividido en tres áreas de reparto en las que se integran varios sistemas generales: un vial y parque de ronda, las ampliaciones de la zona deportiva municipal y de los depósitos reguladores de la red de abastecimiento de agua, y las nuevas depuradoras.

**TERCERO.-** Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco ha emitido el preceptivo informe, pronunciándose en los aspectos cuyo carácter es vinculante, según el siguiente tenor:

## "ASPECTOS CUYO CARÁCTER DE INFORME ES VINCULANTE:

## 1.- MEDIO FÍSICO

- Se informa favorablemente la zonificación de S.N.U. propuesta -realizada sobre la base del "Sistema de Normalización del

egin da) aldeko txostena egin da, izan ere, Lurralde Antolamenduko Arauetako 8. kapituluko Antolamenduko Kategorien izendapen eta irizpideetara egokitzen da, eta koherentea da Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialean Lurraldeko Gobernuari buruz azaltzen diren zehazpenei nahiz EAEko Ibai eta Erreken Bazterren Antolamendurako LAPari dagokionez.

#### 2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

- Espedienteak azpiegitura eta zerbitzuei buruz egiten duen balorazioaren aldeko txostena egin da, hirigintzako plangintza lurralde antolamendura egokitzeari dagokionez.

#### 3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- Dokumentua ez da nahikoa deskriptiboa Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialeko "Egiletako Lurralde Artikulazio Fokua" OE-7 Operazio Estrategikoa zuzkidura espazioaren ezaugarri eta kokapenari dagokionez.

#### 4.- EGOITZAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK FINKATZEA

##### 4a.- Bizitegiatarako lurzorua antolamendua.

- Etxebizitzaren kopuruari dagokionez aldeko txostena egin da, izan ere, 1.101 etxebizitza berriren eskaintza (983 Alegria-Dulantzin, eta 118 Egiletan) Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialeko HBA-5 Hazkuntza Berrien Arautze Generikoan jasotzen diren kuantifikazio irizpideek eragiten dituzten baloreen barruan sartzen baita (927 eta 1.380 bitarteko etxebizitza berrien kopurua).

- Egiletako guneko iparralderako planteatu den hazkuntzari dagokionez, Lurraldeko Plan Partzialean Lurralde Eraldaketa Prozesuaren menpe dagoen lurzoruan dago eta bertako gomendioan oinarritzen da. Gomendioa "Egiletako Lurralde Artikulazio Fokua" OE-7 Operazio Estrategikoari lotuta dago, eta gomendatzen dena zuzkidura espazioen ezarpenekin batera Dentsitate Baxuko egoitza-eremuak garatzea ahalbidetzea da, eta horrexegatik ere jaso du aldeko balorazioa.

- Udalerria ez dago Etxebizitzaren Arloko Premiazko Neurriak eta Hirigintzako Kudeaketa eta Plangintzako Instrumentuen Tramitazioko 17/1994 Legean ezarritakoa betetzera behartuta, baina hala eta guztiz ere, etxebizitzari buruzko politikari dagokionez, agirian Babes Ofizialeko 173 Etxebizitza eta Prezio Tasatuko 152 Etxebizitza aurrez ikusteari buruzko aldeko balorazioa egin da.

##### 4b.- Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolamendua.

- 82,46 Ha Jarduera Ekonomikoetarako Lurzoru (horietako 15 Ha inguru lurzoru hutsekoak dira) gisa kalifikatzearen aldeko txostena egin da, izan ere, koherentea da udalerriarren kategorizazioarekin, hots, "Hazkuntza Neurritsu"-arekin, Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partziala eta Jarduera Ekonomiko eta Merkataritzako Ekipoamenduetarako Lurzorua modu Publikoan Sortzeko LAPean jarduera ekonomikoetarako diren lurzoruen hirigintzako sustapena, antolamendua eta kudeaketari dagokionez.

Bestalde, AL.28 Hirugarren Sektoreko Jardueretarako Sektoreari dagokionez, bertako arautegi espezifikoan LAPak merkataritzako ekipamendu handi bat ezartzeko balizko egoerarako ezartzen dituen mugak jaso behar dira (zabaldegi plataformarentzako eta eraikitako saiarentzako 15.000 eta 5.000 m<sup>2</sup>-ko gehienezko azalera garbiak, hurrenez hurren), etorkizuneko Plan Partzialerako zehazpen loteslea izan daitezkeen.

##### 4c.- Ibaiartzen eta errekaertzen antolaketa.

- Bharrezkoa da EAEko Mediterraneoko isurialdeko Ibaiartzak eta Errekaertzak Antolatzekeo LAParen arabera eska daitezkeen erretiroak definitzea honako Hirigintzako Esku-hartze Esremu hauetan:

- "Uriarte Industrialdea" AL.16 Hiri-lurzoruko Eremuan, lursailen eraldaketaren hipotesirako eta garapeneko Barne-Erreformatako Plan Berezia ezarritako determinazio gisa, 12 metroko eraikuntza-erretiroa, Arganzubi errekekako gehienezko uholdeen linearekiko neurtuta.

- EG.01 (EU.EG.01/01 Exekuzio Unitatea) Hiri-lurzoruko Eremuan, 12 metroko eraikuntza-erretiroa, kasu honetan, Hayago errekekako gehienezko uholdeen linearekiko neurtuta.

Planeamiento Urbanístico de Álava"- por adecuarse a las denominaciones y criterios de las Categorías de Ordenación del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación Territorial, y resultar coherente con las determinaciones tanto del P.T.P. de Álava Central relativas al Gobierno del Territorio como del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

#### 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Se informa favorablemente, en lo que respecta a la adecuación del planeamiento urbanístico a los instrumentos de ordenación territorial, la valoración que hace el expediente relativa a infraestructuras y servicios.

#### 3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- El documento resulta insuficientemente descriptivo al respecto de la localización y características del espacio dotacional ligado a la Operación Estratégica OE-7 "Foco de Articulación Territorial de Eguleta" del P.T.P. de Álava Central.

#### 4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

##### 4a.- Ordenación del Suelo residencial.

- Se informa favorablemente el expediente en términos de cuantificación residencial, al encuadrarse la oferta de 1.101 nuevas viviendas que realiza (983 en Alegria-Dulantzi, y 118 en Eguleta) en la horquilla de valores que surge de la aplicación de los criterios de cuantificación contenidos en la Regulación Genérica de Nuevos Crecimientos RNC-5 del P.T.P. de Álava Central (entre 927 y 1.380 nuevas viviendas).

- Respecto al crecimiento planteado al Norte del núcleo de Eguleta, se localiza en suelo sometido al Proceso de Transformación Territorial en el P.T.P. y se fundamenta en la recomendación del mismo ligada a la Operación Estratégica OE-7 "Foco de Articulación Territorial de Eguleta" de posibilitar el desarrollo de espacios residenciales de Baja Densidad junto con el asentamiento de espacios dotacionales, razones por las cuales es objeto también de una valoración favorable.

- Aunque el municipio no está obligado al cumplimiento de los estándares de la Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, se valora positivamente desde la política de vivienda la previsión que hace el documento de 173 Viviendas de Protección Oficial y 152 Viviendas de Precio Tasado.

##### 4b.- Ordenación del Suelo de Actividades Económicas

- Se informa favorablemente la calificación de 82,46 Has como Suelo de Actividades Económicas (de las que corresponden a suelo vacante en torno a 15 Has) en cuanto que es coherente con la categorización del municipio como de "Crecimiento Moderado" para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica en el P.T.S. de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y P.T.P. de Álava Central.

No obstante, en cuanto al Sector de Actividad Terciaria AL.28, su normativa específica debe recoger las limitaciones que establece el P.T.S. para el supuesto de implantación de un gran equipamiento comercial (máximos de superficie neta de plataforma explanada y techo edificado de 15.000 y 5.000 m<sup>2</sup> respectivamente), de cara a que constituya una determinación vinculante para el futuro Plan Parcial.

##### 4c.- Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos

- Se hace necesaria la definición de los retiros exigibles según el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. Vertiente Mediterránea en las siguientes Áreas de Intervención Urbanística:

- En el Área de Suelo Urbano AL.16 "Polígono Industrial Uriarte", para la hipótesis de su transformación parcelaria y como determinación impuesta al P.E.R.I. de desarrollo, un retiro edificatorio de 12 m medido con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del arroyo Arganzubi.

- En el Área de Suelo Urbano EG.01 (Unidad de Ejecución UE.EG.01/01), un retiro edificatorio igualmente de 12 m, en este caso con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del arroyo Hayago.

• AL.33 Sektoreka banatuta ez dagoen Lurzoru Urbanizagarriko Eremuan, eraikuntza- eta urbanizazio-erretiroak 15 eta 5 metrokoak, hurrenez hurren, Alegria ibaiarekiko eta Alborkon errekarrekiko neurtuak.

Horrez gain, espedienteak Eusko Jaurlaritzaren Uholdeak Zebentitzeko Plan Integralean zehazten diren eremu urperagarrien zedarritzetik atera daitezkeen gaitzak kontuan hartu beharko ditu, eta horretarako, Uren Zuzendaritzak zehazten duena beteko da.

#### 5.- LURZORU ETA HIRIGINTZAKO 2/2006 LEGEKO BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

- Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Lege berriko Bigarren Xedapen Iraganorrean ezartzen denaren arabera, espedienteak AL.25 Zubizurdi eta AL.26 Zarritzu Lurzoru Urbanizagarriko Hirigintzako Esku-hartzeko Eremuetako eraikigarritasun urbanistikoa 2/2006 Legean ezartzen den gutxienezkora (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) egokitu beharko du.

#### 6.- SEKTOREKO ALDERDIAK

##### 6.1. Uren Zuzendaritza

Agirian 2007ko martxoaren 20ko Uren Zuzendaritzak egindako txostenean adierazten den baldintza sartu beharko da.

##### 6.2. Ingurugiroaren Kalitatearen Zuzendaritza

Txostenaren onspena ez dago lurzoruaren kalitatearen alde aurretiko deklarazio baten menpe, ez delako lurzoru kutsatu dezaketen jarduerak jasan dituzten tokiak dauzkaten jarduera eremuen kalifikazioa aldatuko.

##### 6.3. Kultura Ondarearen Zuzendaritza

Onetsia izateko, dokumentuak modu egokian jaso beharko du Henayo Gazteluaren barruti gotortuaren Eremu Arkeologikoaren zedarritze zuzena jaso beharko du, oraingo dokumentuan okerra da eta.

##### 6.4. Landa eta Itsasbatteraren Zuzendaritza

Abeltzaintzako ustiategi berriei ere 141/2004 Dekretua aplikatuko zaie.

Arau Subsidiarioetako 1.5.1.7. artikuluan (eraikuntzako erabilerei aplikatzen zaizkien beste baldintza batzuk) nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatetentzat baldintza berezi batzuk ezartzen dira (gorpuen kanporatzea, minden banaketa...).

Horri dagokionez, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan garatzen den arautegi bat dago, bertan, Abeltzaintzako Ustiategiaren Arau Tekniko, Higieniko-Sanitario eta Ingurumenekoak ezartzen dira.

Beraz, aplikatu behar den legezko arautegiak ezarri beharko ditu parametro eta baldintza horiek instalatzen diren abeltzaintzako ustiategi berriei dagokienez, eta Arau Subsidiarioetan, aipatutako artikuluan nahiz eransten zaion edozein arautegi zerrendan, ustiategi horientzako derrigorrezkoa den baldintza, hots, Eusko Jaurlaritzako 141/2004 Dekretuko I. eranskineko baldintza eta arau tekniko, higieniko-sanitario eta ingurumenekoak, 4. artikuluan ezartzen den bezala, betetzeko baldintza sartu beharko da.

#### LAUGARRENA.- Foru Aldundiaren sektore txostenak.

Foru Aldundiaren zuzendaritza desberdinek ere sektore txostenak egin dituzte; eta Ingurumeneko Zuzendaritzak honakoak aurkeztu ditu:

##### A. BASO ZERBITZUA.

Zerbitzu horrek adierazi du urbanizatu ezin daitekeen hiri-lurzoruko J.25-20, J.25-22 eta J.25-24 eremuak, "nekazaritza eta abeltzaintzako baloreagatik babestutako eremu" gisa kalifikatuta daudenak, egiatan, labakitutako lurra direla eta "Algorri" 247 zkiko erabilera publikoko mendiaren zati direla. Hori dela eta, ingurumen hobekuntzarako edo basoaren baloreagatik babes bereziko eremutat hartzea, edo, hala egiten ez baldin bada, basoen interesa dela eta babestutako eremutat hartzea eskatzen du.

Horri erantzuteko esan lurraldeko plangintzak ez dituela aipatutako eremuak babesten Arauek jarraitzen duten sistematizazioaren arabera (horren arabera, labaki guztiak ingurumenaren hobekuntza jasan behar dute), bidezkoa da "Ingurumenaren hobekuntzarako babestutako Eremua B" J.23 eremuan sartzea.

• En el Área de Suelo Urbanizable no Sectorizado AL.33, retiros de edificación y urbanización de 15 y 5 m respectivamente, medidos con respecto al río Alegria y arroyo Alborcon.

Además el expediente deberá tener en cuenta las afecciones que puedan resultar de la delimitación de las zonas inundables establecidas en el Plan Integral de Prevención de Inundaciones del Gobierno Vasco (a tales efectos se estará a lo que determine la Dirección de Aguas).

#### 5.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

- De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el expediente deberá adaptar la edificabilidad urbanística de las Áreas de Intervención Urbanística en Suelo Urbanizable AL.25 Zubizurdi y AL.26 Zarritzu al cumplimiento del mínimo establecido en la Ley 2/2006 (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### 6.- ASPECTOS SECTORIALES

##### 6.1. Dirección de Aguas

Se deberá introducir en el documento la condición señalada en el informe emitido por la Dirección de Aguas de 20 de marzo de 2007.

##### 6.2. Dirección de Calidad Ambiental

La aprobación del expediente no se encuentra sometida a una declaración de calidad de suelo previa puesto que no se va a modificar la calificación de los ámbitos de actuación en los que existen emplazamientos que han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

##### 6.3. Dirección de Patrimonio Cultural

Para su aprobación el documento deberá recoger correctamente la delimitación de la Zona Arqueológica del Recinto fortificado del Castillo de Henayo, errónea en el actual documento.

##### 6.4. Dirección de Desarrollo Rural y Litoral

Aplicación del Decreto 141/2004 para explotaciones ganaderas de nueva instalación.

El artículo 1.5.1.7 de estas NNSS (Otras condiciones aplicables los usos constructivos), establece una serie de condiciones especiales de las explotaciones agroganaderas (eliminación de cadáveres, almacenamiento y distribución de purines...).

A este respecto existe una normativa reguladora específica desarrollada en el Decreto 141/2004, de 6 de Julio, por el que se establecen las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones Ganaderas.

Debe ser pues la normativa legal de aplicación la que fije estos parámetros y condiciones con respecto a las explotaciones ganaderas de nueva instalación, debiendo incluir las NNSS, tanto en el mencionado artículo como en cualquier relación de normativa que incorporen, el requisito necesario, con respecto a estas explotaciones, de cumplimiento de las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales contenidas en el Anexo I del Decreto 141/2004 de Gobierno Vasco, conforme a lo establecido por su artículo 4."

#### CUARTO.- Informes sectoriales de la Diputación Foral.

También por parte de diversas direcciones de la Diputación Foral han sido emitidos informes sectoriales; así la Dirección de Medio Ambiente ha presentado los siguientes:

##### A. DEL SERVICIO DE MONTES.

Este Servicio manifiesta que las zonas J.25-20, J.25-22 y J.25-24 calificadas como "Zonas preservadas por su valor agroganadero" del suelo no urbanizable son en realidad terrenos roturados pertenecientes al monte de utilidad pública nº 247, "Algorri". Por ello solicita que se incluyan como zonas de especial protección de mejora ambiental o por su valor forestal, o, en su defecto, como zonas preservadas por su interés forestal.

Como respuesta decir que al no estar los mencionados terrenos protegidos por el planeamiento territorial, siguiendo la sistematización seguida por las Normas por la cual todo roturo debe someterse a mejora ambiental, procede incluirlos en la zona J.23, "Zona preservada de mejora ambiental B".

**B. INGURUMEN ETA BIODIBERTSITATE ZERBITZUKOIA.**

Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzuak egindako txostenak ingurumenaren gaineko eraginari buruzko behin betiko txostena gogorarazten du eta zehaztaperen batzuk eranstea proposatzen du:

1- Garrantzitsuen 2007 maiatzaren 10eko txosten osagarrian jasota dago, hari erantsita, eta hark honela dio:

“Gaineratutako baldintza: “Aparteko paisaiak”

Demaniale edo Alegria-Dulantziko Erabilera Publikoko gisa katalogatuta Mendiei buruzko iritzi orokorra Paisaia Berezi edo Bikain gisa (ALHko Paisaia Berezi eta Bikainen Katalogoa, Diputatuen Kontseiluak 829/2005 Erabakiaz onetsi zuena) katalogatuta dagoela kontuan hartuta, eraikuntzako erabilerearako baimena lortzeko eta “Paisaia Bikainak” Baldintzapen Gainjarriaren eragina jasotzen duen esparruaren barruko paisaietan gaitzak eragitea suposatzen duen beste edozein erabilerearako, beharrezkoa izango da Aldez aurretiko Txosten bat, Foru Erakundeak egina, eta bertan, paisaiaren eragin garrantzia baloratuko da, eta kasuan kasu, babesteko eta/edo zuzentzeko hartuko diren neurriak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduko 23. eta 24. artikuluek xedatutakoarekin bat etorritik, Paisaiaren tratamenduaren gaineko LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2.G. idatz-zatia) esandakoaren, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren “IA-7” Ingurumen Araudiak Ingurumen Fisikoaren antolamenduan Paisaia irizteari buruz xedatutakoaren arabera.

Gaineratutako baldintza: “korridore ekologikoak”

“Korridore Ekologikoak” gaineratutako baldintzapenaren eragina jasotzen duen esparruan (Arabako Lurralde Historikoko Korridore Ekologikoen Sare Funtzionalaren espazioko zedarritzearen arabera) debekatuta daude eraikuntza erabilera. Hori guztia Eremu Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2. idatz-zatia) esandakoarekin bat etorritik, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren Ingurumen Araudiak eremu funtzional horretan ingurunea antolatzeari buruz xedatutakoarekin.

Goian aipatutako bi baldintzapenaren barruan sartutako erabilera publikoko mendiei dagokienez, aipatu behar da Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/07 Foru Araua 2007ko uztailaren 13ra arte jarriko dela indarrean, baina data horretatik aurrera, arau horretako manu batzua berehala aplikatzekoak izango dira. Esangura horretan, 23 eta 24. artikuluen arabera, erabilera publikoko mendietan, erabilera berezi eta pribatiboetarako, mendien gaineko eskumena duen organoak emandako baimen eta eskuespen administratiboez gain, paisaia gerta daitezkeen ondoreen buruzko txostena beharko da, eta hala badagokio, bertan, hartu beharreko neurri zuzentzaileak agertuko dira. Gauzak horrela, arauen interpretazioa errazteko eta arauon eta foru arau honen arteko koordinazioa lortzeko asmoz, egokitzat irizten da Udalak proposatutako eta bosgarren oinarrian jasotako ñabardurak eranstea.

Konplexuagoa da “Korridore Ekologikoak” baldintzapenaren sartuta dauden eremuei buruzko kontua, izan ere, ez dira erabilera publikoko mendiak eta ez dute elplangintzak ez lurraldeko legeriak babesten. Irtenbide zehatza seigarren oinarrian dago jasota, eta laburbilduz, eraikuntza jarduerak ahal beste murriztean oinarritzen da.

2- Bide Berdearen babesari gaineratutako baldintzapenari dagokienez, eta Arauek ezartzen duten helburuari begiratuz, Udalak adierazten duenaren arabera, ez dago oztoporik arautegian “udalaren barrutiko eraikuntza globala” P1 planoan markatutako babeszerrenden adinako eraikuntza eta eraikinen gutxieneko erretiro bat eranstea.

Bestalde, Alegria-Dulantzi eta Bide Berdea lotzen dituen landako bideak oinezkoak eta bizikletak igaro ahal izan daitezkeen egokitzeko ekintzen gauzatea udalaren kontu bat da, eta gainera, alde batetik, antolamenduen gainean ez dauka eraginik, eta bestetik, Arauak onetsi ostean, Udalak aurrera eraman ahal izango du.

3- Done Jakue Bideko gainjarritako baldintzapenak zorrozki betetzen du urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretua, horren bitartez, Kultura Ondasun gisa kalifikatzen da, Monumentu Multzo kategoriaz,

**B. DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y BIODIVERSIDAD.**

El informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad recuerda el informe definitivo de impacto ambiental y propone la introducción de una serie de precisiones:

1- La de mayor relevancia está contenida en el informe complementario de fecha 10 de mayo de 2007 adjuntado a aquél cuya redacción es ésta:

“Condicionante superpuesto “Paisajes sobresalientes”

Dada la consideración general de los Montes catalogados Demaniales o de Utilidad Pública del Municipio de Alegria-Dulantzi como Paisajes catalogados Singulares y Sobresalientes (Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresaliente del THA, aprobado mediante Acuerdo 829/2005 del Consejo de Diputados), la autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afectaciones paisajísticas sobre el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto “Paisajes Sobresalientes” requerirá de un Informe Previo específico, a emitir por el Órgano Foral, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G), así como con la Regulación Ambiental “RA-7” del PTP de Álava Central sobre la consideración del Paisaje en la ordenación del Medio Físico.

Condicionante superpuesto “Corredores Ecológicos”

En el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto “Corredores Ecológicos” (según delimitación espacial de la Red Funcional de Corredores Ecológicos del Territorio Histórico de Álava), se prohíben los usos edificatorios; todo ello en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas a la consideración de los Elementos y Procesos del Medio Físico (Capítulo 8, apartado 5.2), así como al conjunto de Regulaciones Ambientales del PTP de Álava Central para la ordenación del Medio en esta Área Funcional”.

Al respecto de los montes de utilidad pública incluidos en los dos condicionantes antedichos, cabe señalar que si bien la Norma Foral de Montes 11/07, de 26 de marzo, no entrará en vigor hasta el 13 de julio de 2007, a partir de esta fecha algunos preceptos de la misma serán de aplicación inmediata. En este sentido los artículos 23 y 24 exigen que en los montes de utilidad pública los usos especiales y los privativos, requerirán además de las autorizaciones y concesiones administrativas a otorgar por el órgano competente en materia de montes, un informe previo que valore la magnitud de los efectos sobre el paisaje y, en su caso, proponga las medidas correctoras a adoptar. Así las cosas en aras a facilitar la interpretación de las Normas y de su coordinación con esta Norma Foral, procede incluir en ellas las matizaciones recogidas en el fundamento quinto propuestas por el Ayuntamiento.

Más compleja es la cuestión que atañe a los terrenos incluidos en el condicionante “Corredores Ecológicos” que ni pertenecen a los montes de utilidad pública ni están protegidos por el planeamiento o la legislación territoriales. La solución concreta se recoge en el fundamento sexto y, en síntesis, se basa en la reducción al máximo posible de todas las actividades constructivas.

2- En lo que se refiere al condicionante superpuesto de la protección de la Vía Verde, en atención al objetivo marcado por las Normas, no existe inconveniente, según manifiesta el Ayuntamiento, para incorporar en la normativa un retiro mínimo de las edificaciones y construcciones igual a las bandas de protección señaladas en el plano P1 de “Edificación global del término municipal”.

De otra parte la “ejecución de actuaciones de acondicionamiento para el tránsito peatonal y ciclista en los caminos agrícolas que conectan el núcleo urbano de Alegria-Dulantzi y la Vía Verde es una cuestión municipal que: a) no afecta a la ordenación y b) además, siempre se podrá llevar a cabo por el Ayuntamiento una vez aprobadas las Normas.

3- El condicionante superpuesto de protección del Camino de Santiago cumple escrupulosamente el Decreto de 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría

Santiago Bidea, horregatik, dirudienez, ez da komenigarria kultura ondasunen arloan eskuduna den organoak ezarririkoa haraindi joatea.

4- "Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak" baldintzapen gainjarriaren eragina jasotzen duten lurretan "Landako Jardute Egokien Kodea" betetzeari dagokionez, esan hirigintzako plangintza orokorrak urbanizatu ezin daitezkeen lurzoruen eraikuntzako erabilera eta jarduerak soilik arautu ditzakeela, hortaz, argi eta garbi dago egin den eskaria horren eskuduntzatik kanpo dagoela.

5- Parkea eta ertzeko bidea (AI-30) zabaltzeko eskaera, AL-22 egoitza-eremu urbanizagarria murriztearen eta aipatutako bidearen zabalera 10 metrotik gorakoa ez dela bermatzearen bitartez, ez da komenigarria honako arrazoi hauek direla eta: a) Udala bera da ekintzaren sustatzailea eta bide herrikoa eta geldoa izan dadin interesa daukana, eta hala adierazi du, argi eta garbi, 2.1.2.9. artikuluko 3. puntuan; b) bidearen tipologian zabalera 10 metro baino gehiago daukaten eta beren diseinua dela eta (sekzioak, errodadura materialak, etab.) abiadura altuak (baimendutako gehieneko abiaduratik gorakoak) ezinezkoak diren kaleen adibideak erakusten dira; eta c) AL-22 eremua zabaltzeko AR-1 banaketa eremu guztiaren gainean, hau da, Alegria-Dulantziko sektore urbanizagarri guztietan izango luke eragina.

6- "Ezinbestean lur hartzaileari lotutako erabilera eta jarduerak" ingurumen hobekuntza eta landazabal eta nekazaritza-abeltzaintzako hobekuntzako eremu babestuetan, eta nekazaritza eta abeltzaintzako interesa daukaten ezabatzeko proposamena ez da egokia, izan ere, 1.5.1.1, 1.5.1.2 eta 1.5.1.3. artikuluen multzoko interpretazioak bai 76ko Lurzoruaren Legeko Testu Bateratuan, bai indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 28. artikuluan ezartzen dena baino askoz erregulazio zorrotzagoa suposatzen du. Horri dagokionez, beharrezkoa da ohartaraztea 1.5.1.2. artikuluko 3. puntuan zehazten diren baldintza orokorren arabera, erabilera edo jarduera horietarako baimena lortzea, beharrezkoa dela honako baldintza hauek betetzea: Lehenengoa, erabilera publikoko edo interes sozialeko jardura bat izatea; bigarrena, landan kokatu behar izatea; eta hirugarrena, horrez gain, bere izaera dela eta, ingurugiroaren hobekuntzaren eremuetan, edo nekazaritza eta abeltzaintzako eremuetan, lur jakin batean soil-soilik kokatu ahal izatea.

7- Azkenik, Ingurumenaren gaineko Eraginari buruz Batera egindako Ebaluazioaren barruko "Planaren eraginaren Ikuskapen Programa" hirigintzako dokumentuaren barruan ez dagoen arren, ez dago ondorengo oinarrian adierazten den bezala eransteko arazorik.

**BOSGARRENA.-** Espediente honi 2/2006 Lege berria aplikatu ezin zaion arren, xedapen iragankorren arabera, horien agindu batzuk zuzenean eta/edo automatikoki aplikatuko dira. Horregatik, Udalak, eraginkortasunagatik, aipatutako xedapen iragankorren eragina jasaten duten dokumentazio teknikoak eranstea erabaki du, eta horrez gain, Batzordea eta Diputazioaren sektoreko txostenetan jasotako gainerako oharrik zuzentzeko aukera hartu du, eta aurreko oinarrian aipatutakoaren arabera horiei eutsi daiteke, izan ere, lurzoruen sailkapen eta kalifikazioari eragiten ez dieten zehaztasun teknikoak dira.

Zentzu horretan, zuzenketa honako toki hauetan daude jasota:

**A- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDEREN ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN TXOSTENAK ESKATUTA SARTU DIREN ZUZENKETAK.**

1. Jarduera Egoenikoren Lurzoruaren Antolamenduko 4b. puntuan jasota dagoen baldintza 2.1.2.7 artikuluko 2.A.a.1. idatzatian bete da.

2. Txosteneko 4c puntuan adierazi diren eta AL.16, EG.01 eta AL.33 eremuetan exijitu daitezkeen eraikuntza eta hirigintzako erretiroak 2.1.1.11. artikuluetan, I.3.B.b.4 eta II.3; 2.1.1.17 idatz-zatietan, 3.B.b.2 eta 3.D idatz-zatietan, eta 2.1.3.3, 5. idatz-zatian aintzakotzat hartuta daude.

3. Eremu Arkeologikoko Henayo Gazteluko Barruti gotortuaren zedarripena Udalerriko Barrutiaren Kalifikazio Globaleko 1.1. Planoan, 02-02 orrian marraztu da.

4. Abeltzaintzako ustiatzearen arau tekniko, higieniko-sanitario eta ingurumenekoei buruzko 141/2004 Dekretuaren aplikazioari

de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago, por ello no parece conveniente ir más allá de lo establecido por el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

4- En lo que atañe al cumplimiento del "Código de Buenas Prácticas Agrarias" en los terrenos afectados por el condicionante superpuesto "Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos", decir que el planeamiento urbanístico general sólo puede regular en el suelo no urbanizable los usos y actividades constructivos, por lo que la demanda formulada está claramente fuera de su competencia.

5- La solicitud de ampliación del parque y vial de borde (AI-30) en su parte oriental, a través de disminuir el área urbanizable residencial AL-22 y de garantizar que el vial citado no supere los 10 m. de anchura tampoco resulta conveniente por estas razones: a) es el propio Ayuntamiento, promotor de la actuación, el primer interesado en que la vía sea urbano y lenta, tal y como lo ha reflejado con total claridad en el punto 3 del artículo 2.1.2.9; b) la tipología varía muestra ejemplos de calles de más de 10 m. de anchura que por su diseño (secciones, materiales de rodadura, etc.) la velocidad elevada (por encima de la máxima permitida) es imposible; y c) la ampliación del área AL-22 afectaría a toda el área de reparto AR-1, es decir, a todos los sectores urbanizables de la localidad de Alegría-Dulantzi.

6- La propuesta de eliminar los "usos y actividades vinculados de modo ineludible al terreno receptor" en las zonas de especial protección de mejora ambiental y agroganadera y campiña, y de interés agroganadero no procede, pues la interpretación conjunta de los artículos 1.5.1.1, 1.5.1.2 y 1.5.1.3 supone una regulación mucho más estricta que la establecida tanto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76, como del artículo 28 de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. A este respecto, es necesario advertir que, a tenor de las condiciones generales fijadas en el punto 3 del artículo 1.5.1.2, para la autorización de uno de estos usos o actividades se requiere que se den estas circunstancias: 1ª que se trate de una actividad de utilidad pública o interés social; 2ª que deba emplazarse en el medio rural; y 3ª que, además, deba ubicarse, por su propia naturaleza, única y exclusivamente bien en un terreno concreto, en el caso de las zonas de mejora ambiental, o bien en las zonas agroganaderas.

7- Finalmente, aunque el "Programa de Supervisión de los efectos del Plan" contenido en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental no forma parte del documento urbanístico, tampoco existe inconveniente para incorporarlo en la forma que en el fundamento siguiente se señala.

**QUINTO.-** Si bien al presente expediente no le es aplicable la nueva Ley 2/2006, en virtud de las disposiciones transitorias serán de aplicación directa y/o automática varios de sus preceptos. Por este motivo, el Ayuntamiento, en aras de la eficacia, ha optado por incorporar la documentación técnica afectada por las mencionadas disposiciones transitorias y ha aprovechado además, para corregir las observaciones adicionales contenidas en los informes sectoriales de la Comisión y de la Diputación, que según lo señalado en el fundamento anterior son atendibles, pues se tratan de matizaciones técnicas que no afectan a la clasificación y calificación del suelo.

En este sentido, las correcciones están recogidas en:

**A- CORRECCIONES INTRODUCIDAS A REQUERIMIENTO DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.**

1. La condición contenida en el punto 4b, de Ordenación del Suelo de Actividades Económicas, ha sido cumplida en el artículo 2.1.2.7 apartado 2.A.a.1.

2. Los retiros de la edificación y la urbanización señalados en el punto 4c del informe, exigibles en las áreas AL.16, EG.01 y AL.33 están contemplados en los artículos 2.1.1.11, apartados I.3.B.b.4 y II.3; 2.1.1.17, apartados 3.B.b.2 y 3.D; y 2.1.3.3, apartado 5.

3. La delimitación correcta de la Zona Arqueológica del Recinto fortificado del Castillo de Henayo, ha sido dibujada en el Plano 1.1, de Calificación Global del Término Municipal, hoja 02-02.

4. La referencia a la aplicación del Decreto 141/2004 referente a las Normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las

buruzko erreferentzia 1.5.1.7. artikuluko 4. puntuan jaso da, jatorrizko testua ordezkatuz.

5. Eusko Jaurilaritzako Uren Zuzendaritza ezarritako baldintza 2.1.2.3 artikuluetan (AL-24 eremuari buruzkoa), 3.E.e.6 puntuan; 2.1.2.4 (AL-25 eremuari buruzkoa); 3.D.d.6 puntuan; 2.1.2.7 (AL-28 eremuari buruzkoa), 3.E.e.6 puntuan jaso da.

6. Garrantzi gehiago dauka 5. idatz-zatikoa baldintza betetzeak, bertan, AL-25 eta AL-26 eremuen eraikigarritasuna Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 77.4. artikuluan ezartzen den gutxienezko eraketa eskatzen du.

Aipatutako artikulua 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko sestraren gainetik gutxienezko eraikigarritasun urbanistikoa ezartzen du lurzorua zati bat derrigorrez babes ofizialeko etxebizitzetarako gorde behar duten udalerritako guneeetan kokatuta dauden egoitza-eremuak. Arauek hirigintzako esku-hartzeko eremu biatarako aurrez ikusten duten eraikigarritasuna 0,22 eta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa denez, ezarritako hazkuntza garrantzitsua da. Baina Legeak parametro harekin lortu nahi duena, egoitzen biderifikazioa denez, ahalik eta lurzoru gutxienez kontsumitzea lortzeko (nahi den hirigintzako kalitateak zehaztu behar dituen mugen barruan), ezin daiteke ekidin eremu bakoitzean baimentzen den etxebizitza kopuruak gorra egitea. Zentzu horretan, emaitzako parametroak honela jaso dira:

1. 2.1.2.4 Artikulua, 2.A.a.1 puntua, Zubizurdi, AL-25 eremuari buruzkoa.

a) Irabazizko erabileretarako eraikigarritasuna:

\* Guztira: 32.670 m<sup>2</sup>t (0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

\* Erabileraka:

- Etxebizitza multzo librea: 11.310 m<sup>2</sup>t
- Etxebizitza atxiki librea: 12.000 m<sup>2</sup>t
- PTE multzo librea: 4.320 m<sup>2</sup>t
- BOE multzo librea: 5.040 m<sup>2</sup>t

b) Etxebizitzen gehienezko kopurua:

\* Guztira: 212

\* Motaka:

- Etxebizitza multzo librea: 78
- PTE multzo librea: 32
- PTE multzo librea: 42
- Etxebizitza librea eraikin atxikian: 60

2. 2.1.2.5 Artikulua, 2.A.a.1 puntua, Zarritxu, AL-26 eremuari buruzkoa.

a) Irabazizko erabileragatiko eraikigarritasuna:

\* Guztira: 11.390 m<sup>2</sup>t (0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

\* Erabileraka:

- Etxebizitza multzo librea: 2.175 m<sup>2</sup>t
- Etxebizitza atxiki librea: 6.000 m<sup>2</sup>t
- PTE multzo librea: 1.485 m<sup>2</sup>t
- BOE multzo librea: 1.680 m<sup>2</sup>t

b) Etxebizitzen gehienezko kopurua

\* Guztira: 70

\* Motaka:

- Etxebizitza multzo librea: 15
- Etxebizitza atxiki librea: 30
- PTE multzo librea: 11
- PTE multzo librea: 14

3. 2.1.2.1 Artikulua, Ursuleta, AL-22 eremuari buruzkoa; 2.1.2.2 Artikulua, Loiza, AL-23 eremuari buruzkoa; 2.1.2.3 Artikulua, Molinalde, AL-24 eremuari buruzkoa; 2.1.2.4 Artikulua, Loiza, AL-25 eremuari buruzkoa; 2.1.2.5 Artikulua, Zarritxu, AL-26 eremuari buruzkoa; 2.1.2.6 Artikulua, Bitorribide, AL-27 eremuari buruzkoa; 2.1.2.8 Artikulua, Kirolerako Eremuaren Hedapenaren Sistema Orokorra, AL-29 eremuari buruzkoa; 2.1.2.9 Artikulua, Herriko Parke Sistema Orokorra (1), AL-30 eremuari buruzkoa; eta 2.1.2.11 Artikulua, Biltegi Erregulatuak Sistema Orokorra, AL-32 eremuari buruzkoa.

Aipatutako artikuluen 2. puntuko dagokion paragrafoan, AR-1 banaketa eremuko aprobetxamendua 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>-koa dela zehazten da.

explotaciones ganaderas ha sido recogida en el artículo 1.5.1.7, punto 4, en sustitución del texto original.

5. La condición impuesta por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco se ha incluido en los artículos 2.1.2.3 (referente al área AL-24), punto 3.E.e.6; 2.1.2.4 (referente al área AL-25); punto 3.D.d.6; 2.1.2.7 (referente al área AL-28), punto 3.E.e.6.

6. Más envergadura tiene el cumplimiento de la condición del apartado 5 que demanda la adaptación de la edificabilidad urbanística de las áreas AL-25 y AL-26 a la mínima fijada en el artículo 77.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El mencionado artículo establece una edificabilidad urbanística mínima sobre rasante de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para los sectores residenciales ubicados en los núcleos de los municipios que tienen obligación de reservar suelo para viviendas protegidas (es decir, núcleos de más de 200 habitantes). Dado que la edificabilidad prevista por las Normas para las dos áreas de intervención urbanística mencionadas es de 0,22 y 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, el incremento impuesto es considerable. Pero como la Ley persigue con aquel parámetro la redensificación residencial a fin de lograr el objetivo de consumir la menor cantidad de suelo posible (dentro de los límites que ha de marcar la calidad urbana deseable), el aumento del número de viviendas autorizado en cada área es inentable. En este sentido, los parámetros resultantes se recogen de esta manera:

1. Artículo 2.1.2.4, punto 2.A.a.1, referente al área AL-25, Zubizurdi.

a) Edificabilidad de usos lucrativos:

\* Total: 32.670 m<sup>2</sup>t (0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

\* Por usos:

- En vivienda libre en bloque: 11.310 m<sup>2</sup>t
- En vivienda libre adosada: 12.000 m<sup>2</sup>t
- En VPT en bloque: 4.320 m<sup>2</sup>t
- En VPO en bloque: 5.040 m<sup>2</sup>t

b) Número máximo de viviendas:

\* Total: 212

\* Por tipos:

- Vivienda libre en bloque: 78
- VPT en bloque: 32
- VPO en bloque: 42
- Vivienda libre en edificio adosado: 60

2. Artículo 2.1.2.5, punto 2.A.a.1, referente al área AL-26, Zarritxu

a) Edificabilidad por usos lucrativos

\* Total: 11.390 m<sup>2</sup>t (0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

\* Por usos:

- En vivienda libre en bloque: 2.175 m<sup>2</sup>t
- En vivienda libre adosada: 6.000 m<sup>2</sup>t
- En VPT en bloque: 1.485 m<sup>2</sup>t
- En VPO en bloque: 1.680 m<sup>2</sup>t

b) Número máximo de viviendas

\* Total: 70

\* Por tipos:

- Vivienda libre en bloque: 15
- Vivienda libre adosada: 30
- VPT en bloque: 11
- VPO en bloque: 14

3. Artículos 2.1.2.1 referente al área AL-22, Ursuleta; 2.1.2.2 referente al área AL-23, Loiza; 2.1.2.3 referente al área AL-24, Molinalde; 2.1.2.4 referente al área AL-25, Zubizurdi; 2.1.2.5 referente al área AL-26, Zarritxu; 2.1.2.6 referente al área AL-27, Bitorribide; 2.1.2.8 referente al área AL-29, Sistema General de Ampliación de la Zona Deportiva; 2.1.2.9 referente al área AL-30, Sistema General de Parque Urbano (1); y 2.1.1.11 referente al área AL-32, Sistema General de Depósito Regulador.

En el párrafo correspondiente del punto 2 de los mencionados artículos se especifica que el aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1 es de 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>s.

### B- FORU ALDUNDIAREN SEKTORE TXOSTENEK ESKATUTA SARTUTAKO ZUZENKETAK.

1- Mendien Zerbitzuak eskatutako aldaketa "udalerraren barrutiaren kalifikazioa" 1. Planoan, 04-01 orrialdean dago jasota, bertan, eragina jasotzen duten eremuak "Ingurumenaren hobekuntzarako babestutako Eremua B" J.23-01, J.23-02, J.23-03 eta J.23-04 eremu gisa jaso dira.

2- "Korridore Ekologikoak" baldintzapenean sartuta dauden, "Foru Aldundiko Korridore Sare" barrukoak diren, erabilera publikoko mendiak ez diren eta ez plangintzak ez lurraldeko legeriak babestuta ez dauden eremuak "interes naturaleko eremu babestu" gisa kalifikatzen dira, horretarako:

a) 1.2.2.5 artikuluan, 27.b.1. idatz-zatian, honako parentesi hau azaltzen da: "eremu horren barruan "Korridore Ekologikoak" gainjarritako baldintzapenaren barruko eremuak sartzen dira, eta horietan, honako baldintza hauek elkartzen dira: a) Foru Aldundiak diseinatutako "Arabako korridore ekologikoen sarekoak" izatea, b) ez ditu plangintzak ez eta/edo lurraldeko legeriak babesten eta c) ez dira erabilera publikoko mendiak".

Eremu hau 1. planoan J21-01tik J21-11rako eremu gisa marraztuta azaltzen dira 02-01, 02-02, 03-01 eta 03-02 orrialdeetan.

b) 1.5.1.2 artikuluan 9 idatz-zati berri bat sortzen da, eta honela azaltzen da idatzita:

"9. Bere natura arloko interesa dela eta babestutako J21 eremuan baimentzen diren erabilerak:

Interes eta jabetza publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera dela eta, aukeratutako lurzatian (eta ez beste inon) halabeharrez jarri behar direnak".

3- 1.5.1.2. artikuluan, 7. idatz-zatian bukaerako ondorengo paragrafoa eranstean da: "J15-01tik J15-05ra; J15-23 eta J15-24 eremuetan, eta Foru Aldundiko "Arabako Korridore Ekologikoen Sarean" sartzen direnez, interes eta jabetza publikoko instalazio, eraikuntza eta eraikinetarako onartzen diren erabilerak, bere izaeragatik ezinbestean bertan (eta ez beste inon) kokatu behar direnak dira".

4- 1.5.1.3. artikuluan, 10. idatz-zatian ondorengo paragrafoa eranstean da:

"Demaniale edo Alegria-Dulantziko Erabilera Publikoko gisa katalogatuta Mendiei buruzko iritzi orokorra Paisaia Berezi edo Bikain gisa (ALHko Paisaia Berezi eta Bikainen Katalogoa, Diputatuen Kontseiluak 829/2005 Erabakiaz onetsi zuena) katalogatuta dagoela kontuan hartuta, eraikuntzako erabileretarako baimena lortzeko eta "Paisaia Bikainak" Baldintzapen Gainjarriaren eragina jasotzen duen esparruaren barruko paisaietan gaitzak eragitea suposatzen duen beste edozein erabilerarako, beharrezkoa izango da Aldez aurretiko Txosten bat, Foru Erakundeak egina, eta bertan, paisaiaren eraginen garrantzia baloratuko da, eta kasuan kasu, babesteko eta/edo zuzentzeko hartuko diren neurriak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduko 23. eta 24. artikuluek xedatutakoarekin bat etorritik, Paisaiaren tratamenduaren gaineko LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2.G. idatz-zatia) esandakoaren, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren "IA-7" Ingurumen Araudiak Ingurumen Fisikoaren antolamenduan Paisaia irizteari buruz xedatutakoaren arabera".

5- Bide Berdeari dagokionez, eraikuntzaren erretiroa, Ingurumeneko Zuzendaritzak eskatua, 1.5.1.3. artikuluan 7. puntuan jaso da. Hortaz "Kokatuta... ..erantsiak" testua kendu eta honakoaz ordezkatzan da: "Aipatutako tarteetan ezingo da inolako eraikuntza edo altxatze ekintzarik gauzatu, Bideari berari lotutakoak eta bidegurutzak eta/edo bideen lotune edo bestelako azpiegiturak izan ezik".

6- "Planaren eraginen Ikuskapen Programa" Arautegiko II. Liburura erantsi da, eta horrela, zazpigarren titulu berri bat osatu da; "Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa. Planaren eraginak gainbegiratzeko programa".

SEIGARRENA.- Alegazioei buruz.

Alegazioak udalak behin-behineko onarpenean egin zuen moduan ebatzi behar dira, txosten honetan jasotakoaren kontrakoa ez bada.

Ondorioz, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

### B- CORRECCIONES INTRODUCIDAS A REQUERIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES DE LA DIPUTACIÓN FORAL.

1- La modificación requerida por el Servicio de Montes está contenida en el Plano 1, "Calificación del término municipal", hoja 04-01, donde los terrenos afectados se incluyen en la "Zona preservada de mejora ambiental B" como zonas J.23-01, J.23-02, J.23-03 y J.23-04.

2- Los terrenos situados en el condicionante "Corredores Ecológicos" y pertenecientes a la "Red de Corredores de Diputación Foral" que no están protegidos por el planeamiento y la legislación territoriales ni son montes de utilidad pública se califican como "Zona preservada de interés natural", a tal efecto:

a) En el artículo 1.2.2.5, apartado 27.b.1 se añade el siguiente inciso "Se incluyen dentro de esta zona los terrenos situados en el condicionante superpuesto "Corredores Ecológicos" en los que concurren estas circunstancias: a) pertenecen a la "Red de corredores ecológicos de Álava" diseñados por la Diputación Foral, b) no están protegidos por la legislación y/o el planeamiento territoriales y c) no son montes de utilidad pública".

Esta zona aparece dibujada como zonas J21-01 a J21-11 en el plano 1, hojas 02-01, 02-02, 03-01 y 03-02.

b) En el artículo 1.5.1.2 se crea un nuevo apartado 9 del siguiente tenor:

"9. Usos autorizados en la zona J21, Zona preservada por su interés natural:

Edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en esta zona y no en otra".

3- En el artículo 1.5.1.2 apartado 7 se añade el siguiente párrafo final "En las zonas J15-01 a J15-05; J15-23 y J15-24, y dado que se incluyen en la "Red de Corredores Ecológicos de Álava" de la Diputación Foral sólo se autorizan los usos edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en ellas y no en otras".

4- En el artículo 1.5.1.3. apartado 10 se añade este párrafo:

"Dada la consideración general de los Montes catalogados Demaniales o de Utilidad Pública del Municipio de Alegria-Dulantzi como Paisajes catalogados Singulares y Sobresalientes (Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresaliente del THA, aprobado mediante Acuerdo 829/2005 del Consejo de Diputados), la autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afectaciones paisajísticas sobre el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto "Paisajes Sobresalientes" requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano Foral, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G), así como con la Regulación Ambiental "RA-7" del PTP de Álava Central sobre la consideración del Paisaje en la ordenación del Medio Físico."

5- El retiro de la edificación respecto a la Vía Verde, solicitado por la Dirección de Medio Ambiente, se incluye en el punto 7 del artículo 1.5.1.3. Así se elimina el texto "Situándose ... ..añadidas" sustituyéndose por éste: "En las franjas citadas no se podrá realizar ninguna actuación de edificación o construcción, salvo las vinculadas a la propia Vía y las propias de los cruces y/o conexión del viario u otras infraestructuras".

6- El "Programa de Supervisión de los efectos del Plan" se ha incorporado en el Libro II de la Normativa, configurando un nuevo Título Séptimo, "Evaluación de impacto ambiental. Programa de supervisión de los efectos del Plan".

SEXTO.- Respecto a las alegaciones.

En cuanto a las alegaciones, procede resolverlas en el sentido efectuado por el Ayuntamiento en la aprobación provisional, en lo que no se opongan al contenido de este informe.

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



## XEDATU DUT:

LEHENENGOA.- Alegria-Dulantziko udal plangintzako Arau Subsidiarioen berraztertzea behin betiko onestea. Arauak aipatutako udalerriko udalak formulatu eta kudeatu ditu.

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

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

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

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

Vitoria-Gasteiz, 2007ko maiatzaren 17a.- Hirigintza eta Ingurumen Diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

**ALEGRÍA-DULANTZIKO UDAL PLANGINTZAKO  
ARAU SUBSIDIARIOAK**

**HIRIGINTZAKO ARAUAK  
AURKIBIDE OROKORRA**

**I. LIBURUA - ARAU OROKORRAK.**

**LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

**1.1.1. KAPITULUA BAKARRA**

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1.1.1.2. artikulua. Hirigintzako legeei erreferentziak

1.1.1.3. artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizazioerako sistema.

1.1.1.4. artikulua. Arau Subsidiarioen artikulazioaren sistematika.

1.1.1.5. artikulua. Arau Subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa.

1.1.1.6. artikulua. Arau Subsidiarioetako dokumentazioaren interpretazioa.

1.1.1.7. artikulua. Arau Subsidiarioetako zehazpenen arauarekiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.1.1.8. artikulua. Hirigintzako Udal Ordenantzak.

1.1.1.9. artikulua. Arau Subsidiarioen aldakuntzak.

1.1.1.10. artikulua Arau Subsidiarioen berrikuspena.

**BIGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

**1.2.1. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA**

**1. Atala. Alderdi orokorrak**

1.2.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabilera definizioa

1.2.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Asimilatutako Erabilera

1.2.1.3. artikulua. Hirigintzako Arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera.

**2. Atala. Lurraren erabilera sailkapena.**

1.2.1.4. artikulua. Lurraren erabilera sailkapena.

1.2.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, erabilera nagusia, erabilera erraztuak eta erabilera bereizgarria. Debebatutako erabilera.

1.2.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1.2.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

**3. Atala.- Etxebizitza erabilera edukia.**

1.2.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

**4. Atala.- Industriako erabilera edukia.**

1.2.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

1.2.1.10. artikulua. Industriako erabilera mailak.

1.2.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera.

## DISPONGO:

PRIMERO.- Aprobarekin definitibamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alegria-Dulantzi, formuladas y tramitadas por el Ayuntamiento del citado municipio.

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, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

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

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

Vitoria-Gasteiz, 17 de mayo de 2007.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE ALEGRÍA-DULANTZI**

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
ÍNDICE GENERAL**

**LIBRO I. NORMAS GENERALES**

**TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO**

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

Artículo 1.1.1.2. Referencias a las leyes urbanísticas

Artículo 1.1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Artículo 1.1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

Artículo 1.1.1.5. Documentación constitutiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.1.1.6. Interpretación de la documentación que integra las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.1.1.7. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.1.1.8. Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

Artículo 1.1.1.9. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.1.1.10. Revisión de las Normas Subsidiarias.

**TÍTULO SEGUNDO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**CAPÍTULO 1.2.1. USOS DEL SUELO**

**Sección 1ª Generalidades**

Artículo 1.2.1.1. Definición de uso del suelo

Artículo 1.2.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado

Artículo 1.2.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

**Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.**

Artículo 1.2.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.2.1.5. Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico. Uso prohibido.

Artículo 1.2.1.6. Usos públicos.

Artículo 1.2.1.7. Usos privados o lucrativos.

**Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda.**

Artículo 1.2.1.8. Definición y clases.

**Sección 4ª.- Contenido del uso industrial.**

Artículo 1.2.1.9. Definición y clases.

Artículo 1.2.1.10. Categorías del uso industrial.

Artículo 1.2.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

1.2.1.12. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera.

5. *Atala.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.*

1.2.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.

6. *Atala.- Gizarte-ekipamendu erabileren edukia.*

1.2.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

7. *Atala.- Komunikabide eta garraioen erabileraren edukia.*

1.2.1.15. artikulua. Definizioa eta motak.

8. *Atala.- Aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren edukia.*

1.2.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.

1.2.1.17. artikulua. Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.2.1.18. artikulua. Espazio libreen sistema lokalari atxikitako lorategietan haizu diren instalazio eta eraikuntzak.

9. *Atala.- Azpiegitura eta zerbitzuetako erabileren edukia.*

1.2.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.

10. *Atala.- Landa erabilerak.*

1.2.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.

#### 1.2.2. KAPITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

1.2.2.1. artikulua. Eremua eta kalifikazioa eta eremuen banaketa orokorra. Definizioak eta edukiak.

1.2.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1.2.2.3. artikulua. Instrumentu honetan dauden eremuen zerrenda.

1.2.2.4. artikulua. Eraikuntzako oinarrizko araubidea eta eremuei aplikatu dakiekeen erabilera. Irudikapen grafikoa.

1.2.2.5. artikulua. Hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema osatzen duten eremu desberdinen definizioa.

1.2.2.6. artikulua. Kalifikazio orokorraren determinazioen arazko lotura eta tolerantziak.

#### 1.2.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

1.2.3.1. artikulua. Kalifikazio xehekatua eta azpi-eremuak.

1.2.3.2. artikulua. Kalifikazio xehekatuak esparruak: Hirigintzako esku-hartze eremuak eta egituraren gaineko esku-hartze eremuak.

1.2.3.3. artikulua. Kalifikazio zehatzaren edukia.

1.2.3.4. artikulua. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa.

1.2.3.5. artikulua. Udalerri honetan dauden azpi-eremuen zerrenda.

1.2.3.6. artikulua. Eraikuntzako araubidea eta azpi-eremuei aplikatu dakiekeen erabilera.

1.2.3.7. artikulua. Kalifikazio xehekatuan determinazioen arazko lotura eta tolerantzi onartuak.

### HIRUGARREN TITULUA.- GARAPENERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA ETA PLANGINTZAREN EXEKUZIOA

#### 1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1.3.1.2. artikulua. Sailkapen eta kalifikazio orokorraren erlazioa. Lurzoruaren Hirigintzako araubidearen oinarriak.

#### 1.3.2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO APROBETXAMENDUAREN ESLEIPENA

1.3.2.1. artikulua. Banaketa eremuaren kontzeptua

1.3.2.2. artikulua. Hirigintzako aprobetxamendu osoa, eredu-aprobetxamendua eta aprobetxamenduertainaren kontzeptuak.

1.3.2.3. artikulua. Banaketa eremuen zerrenda eta edukia.

1.3.2.4. artikulua. Sektore bateko aprobetxamendu gauzagarrien esleipena.

1.3.2.5. artikulua. Sistema Orokorra eta azpiegiturak hedatzeko baldintzak eta beteizunak.

1.3.2.3. artikulua. Hiri-lurzoruko exekuzio unitateen zerrenda eta edukia.

Artículo 1.2.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

*Sección 5ª.- Contenido de los usos terciarios.*

Artículo 1.2.1.13. Definición y clases.

*Sección 6ª.- Contenido de los usos de equipamiento comunitario.*

Artículo 1.2.1.14. Definición y clases.

*Sección 7ª.- Contenido del uso de comunicaciones y transportes.*

Artículo 1.2.1.15. Definición y clases.

*Sección 8ª.- Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.*

Artículo 1.2.1.16. Definición y clases.

Artículo 1.2.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 1.2.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

*Sección 9ª.- Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.*

Artículo 1.2.1.19. Definición y clases.

*Sección 10ª.- Usos rurales.*

Artículo 1.2.1.20. Definición y clases.

#### CAPÍTULO 1.2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.2.2.1. Zona y calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

Artículo 1.2.2.2. Sistematización de la calificación global.

Artículo 1.2.2.3. Relación de zonas existentes en este instrumento.

Artículo 1.2.2.4. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica

Artículo 1.2.2.5. Definición de las distintas zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 1.2.2.6. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

#### CAPÍTULO 1.2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.2.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas.

Artículo 1.2.3.2. Ámbitos para la calificación pormenorizada: Áreas de Intervención Urbanística y Áreas de intervención estructural.

Artículo 1.2.3.3. Contenido de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.2.3.4. Sistematización de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.2.3.5. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

Artículo 1.2.3.6. Régimen de edificación y uso aplicable a las subzonas.

Artículo 1.2.3.7. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

### TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO 1.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.3.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

Artículo 1.3.1.2. Interrelación de la clasificación y la calificación global. Bases del régimen urbanístico del suelo.

#### CAPÍTULO 1.3.2. ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 1.3.2.1. Concepto de área de reparto

Artículo 1.3.2.2. Concepto de aprovechamiento urbanístico total, de aprovechamiento tipo y de aprovechamiento medio.

Artículo 1.3.2.3. Relación y contenido de las áreas de reparto.

Artículo 1.3.2.4. Asignación de aprovechamientos materializables de un Sector.

Artículo 1.3.2.5. Requisitos y condiciones para la ampliación del Sistema General y ampliación de infraestructuras

Artículo 1.3.2.3. Relación y contenido de las unidades de ejecución del suelo urbano.

**1.3.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA**

1.3.3.1. artikulua. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak

1.3.3.2. artikulua. Plan bereziak.

1.3.3.3. artikulua. Plan partzialak.

1.3.3.4. artikulua. xehetasunezko azterlanak.

**1.3.4. KAPITULUA. PLANEN BURUTZAPENA**

1.3.4.1. artikulua. Xedapen Orokorrak.

1.3.4.2. artikulua. Plangintza hiri-lurzoruan gauzatzeko araubidea.

1.3.4.3. artikulua. Plangintza sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian gauzatzeko araubidea.

1.3.4.4. artikulua. Sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarrian gauzatzeko araubidea.

1.3.4.5. artikulua. Plangintza lurzoru ez urbanizagarrian gauzatzeko araubidea.

**1.3.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA**

1.3.5.1. artikulua. Hirigintzako lanak gauzatzeko proiektu motak, bete beharko diren baldintzak eta obrak hasteko aukerak.

1.3.5.2. artikulua. Urbanizazio obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak.

1.3.5.3. artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1.3.5.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

**1.3.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA GAUZATZEA**

1.3.6.1. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitzeko ahalmena gauzatzea.

1.3.6.2. artikulua. Lurzoru eraikigarrian eraikitzeko ahalmena gauzatzea.

1.3.6.3. artikulua. Lurzoru ez eraikigarrian baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitzeko ahalmena gauzatzea.

**1.3.7. KAPITULUA. ERAIKUNTZAKO ARAUBIDEA ETA ALDEZ AURRETIK EXISTITZEN DIREN ERABILEREI BURUZKOA**

1.3.7.1. artikulua. Dagoen eraikuntzako araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

1.3.7.2. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

1.3.7.3. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren ordenantzatik kanpo dauden eraikinak.

1.3.7.4. artikulua. Hiri-lurzoruan alde zurretik existitzen diren eraikinak eta antolamendu edo ordenantzatik kanpo ez dauden eraikinak.

1.3.7.5. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak.

1.3.7.6. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru ez urbanizagarriaren antolamendutik eta ordenantzatik kanpo dauden eraikinak eta erabilerak.

1.3.7.7. artikulua. Artapen betebeharraren edukia.

1.3.7.8. artikulua. Segurtasun, osasungarritasun eta herri-apaindurako gutxieneko baldintzak.

1.3.7.9. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea.

**LAUGARREN TITULUA.- AZPI-EREMU ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK****1.4.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK EZARTZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK.**

1. Atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

1.4.1.1. artikulua. Lursaila.

1.4.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.4.1.3. artikulua. Eraikin bakarra.

1.4.1.4. artikulua. Eraikigarritasuna.

1.4.1.5. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak.

1.4.1.6. artikulua. Biztanleria edo hiritarren dentsitatea.

**CAPÍTULO 1.3.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 1.3.3.1 Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

Artículo 1.3.3.2. Planes especiales.

Artículo 1.3.3.3. Planes parciales.

Artículo 1.3.3.4. Estudios de detalle.

**CAPÍTULO 1.3.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 1.3.4.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.3.4.2. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbano.

Artículo 1.3.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 1.3.4.4. Régimen de ejecución en suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 1.3.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 1.3.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Artículo 1.3.5.1. Tipos de proyectos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

Artículo 1.3.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

Artículo 1.3.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 1.3.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

**CAPÍTULO 1.3.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

Artículo 1.3.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

Artículo 1.3.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

Artículo 1.3.6.3. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 1.3.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES.**

Artículo 1.3.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

Artículo 1.3.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.3.7.3. Edificios fuera de ordenanza en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 1.3.7.4 Edificios preexistentes en suelo urbano y no calificados como fuera de ordenación o fuera de ordenanza.

Artículo 1.3.7.5. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.3.7.6. Edificios y usos fuera de ordenación y fuera de ordenanza en suelo no urbanizable.

Artículo 1.3.7.7. Contenido del deber de conservación

Artículo 1.3.7.8. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 1.3.7.9. Régimen de usos y obras provisionales

**TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES****CAPÍTULO 1.4.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS**

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.4.1.1. Parcela.

Artículo 1.4.1.2. Edificio o edificación.

Artículo 1.4.1.3. Edificio aislado.

Artículo 1.4.1.4. Edificabilidad.

Artículo 1.4.1.5. Forma de medir la edificabilidad

Artículo 1.4.1.6. Densidad de población o residencial.

*2. Atala. Lursailaren parametroak eta baldintzak.*

1.4.1.7. artikulua. Mugak.

1.4.1.8. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.4.1.9. artikulua. Gutxieneko eta gehienezko lursail eraikigarria.

1.4.1.10. artikulua. Lursailaren gehienezko eta gutxienezko azalera, zatikatze lanetarako.

1.4.1.11. artikulua Lursail eraikietako lurren banaketak.

*3. Atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

1.4.1.12. artikulua. Bideen lerrokadura.

1.4.1.13. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

1.4.1.14. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

1.4.1.15. artikulua. Metroak mugara:

1.4.1.16. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1.4.1.17. artikulua. Sakonera eraikigarria.

1.4.1.18. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa.

1.4.1.19. artikulua. Soto eta erdisotoetako aparkalekuetara sartzeko eremua.

*4. Atala. Eraikinen lurzatie okupatzeko parametro eta baldintzak.*

1.4.1.19. artikulua. Eraikuntzekin okupatutako lurzoria.

1.4.1.20. artikulua. Lur saileko azalera libre.

*5. Atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.*

1.4.1.21. artikulua. Eraikinen gehieneko eta gutxieneko dimentsioak.

1.4.1.22. artikulua. Jatorriko kota.

1.4.1.23. artikulua. Eraikinen garaiera.

1.4.1.24. artikulua. Eraikinen profila edo solairu kopurua.

1.4.1.25. artikulua. Eraikinen solairuak.

*6. Atala. Herriko estetikaren eta eraikuntzaren kalitate eta higie baldintza gehigarriak.*

1.4.1.26. artikulua. Hirigintzako Udal Ordenantzak.

1.4.1.27. artikulua. Solairuen garaiera.

1.4.1.28. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.4.1.29. artikulua. Erlaitz eta hegalek gehienezko hegaldura.

1.4.1.30. artikulua. Garaiera gainditzen duten eraikuntzak.

1.4.1.31. artikulua. Patioak.

1.4.1.32. artikulua. Hiriko estetika babestea.

1.4.1.33. artikulua. Hesiak.

1.4.1.34. artikulua. Zuhaitzak babestea.

1.4.1.35. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higie baldintzak.

**1.4.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA ERABILERARAKO HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKATZEN DIREN ORDENANTZA OROKORRAK***1. Atala. Egoitzetarako azpi-eremuetako baldintza orokorrak.*

1.4.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.4.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.4.2.3. artikulua. Antzinako herri-ekarpenen a.1 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.4. artikulua. Antzinako landa-ekarpenen a.2 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.5. artikulua. Zabalguneen a.3 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.6. artikulua. Eraikuntza irekien a.4 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.7. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntzen, eraikuntza irekien a.51 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.8. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntzen, eraikuntza atxiki edo ilarakoen a.52 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.9. artikulua. Dentsitate oso baxuko eraikuntzen, familia bakarreko etxebizitzien a.61 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

*Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.*

Artículo 1.4.1.7. Linderos.

Artículo 1.4.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Artículo 1.4.1.9. Parcela mínima y máxima edificable.

Artículo 1.4.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

Artículo 1.4.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

*Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.*

Artículo 1.4.1.12. Alineación viaria.

Artículo 1.4.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Artículo 1.4.1.14. Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 1.4.1.15. Separación a linderos.

Artículo 1.4.1.16. Separación entre edificios.

Artículo 1.4.1.17. Fondo edificable.

Artículo 1.4.1.18. Área de movimiento de la edificación.

Artículo 1.4.1.19. Área de acceso a aparcamientos en planta sótano o semisótano.

*Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*

Artículo 1.4.1.19. Ocupación del suelo por la edificación.

Artículo 1.4.1.20. Superficie libre de parcela.

*Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.*

Artículo 1.4.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Artículo 1.4.1.22. Cota de origen.

Artículo 1.4.1.23. Altura del edificio.

Artículo 1.4.1.24. Perfil de la edificación o número de plantas.

Artículo 1.4.1.25. Plantas de los edificios.

*Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.*

Artículo 1.4.1.26. Ordenanzas urbanísticas municipales.

Artículo 1.4.1.27. Altura de pisos.

Artículo 1.4.1.28. Salientes y entrantes en las fachadas.

Artículo 1.4.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Artículo 1.4.1.30. Construcciones por encima de la altura.

Artículo 1.4.1.31. Patios.

Artículo 1.4.1.32. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.4.1.33. Vallados.

Artículo 1.4.1.34. Protección del arbolado

Artículo 1.4.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.

**CAPÍTULO 1.4.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE***Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.*

Artículo 1.4.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

Artículo 1.4.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

Artículo 1.4.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

Artículo 1.4.2.4. Ordenanza General de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales.

Artículo 1.4.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, de Ensanches.

Artículo 1.4.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta.

Artículo 1.4.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51, de edificación de baja densidad, de edificación abierta.

Artículo 1.4.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52, de edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera.

Artículo 1.4.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

1.4.2.10. artikulua. Dentsitate oso baxuko eraikuntzen, bi familiako etxebizitzan a.62 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

2. *Atala. Industriarako azpi-eremuetako baldintza orokorrak.*

1.4.2.11. artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.12. artikulua. Industria isolatuko b.12 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.4.2.13. artikulua. Industria bereziko b.2 azpi-eremuko eraikuntza eta erabileretarako ordenantza orokorra.

3. *Atala. Gizarte-ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabileretarako azpi-eremuen baldintza orokorrak.*

1.4.2.14. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1.4.2.15. artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

4. *Atala. Gizarte-ekipamenduko azpi-eremu publikoetako baldintza orokorrak.*

1.4.2.16. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1.4.2.17. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

#### **BOSGARREN TITULUA.- URBANIZATU EZIN DAITEZKEEN NEKAZARITZA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK**

##### **1.5.1. KAPITULUA BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDAKO EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK**

1.5.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa.

1.5.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako eremuetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1.5.1.3. artikulua. Gainjarritako lotesleen eremuetan ezarritako muga gehigarriak.

1.5.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabetza publikorainoko eta azpiegituratarainoko tartearak.

1.5.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoak.

1.5.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen beste baldintza batzuk.

#### **SEIGARREN TITULUA.- ONDARE HISTORIKO ETA ARKEOLOGIKOA ETA ESPAZIO NATURALAK BABESTEKO ARAUAK**

##### **1.6.1. KAPITULUA. KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA**

1.6.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

1.6.1.2. artikulua. Katalogatutako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren Formulazioa.

1.6.1.3. artikulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

##### **1.6.2. KAPITULUA. KATALOGOA**

1.6.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak.

1.6.2.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak.

1.6.2.3. artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak.

1.6.2.4. artikulua. Kalifikatu edo inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak.

1.6.2.5. artikulua. Arkitektura presuntzioa duten eremuak.

1.6.2.6. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondareko eremuak.

##### **1.6.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA**

1.6.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko Ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

Artículo 1.4.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62, de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

*Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.*

Artículo 1.4.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.11, de industria intensiva.

Artículo 1.4.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12, de industria aislada.

Artículo 1.4.2.13. Ordenanza general de edificación y usos de la subzona b.2, de industria especial.

*Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios y de equipamiento comunitario privado.*

Artículo 1.4.2.14. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.4.2.15. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

*Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario.*

Artículo 1.4.2.16. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.4.2.17. Condiciones generales referentes a los usos.

#### **TÍTULO QUINTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

##### **CAPÍTULO 1.5.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J1-DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y J2-PRESERVADAS**

Artículo 1.5.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.5.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.5.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

Artículo 1.5.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

Artículo 1.5.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

Artículo 1.5.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

#### **TÍTULO SEXTO.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES**

##### **CAPÍTULO 1.6.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

Artículo 1.6.1.1. Formulación del Catálogo.

Artículo 1.6.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

Artículo 1.6.1.3. Clasificación de los elementos catalogados.

##### **CAPÍTULO 1.6.2. CATÁLOGO**

Artículo 1.6.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados.

Artículo 1.6.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados.

Artículo 1.6.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal.

Artículo 1.6.2.4. Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

Artículo 1.6.2.5. Zonas de presunción arqueológica.

Artículo 1.6.2.6. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico.

##### **CAPÍTULO 1.6.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

Artículo 1.6.3.1 Fichas descriptivas de los bienes integrantes del Patrimonio de interés histórico y arquitectónico y de interés arqueológico.

1.6.3.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea.

1.6.3.3. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

1.6.3.4. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondarea babesteko araubidea.

1.6.3.5. artikulua. 1.6.3.5 Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

#### ALDI BATERAKO XEDAPENA

#### ZAZPIGARREN TITULUA.- INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINAREN EBALUAZIOA. PLANAREN ERAGINAK GAINBEGIRATZEKO PROGRAMA

7.1. artikulua.- Kontrolaren helburuak definitzea.

7.2 Artikulua.- Jarraipen xede izan daitezkeen eta eragina jasotzen duten ingurumeneko sistema, alderdi edo aldagaia identifikatzea.

7.3.- Adierazleen jarraipen bat burutzeko eta kuantifikatu daitezkeen parametroetarako mugako mailak edo erreferentzia mailak ezartzeko beharrezkoak diren batu kuantitatiboak eta kualitatiboak ezartzea.

#### II. LIBURUA: ESKU-HARTZE EREMUETARAKO ARAU BEREZIAK LEHENENGO TITULUA.- HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZE EREMUAK

##### 2.1.1. KAPITULUA. HIRI-LURZORUKO ESKU-HARTZE EREMUAK

2.1.1.1. Artikulua AL.10 Herriko gune historikoko hirigintza esku-hartze eremuko Arau Berezia.

2.1.1.2. Artikulua AL.10 Hirigintza esku-hartze eremuko Arau Berezia Hirigunearen inguru.

2.1.1.3. Artikulua AL.03; AL.04; AL.05 eta AL.06 Hirigintzako esku-hartze eremuei dagokien Arau Berezia.

2.1.1.4. Artikulua AL.07, AL.08 eta AL.09 Hirigintzako esku-hartze eremuei dagokien Arau Berezia.

2.1.1.5. Artikulua AL.10 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Hegoaldetik hedatzea.

2.1.1.6. Artikulua AL.11 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Torrondoa.

2.1.1.7. Artikulua AL.12 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Urbegi.

2.1.1.8. Artikulua AL.13 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Geltokiko auzoa.

2.1.1.9. Artikulua AL.14 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Usategi industrigunea (Aitzinako SUI.1).

2.1.1.10. Artikulua AL.15 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Usategi industrigunearen hedapena (Aitzinako SUI.4).

2.1.1.11. Artikulua AL.16 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Uriarte industrigunea (Aitzinako SUI.3).

2.1.1.12. Artikulua AL.17 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Lurgorri industrigunea (Aitzinako SUI.5).

2.1.1.13. Artikulua AL.18 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Gorritzituri (Aitzinako SUI.2ko iparraldea).

2.1.1.14. Artikulua AL.19 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Serbil (Aitzinako SUI.1).

2.1.1.15. Artikulua AL.20 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Hilerría.

2.1.1.16. Artikulua AL.21 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Irakaskuntza eta kirol jarduerarako eremua.

2.1.1.17. Artikulua EG.01 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Egileta Gune Historikoa.

##### 2.1.2 KAPITULUA. HIRIGINTZA ESKU-HARTZE EREMUAK SEKTOREETAN BANATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

2.1.2.1. Artikulua AL.22 arau berezia. Alegria-Dulantziko Ursuleta etxebizitza eremua

2.1.2.2. artikulua. AL.23 arau berezia. Alegria-Dulantziko Loiza etxebizitza-eremua.

2.1.2.3. artikulua. AL.24 arau berezia. Alegria-Dulantziko Molinalde etxebizitza-eremua

2.1.2.4. artikulua. AL.25 arau berezia. Alegria-Dulantziko Zubizurdi etxebizitza-eremua.

Artículo 1.6.3.2. Régimen de protección del Patrimonio de interés histórico-arquitectónico.

Artículo 1.6.3.3. Régimen de protección del Patrimonio de interés arqueológico.

Artículo 1.6.3.4. Régimen de protección del Patrimonio de interés naturalístico.

Artículo 1.6.3.5 Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

#### TÍTULO SÉPTIMO.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN

Artículo 7.1.- Definición de los objetivos del control.

Artículo 7.2.- Identificación de sistemas, aspectos o variables ambientales afectados que deben ser objeto de seguimiento.

Artículo 7.3.- Fijación de los datos cuantitativos y cualitativos necesarios para el seguimiento de los indicadores y establecimiento de niveles límite o de referencia para los parámetros cuantificables.

#### LIBRO II: NORMAS PARTICULARES PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN TÍTULO PRIMERO.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

##### CAPÍTULO 2.1.1. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Norma Particular del Área de Intervención Urbanística AL.01.Centro Histórico.

Artículo 2.1.1.2. Norma Particular del Área de Intervención Urbanística AL.02. Entorno del Centro Histórico.

Artículo 2.1.1.3. Norma Particular de las áreas de intervención urbanística AL.03; AL.04; AL.05 y AL.06

Artículo 2.1.1.4. Norma Particular de las áreas de intervención urbanística AL.07, AL.08 y AL.09

Artículo 2.1.1.5. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.10. Expanción al Sur.

Artículo 2.1.1.6. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.11. Torrondoa.

Artículo 2.1.1.7. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.12. Urbegi.

Artículo 2.1.1.8. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.13. Barrio de la Estación.

Artículo 2.1.1.9. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.14. Industrial Usategi (Antiguo SUI.1).

Artículo 2.1.1.10. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.15. Ampliación de Usategi (Antiguo SUI.4).

Artículo 2.1.1.11. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.16. Industrial Uriarte (Antiguo SUI.3).

Artículo 2.1.1.12. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.17. Industrial Lurgorri (Antiguo SUI.5).

Artículo 2.1.1.13. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.18. Gorritzituri (Norte de antiguo SUI.2).

Artículo 2.1.1.14. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.19. Serbil (Antiguo SUI.1).

Artículo 2.1.1.15. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.20. Cementerio.

Artículo 2.1.1.16. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.21. Zona deportiva y docente.

Artículo 2.1.1.17. Norma Particular del área de intervención urbanística EG.01. Núcleo Histórico de Egileta.

##### CAPÍTULO 2.1.2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Norma particular del AL.22. Área residencial de Ursuleta de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.2. Norma particular del AL.23. Área residencial Loiza de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.3. Norma particular del AL.24. Área residencial Molinalde de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.4. Norma particular del AL.25. Área residencial Zubizurdi de Alegria-Dulantzi

2.1.2.5. artikulua. AL.26 arau berezia. Alegria-Dulantziko Zarritsu etxebizitza-eremua

2.1.2.6. artikulua. AL.27 arau berezia. Alegria-Dulantziko Bitoriabide etxebizitza-eremua

2.1.2.7. artikulua. AL.28 arau berezia. Alegria-Dulantziko erabilera tertziarioko arloa

2.1.2.8. artikulua. AL.29 arau berezia. Alegria-Dulantziko kirol eremua zabaltzeko arloa

2.1.2.9. artikulua. AL.30 arau berezia. Alegria-Dulantziko Hiri Parkeko (I) Sistema Orokorren Arloa

2.1.2.10. artikulua. AL.31 arau berezia. Alegria-Dulantziko Hiri Parkeko (II) Sistema Orokorren Arloa.

2.1.1.11. artikulua. AL.32 hirigintza jarduerarako eremuaren arau berezia. Alegria-Dulantziko deposito erregulatzaila.

2.1.2.12. artikulua. EG.02-ko arau berezia. Egiletako Etxoste etxebizitzetarako arloa.

2.1.2.13. artikulua. EG.03-ko arau berezia. Egiletako Birunbide etxebizitzetarako arloa

2.1.1.20. artikulua. EG.04 hirigintza-eskuhartzeko arloaren arau berezia. Egiletako hondakin uren araztegia.

#### 2.1.3. KAPITULUA. SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARLOAK

2.1.3.1. artikulua. Sektorizatu gabeko Lurzoru Urbanizagarrian hirigintza-eskuhartzeko arloak. Osaera.

2.1.3.3. artikulua. AL.33. Atxako hirigintza jarduerarako arloaren sektorizazio planek bete behar dituzten irizpideak eta oinarritzko baldintzak.

2.1.3.2. artikulua. AL.34. San Pelayo hirigintza jarduerarako arloaren sektorizazio planek bete behar dituzten irizpideak eta oinarritzko baldintzak.

#### BIGARREN TITULUA - EGITURAZKO JARDUERARAKO EREMUAK

2.2.1.1. artikulua. Sortu berri diren egiturazko jarduerarako eremuen arau partikularra.

2.2.1.2. artikulua. Dauden egiturazko jarduerarako eremuen zerrenda.

### I. LIBURUA - ARAU OROKORRAK. LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

#### 1.1.1. KAPITULUA BAKARRA

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1. Arau Subsidiario hauek Alegria-Dulantziko udal-barruti osoan aplikatuko dira indarrean sartzen direnetik aurrera.

2. Indarraldia epe zehaztugabea mantenduko da berrikusten ez diren bitartean, eta ebaluatu eta aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.

1.1.1.2. artikulua. Hirigintzako legeei erreferentziak  
Geroago "hirigintzako legeria" aipatzen denean, estatu edo erkidego mailako lurzoru eta hirigintzari buruzko lege multzoak eta une bakoitzean indarrean dauden arautegiez ariko gara.

1.1.1.3. artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema.

Arau Subsidiarioak "Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema" izeneko informatikako aplikazioarekin gauzatu dira modu materialean. (Ar.Plan). Arabako lurraldean landu beharreko plangintzako edozein instrumententzako euskari gisa balio izateko aplikazio orokor bat denez, bertan, dokumentu honetan jaso ez diren determinazio batzuk egon daitezke (lurzoru motak, eremuak eta azpi-eremuak, etab.). Bai ondorengo artikuluetan, baita antolamenduko planoetan ere, zehazki adierazten da baldintza hori.

1.1.1.4. artikulua. Arau Subsidiarioen artikulazioaren sistematika.

1. Arau Subsidiario hauetako artikulazioa Liburu, Titulu, Kapitulu eta batzuetan, Sekziotan banatuta dago.

Artículo 2.1.2.5. Norma particular del AL.26. Área residencial Zarritsu de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.6. Norma particular de AL.27. Área residencial Bitoriabide de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.7. Norma particular del AL.28. Área de usos terciarios de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.8. Norma particular del AL.29. Área de ampliación de la zona deportiva de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.9. Norma particular del AL.30. Área Sistema General de Parque Urbano (I) de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.2.10. Norma particular del AL.31. Área Sistema General de Parque Urbano (II) de Alegria-Dulantzi

Artículo 2.1.1.11. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.32. Depósito regulador de Alegria-Dulantzi.

Artículo 2.1.2.12. Norma particular del EG.02. Área residencial Etxoste de Eguileta

Artículo 2.1.2.13. Norma particular del EG.03. Área residencial Birunbide de Eguileta

Artículo 2.1.1.20. Norma Particular del área de intervención urbanística EG.04. Depuradora de aguas residuales de Eguileta.

#### CAPÍTULO 2.1.3. ÁREAS DE DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 2.1.3.1. Áreas de intervención urbanística del Suelo Urbanizable No Sectorizado. Composición.

Artículo 2.1.3.3. Criterios y condiciones básicas que deberán cumplir los planes de sectorización del área de intervención urbanística AL.33. Atxako.

Artículo 2.1.3.2. Criterios y condiciones básicas que deberán cumplir los planes de sectorización del área de intervención urbanística AL.34. San Pelayo.

#### TÍTULO SEGUNDO.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 2.2.1.1. Norma Particular de las áreas de intervención estructural de nueva creación.

Artículo 2.2.1.2. Relación de las Áreas de Intervención Estructural existentes.

### LIBRO I. NORMAS GENERALES

#### TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

1. Las Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Alegria-Dulantzi

2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.1.1.2. Referencias a las leyes urbanísticas

Cuando posteriormente se aluda a la "legislación urbanística" se entenderá el conjunto de leyes sobre el suelo y el urbanismo, de ámbito estatal o autonómico, y sus reglamentos vigentes en cada momento.

Artículo 1.1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Las Normas Subsidiarias han sido realizado materialmente con la aplicación informática denominada "Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava." (Plan.Nor). Por tratarse de una aplicación general ideada para que sirva de soporte de cualquier instrumento de planeamiento a elaborar en el Territorio alavés puede haber en ella determinaciones (clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) que no existan en el presente documento. Tanto en los artículos siguientes como en los planos de ordenación se especifica con precisión tal circunstancia.

Artículo 1.1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

1. El articulado de estas Normas Urbanísticas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.

2. Artikuluen kodearen nomenklatura lau zenbakiz osatzen da. Lehenengoak Liburuari egiten dio erreferentzia, bigarrenak, Tituluari, hirugarrenak Kapituluari eta laugarrenak Kapituluaren barruko artikuluaren ordenaren zenbakiari. Sekzioak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.5. artikulua. Arau Subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa.

1. Honako agiri hauek osatzen dituzte Arau Subsidiarioak:

- a) Txostena
- b) Hirigintzako arauak.
- c) Lurraldearen Hirigintza Antolaketaren Planoak.
- d) ekonomia eta finantza azterlana.

2. Hirigintzako Arauak "1. Liburua. Arau Orokorrak" eta "2. Liburua. Hirigintzako Esku-hartzeko Eremuen Arau Bereziak" liburuek osatzen dituzte. "Eranskina: Babeserako Katalogoa".

3. Lurraldearen Hirigintza Antolaketaren Planoak honako hauek osatuta daude:

- a) P1. Udal barrutiaren kalifikazio orokorra.
- b) P2. Lurzoruaren sailkapena. Esku-hartze eremuak.
- c) P3. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra.
- d) P4. Kalifikazio xehekatua.
- e) P5. Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera.
- f) P6. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak.

4. Plano gehienak orrialde bat baino gehiagotan jaso dira. Hirigintzako arautegiaren bukaeran plano bakoitza osatzen duten orrialdeen zerrenda bat azaltzen da.

5. Instrumentu hau informatikako baliabideekin gauzatu denez, plano bakoitzaren edizio eskala desberdinetan egin daiteke. Hala ere, P1 planoak lantzeko, 1/10.000 eskalako oinarritzko kartografia erabili da eta gainontzekoentzako 1/500 eskalako, eta kasu bietan Arabako Foru Aldundikoa da.

1.1.1.6. artikulua. Arau Subsidiarioetako dokumentazioaren interpretazioa.

1. Instrumentu hau interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, betiere memorian adierazitako helburu eta xedeei atxikita.

2. Zalantza edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da, eta Udalari dagokio hori egitea.

Nolanahi ere, beti nagusituko dira Botere Judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egin diren interpretazioak.

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioren bat azaltzen denean, artikulua honetako aurreko bi zenbakiei dagokionez, gaiari buruz txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta proposatutako irtenbide desberdinak aintzat hartu ondoren, udaleko erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek instrumentuaren alderdi garrantzitsuen gainean eragina baldin badauka, egoki irizten den aldaketa egingo zaio, arazoa sortu duten determinazioei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen idazkera ezartzeko.

4. Instrumentu honetako dokumentazioa osatzen duten elementu desberdinetako determinazioen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira:

a) Instrumentu honetako determinazio bat eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jardueri zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo araubidezko xedapenetako determinazio baten artean kontraesanen bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b) Plano desberdinen dokumentazioa bat ez datorrenean, eskala xeheena daukan planoan adierazitakoa joko da baliozkotzat, Txostenetik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

Eskala bereko planoak baldin badira, "Kalifikazio xehekatua" daukan Planoan ezartzen dena gailenduko da, Txostenetik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

2. La nomenclatura del código de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al Libro, el segundo al Título, el tercero al Capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en esta nomenclatura.

Artículo 1.1.1.5. Documentación constitutiva de las Normas Subsidiarias.

1. las Normas Subsidiarias está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación Urbanística del Territorio.
- d) Estudio Económico-Financiero.

2. Las Normas Urbanísticas se componen del "Libro 1. Normas Generales" y "Libro 2. Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística". "Anexo: Catálogo de protección"

3. Los Planos de Ordenación Urbanística del Territorio se componen de:

- a) P1. Calificación global del término municipal.
- b) P2. Clasificación del suelo. Áreas de Intervención.
- c) P3. Calificación Global del suelo urbano y urbanizable.

- d) P4. Calificación pormenorizada.
- e) P5. Condiciones de la edificación. Dominio y Uso.
- f) P6. Condiciones de desarrollo y gestión.

4. La mayor parte de los planos vienen representados en varias hojas. Al final de la Normativa Urbanística se incluye una relación de las hojas que componen cada plano.

5. Dado que este instrumento ha sido realizado por métodos informáticos, la edición de cada plano puede ser realizada a escalas diversas. No obstante, para la elaboración del plano P1 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/10.000 y para el resto la de la escala 1/500, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 1.1.1.6. Interpretación de la documentación que integra las Normas Subsidiarias.

1. Este instrumento se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad, cosa que corresponderá realizar al Ayuntamiento.

En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble, de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el tema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del instrumento iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

4. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de este instrumento se resolverá siguiendo estos criterios:

a) Las contradicciones entre cualquier determinación de este instrumento y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.

b) En el caso de que, eventualmente no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones del Plano de "Calificación pormenorizada", salvo que de la Memoria se deduzca, igualmente, lo contrario.



c) Plano eta Hirigintzako Arauen artean kontraesanak baldin badaude, azken horietan ezartzen dena gailenduko da, Txostenetik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

d) Kalifikazio orokorra eta xehekatua daukaten determinazio zehatzak, eta exekuzioari buruzkoak, beren esparruetan gailendu egingo dira Arau Orokorren gainetik.

e) Nolanahi ere, esparru desberdinei buruzko neurriei buruz denean, beti nagusituko dira benetako azalerakoak, hau da, instrumentu honetan zehaztutakoari dagokionez eta garatzen duten planoetan modu frogagarriari egiaztatutakoak.

f) Instrumentu honetako planoen eduki grafikoari buruz egiten den neurketa edo interpretazioa, Ar.Plan. aplikazioa erabiliz gauzatua, edukia paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egindako beste edozeinen gainetik nagusituko da.

g) Aurrekoa alde batera utzita, Arau Orokor hauetako 1.1.1.7., 1.1.2.6. eta 1.2.3.7 artikuluetan ezarritakoa kontuan hartu beharko da.

1.1.1.7. artikulua. Arau Subsidiarioetako zehazpenen araukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1. Instrumentu honek ezartzen duen lurzoruaren sailkapena eta 1.2.2.1. artikuluan aipatzen diren determinazio orokorrak plangintza orokorreko legezko mailako determinazioak dira. Arau Orokor hauetako 1.1.1.6. artikuluan adierazten diren salbuespen eta tolerantziekin, horiek eraldatzeak instrumentu hau ere aldatzea ekarriko du, eta indarrean dagoen legeak helburu horretarako ezarri duen prozeduraren arabera tramitatu beharko da.

2. Arau Orokor hauetako 1.2.3.7. artikuluan aipatzen diren salbuespenekin, 1.2.3.3. artikuluan aipatzen diren kalifikazio xehekatuko determinazioek garapen planen legezko maila daukate. Ondorioz, instrumentu hau aldatuz, dagozkion garapen planen lehenengo lantzea edo bere lehenengo aldaketan bidez aldatuko dira.

3. 1. Liburu honetako Arau Orokorrek plangintza orokorreko arau mailakoak dira, horien idazketan edo 2. Liburuan jaso diren salbuespenekin. Bertan, aldatzea eta/edo aldatuta aplikatzea baimentzen da, antolamendu xehekatuaren determinazioen bitartez.

Halaber, Udalak instrumentu honen osagarri gisa onesten diren Hirigintzako Udal Ordenantzek Arau Orokor hauek bete beharko dituzte, aipatutako ordenantzen bitartez gauzatzea espresuki baimentzen duten artikuluen aldaketak izan ezik.

4. Exekuzio unitateen zedarrapena eta jarduteko sistemen determinazioa indarrean dagoen hirigintzako legerian ezartzen den prozeduraren bitartez formulatu eta aldatu ahal izango dira.

1.1.1.8. artikulua. Hirigintzako Udal Ordenantzak.

1. Arau Subsidiario hauen garapenean, eta erabilera eta eraikuntzako oinarriko baldintzetan eragina ez daukaten lurzoruaren erabilera, eraikuntza eta urbanizazioekin lotutako alderdiak erregulatzeke, Hirigintzako Udal Ordenantza proiektu bat ala bat baino gehiago formulatuko dira, eta tokiko ordenantzetako izaera eta maila juridikoaren parte izango dira.

2. Ordenantza horiek udalerrri osoan aplikatuko dira.

3. Oro har, garapen plangintza eta erakuntza eta urbanizazio esku-hartzeak haren aurreikuspenetara egokitu beharko dute. Hala ere, aparteko kasuetan, babes edo berreskurapenerako plangintza bereziak, berezkoak dituen babesteko helburuen ondorioz, aipatutako beren esparru esku-hartze eremurako Ordenantzetan jasotzen dena aldatzen duten determinazioak ezarri ahaliko ditu.

4. Hirigintzako Udal Ordenantzek, orobat, ezingo dute inolaz ere hirigintzako plangintzako determinazioen kontrako determinaziorik ezarri espezifikoki azken horren esparrukoa den alorrean.

5. Zerrenda itxia suposatuta gabe, Ordenantzek alderdi estetikoak garatu ahal izango dituzte; baita eraikuntzen bizigarritasun baldintzak; higiene eta apaingarrienak; erosotasun eta ingurumenaren

c) Las contradicciones entre planos y Normas Urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

d) Las determinaciones concretas de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas Normas Generales.

e) En cualquier caso, cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en este instrumento y en los planos que lo desarrollan.

f) La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos de este instrumento efectuada con la utilización de la aplicación Plan.Nor, tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

g) Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.1.1.7., 1.1.2.6. y 1.2.3.7 de estas Normas Generales.

Artículo 1.1.1.7. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1. La clasificación del suelo establecida por este instrumento y las determinaciones de la calificación global enumeradas en el artículo 1.2.2.1. constituyen unas determinaciones con rango normativo de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.1.1.6. de estas Normas Generales, sus modificaciones supondrán la del presente instrumento debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

2. Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.2.3.7. de estas Normas Generales, las determinaciones de la calificación pormenorizada enumeradas en el artículo 1.2.3.3. poseen el rango normativo de los planes de desarrollo. En consecuencia, sus modificaciones se realizarán a través de una modificación del presente instrumento, de la primera elaboración de los planes de desarrollo correspondientes o de sus modificaciones.

3. Las Normas Generales de este Libro 1 tienen rango normativo de planeamiento general, con las excepciones contenidas en su propio articulado o en el del Libro 2, en las que se autoriza su modificación y/o aplicación modificada, a través de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Asimismo, estas Normas Generales deberán ser respetadas por las Ordenanzas Urbanísticas Municipales que se aprueben por el Ayuntamiento como complemento de las determinaciones de este instrumento, salvo aquellos artículos cuya modificación se autorice expresamente realizar a través de las citadas ordenanzas.

4. La delimitación de las unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación podrán formularse y modificarse por el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.1.1.8. Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

1. En desarrollo de estas Normas Subsidiarias, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y edificación, se formulará uno o varios proyectos de Ordenanzas Urbanísticas municipales, que participarán de la naturaleza y rango jurídico de las ordenanzas locales.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal.

3. Con carácter general, el planeamiento de desarrollo y las intervenciones de edificación y urbanización correspondientes, deberán ajustarse a sus previsiones. Sin embargo, excepcionalmente, el planeamiento especial de protección o rehabilitación, en base a los objetivos de protección que le son propios, podrá establecer determinaciones que modifiquen para su ámbito de intervención el contenido de las citadas Ordenanzas.

4. Las Ordenanzas Urbanísticas municipales, a su vez, en ningún caso podrán establecer determinaciones que se opongan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en el campo que específicamente es propio de éste.

5. Sin que suponga lista cerrada, las Ordenanzas podrán desarrollar aspectos de carácter estético; condiciones de habitabilidad de las edificaciones; de higiene y ornato; confort y calidad

kalitatearenak; osasungarritasun eta segurtasunekoak, lurzoruen erabilerei, eraikuntzei eta hirigintzari dagokienez; urbanizazioaren diseinu eta kalitatearen estandarrenak; eraikuntza eta urbanizazio hondatuta gisa deklaraturako eraikinak zaintzeari buruzko alderdiak; eraikuntza eta urbanizazioko polizia eta lizentzia eta baimenak eman eta tramitatzeko prozedura; eta hirigintza eta obretarako dokumentu baldintzak ere.

1.1.1.9. artikulua. Arau Subsidiarioen aldakuntzak.

1. 1.2.2.6. eta 1.2.3.7. artikuluetan aipaturako salbuespenekin, Arau Subsidiarioen aldaketatzat jotzen dira bertako determinazioetan egiten diren aldaketa edo gehikuntza guztiak, hurrengo artikuluan aurrez ikusten denaren arabera berrikustea suposatze ez dutenak.

2. Tramitatzean azaltzen den edozein aldaketa interes publikoaren ikuspuntutik justifikatu beharko da.

3. Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientean ezingo da aipaturako arrazoiarekin lotuta ez dagoen edo egin diren deskripzio eta justifikazioetan espresuki adierazi ez den beste aldaketarik erantsi.

1.1.1.10. artikulua Arau Subsidiarioen berrikuspena.

76ko Lurzoru Legeko 12.1e) artikulua eta Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendu Legearen arabera instrumentu hau berrikustea gomendatzen duten baldintzetatik joko dira ondorengoak:

1. Instrumentu honek aurrez ikusitako bizitegiak nahiz industriak egiteko ahalmenaren %75 agortzea.

2. Udalerrian egiturazko interbentzioa egin behar izatea, baldin eta eragozpen orokorrak sortzen baditu proposaturako lurralde eredian.

3. Biztanleria edo horren hazkuntza-indizea modu garrantzitsuan aldatzea aurrez ikusten zenarekin alderatuta.

4. Berrikuspena barne hartzen duen lurralde plangintza bat onestea.

5. Udalbatzak garaturako hiri-politika aldatzea, edo beste edozein arrazoi egotea, eta horren ondorioz lurralde-ereduan aldaketak egin behar izatea.

## BIGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

### 1.2.1. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA

#### 1. Atala. Alderdi orokorrak

##### 1.2.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabilera definizioa

1. Lurzoruaren erabilera lurralde jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren funtsezko zehazpena dira.

2. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, hirigintzako legediak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

1.2.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Asimilatutako Erabilera

1. Sarritan, hirigintzako jarduera baten garapenak espazio baten barruan erabilera bat baino gehiago biltzen ditu, eta funtzio edo antolakuntzari dagokionez elkarrekin lotuta daude. Kasu horietan, jardueraren funtsezko helburua suposatzen duen erabilera eta erabilera horrekin karakterizatzen duen erabilera nagusia dago.

2. Halaber, erabilera osagarritzat jotzen dira lotutako eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak (edo gutxienez, kome-nigarriak) diren erabilera guztiak. Erabilera jakin batek, kasua eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa edo beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke.

3. Erabilera kontzeptuaren barruan, nagusia zein laguntzailea izan, erabilera hartzen dituzten instalazio eta/edo eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak sartzen dira. Zerbitzu erabilera deritze eta funtsean eraikuntzetako instalazio delakoak dira, esate baterako, zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makinaria, erregaian biltegiak eta galdara-gelak, etab.

4. Erabilera nagusi bati lotutako erabilera asimilatutako dira beren ezarpen baldintza eta eraginak erreferentziazko erabilera antzekoak

ambiental; de salubridad y de seguridad, tanto en lo que se refiere a los usos del suelo, a las edificaciones y a la urbanización; estándares de diseño y de calidad de la urbanización; aspectos relativos a la conservación de las edificaciones y urbanizaciones y de declaración de ruina; y al procedimiento para la tramitación y concesión de licencias y autorizaciones y policía de la edificación y urbanización; requisitos documentales de los proyectos urbanísticos y de obras.

Artículo 1.1.1.9. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.2.2.6. y 1.2.3.7, se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

Artículo 1.1.1.10. Revisión de las Normas Subsidiarias.

Constituirán circunstancias que aconsejan la revisión de este instrumento de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1e) de la Ley del Suelo del 76 y en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, las siguientes:

1. Agotamiento del 75% de la capacidad residencial o industrial totales previstas por este instrumento

2. Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

3. Modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.

4. Aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.

5. Cambio en la política urbana desarrollada por la corporación municipal, o cualquier otra causa, que demanda alteraciones en el modelo territorial.

## TÍTULO SEGUNDO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO 1.2.1. USOS DEL SUELO

#### Sección 1ª Generalidades

##### Artículo 1.2.1.1. Definición de uso del suelo

1. Los usos del suelo son la concreción especial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

Artículo 1.2.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado

1. Frecuentemente el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2. A su vez, se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, una vez como uso auxiliar u otras como uso principal.

3. Dentro del concepto de uso, sea principal o auxiliar, se incluyen todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Se denominan usos servidores y son fundamentalmente las denominadas instalaciones de los edificios, tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

4. Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes a los usos

direnak, eta ondorioz, sarritan, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira.

5. Erabilera bat erabilera nagusi bati asimilatutako erabileratzat jotzeko honako baldintza hauetakoren bat bete beharko du:

a) Erabileren edukia erregulatzen duten ondorengo artikuluetan edo azpi-eremuen eraikuntza eta erabileretarako baldintza espezifikoetan hala adierazita egotea.

b) Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantzaren batean jasota egotea.

c) Udalak adostua izatea, eta alde zuzenetik txosten teknikoak egin izana, eta bertan, zalantzarik gabe frogatzea puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzea. Erabaki hori udalerrira aplikatuko da, eremu eta azpi-eremu desberdinetan plan-gintzan ezarritako helburuen arabera, asimilazio desberdinak ezarri ahal izateari kalterik egin gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.2.1.3. artikulua. Hirigintzako Arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilerako.

1. Aurretik adierazitako sistematizazioa, baita horren garapena ere, definizio ireki eta ez baztertzailerik gisa ulertuko da, ondorioz, hirigintzako eraginak eta aipatutako beste erabilera batzuetakoen arteko analogiagatik bertan espresuki aurrez ikusi ez diren erabilerak Udalak tipifikatu egin ahal izango ditu.

2. Asimilazio hori erreferentzia falta dela eta posible ez denean Udalak erabileren sailkapena aldatuko du, eta plangintza orokorrean aldaketa gisa tramitatuko du.

#### 2. Atala. Lurraren erabileren sailkapena.

##### 1.2.1.4. artikulua. Lurraren erabileren sailkapena.

1. Lurretan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruen erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurraren erabilera desberdinak ondorengo motetan sailka daitezke:

a) Lurrean kokatzeko daukazan aukeren arabera,

a.1. Baimendutako erabilerak.

a.2. Debekatutako erabilerak.

b) Jabetzaren arabidearen arabera.

b.1. Erabilera publikoak.

b.2. Administrazio Publikoko erabilerak.

b.3. Erabilera pribatuak.

c) Eraikuntza edo instalazioarekin lurra okupatzea edo ez okupatzeko oinarriko erabilera baten ezaugarriaren arabera.

c.1. Eraikuntzak edo instalazioak eutsitako erabilerak: Eraikuntza erabilerak.

c.2. Eraikuntzak edo instalazioak eutsitakoak ez diren erabilerak: Eraikuntzak ez diren erabilerak.

d) Jardueren izaeraren arabera, erabilerak maila eta azpimailatan bereiziz antolatu eta ordenatzen dira. Lehenengo maila ondorengo hau da:

d.1. Etxebizitza.

d.2. Industriakoa.

d.3. Hirugarren sektorea.

d.4. Gizarte-ekipamendua.

d.5. Komunikabideak eta garraioak.

d.6. Aire libreko aisialdi eta jolasa.

d.7. Zerbitzuetarako azpiegiturak.

d.8. Landa erabilerak.

2. Hurrengo sekzioetan aurreko erabilerak dagozkien azpimailatan bereiziz dira.

1.2.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, erabilera nagusia, erabilera erraztuak eta erabilera bereizgarria. Debekatutako erabilera.

1. Baimendutako erabilera, erabilera nagusi gisa, eremu bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimendu zerrandan azaltzen da, baita azpi-eremuetako xehekatuan ere.

Espezifikaziorik behar gabe, erabilera osagarriak, zerbitzu erabilerak eta asimilatuak ere baimendutak dira.

2. Espazio esparru batean (eremua, azpi-eremua, lursaila edo eraikina) baimendutako erabileren artean, "erabilera nagusi" deritzo esparrua eraikigarritasun zatirik handienak agortzeagatik ezaugarritzen duena eta sestraren gainetik plangintzak baimentzen duena.

de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal.

5. Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes que regulan el contenido de los usos o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.

b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.

c) Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre de manera indubitada que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

Artículo 1.2.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no previstos en aquella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

2. Cuando tal asimilación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos, tramitándola como modificación de planeamiento general.

#### Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

##### Artículo 1.2.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, los diversos usos del suelo se clasifican en los siguientes tipos:

a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1. Usos autorizados.

a.2. Usos prohibidos.

b) Según el régimen de propiedad.

b.1. Usos públicos.

b.2. Usos de la Administración Pública.

b.3. Usos privados.

c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.

c.1. Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.

c.2. Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.

d) Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:

d.1. Vivienda.

d.2. Industrial.

d.3. Terciario.

d.4. Equipamiento comunitario.

d.5. Comunicaciones y transportes.

d.6. Recreo y esparcimiento al aire libre.

d.7. Infraestructuras de servicios.

d.8. Usos rurales.

2. En las secciones siguientes los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

Artículo 1.2.1.5. Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico. Uso prohibido.

1. Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas.

Sin necesidad de especificación se consideran también autorizados los usos auxiliares, los servidores y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial (zona, subzona, parcela o edificio) se denomina "uso predominante" al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad, permitida por el planeamiento, sobre rasante.

Plangintzak erabilera nagusia modu irekian, generikoan edo bereizi gabe adierazten baldin badu, hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituen azpiko azpi-eremuen erabilera zehatzak erabilera nagusikotzat hartuak izango dira.

3. Esparru bateko arautegiak (eremua, azpi-eremua, lursaila edo eraikina) erabilera nagusizat jotako erabilera baimenduetarikoren bat ez duenean finkatzen, erabilera erraztuetariko bat edo batzuk ezarri ahalko ditu. Erabilera horiek plangintzan esparruaren antolamendu egokia lortzeko komenigarrienak direla irizten direnak izango dira eta horien ezarpena hirigintzako eta/edo eraikuntzako parametro mese-degarrienak esleitu zuzatzen dena.

“Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistemak” automatikoki sorrarazi duen “Hirigintzako fitxaren sintesian” jasotzen den erabilera baimenduen zerrendan (eta harekin idatzi da instrumentu hau), gehienez baimendutako hiru erabilera aipatzen dira. Bertan ezartzen den ordenak lehentasunetzotzat jotzen du derrigorrezkoa edo, kasuan kasu, plangintzak nahi duena.

4. Kasu berezi gisa, “banaketa eremu” eta “exekuzio unitateko” irabazizko erabilera “erabilera bereizgarrikoa” izendatzen da. Izendapen hori esparru horietakoa da soilik eta hirigintzako legerian hirigintzako aprobetxamenduak eta jabetza eskubidearen edukia finkatzeko ezartzen diren helburuetarako ezartzen da.

5. Generikoki, debekatutako erabilerak dira segurtasun, osasun-garritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarea eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan promulgatu diren xedapen orokor eta kalifikazioen determinazioek debekatzen dituztenak.

Zehazki, debekatutako erabilerak dira kalifikazioak baimendutako erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, Arau Orokor hauetako 1.2.1.3. eta 1.4.2.2. artikuluetan ezarritakoei kalterik egin gabe.

#### 1.2.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1. Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleria dauzkan beharrak asetzera bideratutakoak, sistema orokorretarako diren eremuetan eta tokiko sistemetako azpi-eremuetan kokatuta dauden lurretan eta/edo eraikin eta instalazioetan administrazio organoek garatzen dituzte.

2. Aurreko ezaugarrien parte izanik emakida administratiboaren bitartez beste erakunde bati emana dauden erabilerak, publikotzat joko dira ondorio guztietarako.

3. Erabilera publikoak beti joko dira baimendutzat eta ez da beharrezkoa izango kalifikazioan espresuki adieraztea.

#### 1.2.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuak izango dira eta aprobetxamenduaren parte izango dira hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kokatuta daudenean.

2. Halaber, Administrazio Publikoak plangintzaren arabera sistema orokorrak edo lokalak osatu behar ez dituzten lurretan garatutako jardueri buruzko Administrazio Publikoko erabilerak ere erabilera pribatu gisa kontsideratuak izango dira.

#### 3. Atala. - Etxebizitza erabileraren edukia.

#### 1.2.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Etxebizitza erabilera gisa ulertzen da euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko leku iraunkorrak dira.

2. Etxebizitza erabileraren maila honako lehenengo azpimaila honetan bereizten da:

Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.

Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak.

Prezio tasatua daukan etxebizitza publikoa.

Prezio tasatua daukan etxebizitza libre.

Etxebizitza libre.

3. Horrez gain, aurreko erabilerak, eraikuntza tipologiaren arabera, hurrengo sekzioetan bereizi dira:

a) Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

En el supuesto de que el planeamiento señale el uso predominante de forma abierta, genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso predominante.

3. Cuando la normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio), renuncie a fijar alguno de los usos autorizados como uso predominante, podrá establecer uno o varios usos propiciados que serán aquellos que el planeamiento considera los más convenientes para lograr la ordenación idónea del ámbito y cuya implantación se incentiva asignándoles parámetros urbanísticos y/o edificatorios más favorables.

En la relación de usos autorizados incluida en la “Síntesis de la ficha urbanística” generada automáticamente por el “Sistema de normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava” con el que se ha redactado el presente instrumento, sólo se citan tres usos autorizados como máximo. El orden establecido en ella indica el de preferencia obligado o, en su caso, deseado por el planeamiento.

4. Como caso especial, se denomina “uso característico” al uso lucrativo predominante del “área de reparto” y de la “unidad de ejecución”. Esta denominación es exclusiva de tales ámbitos y se efectúa a los efectos establecidos por la legislación urbanística para fijar los aprovechamientos urbanísticos y el contenido del derecho de propiedad.

5. Genéricamente, son usos prohibidos aquellos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.2.1.3 y 1.4.2.2 de estas Normas Generales.

#### Artículo 1.2.1.6. Usos públicos.

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrolladas por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a sistemas generales y en las subzonas de sistemas locales.

2. Los usos que participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa, se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

3. Los usos públicos siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

#### Artículo 1.2.1.7. Usos privados o lucrativos.

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tienen la consideración de usos privados o lucrativos y formarán parte del aprovechamiento urbanístico cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

2. También tienen la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que según el planeamiento no han de constituir sistemas generales o locales.

#### Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda.

#### Artículo 1.2.1.8. Definición y clases.

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

2. El nivel de uso de vivienda se desagrega en este primer subnivel:

Vivienda de protección oficial de régimen general.

Vivienda de protección oficial de régimen especial.

Vivienda pública de precio tasado.

Vivienda libre de precio tasado.

Vivienda libre.

3. Además, a continuación, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada.

- b) Bi familiako etxebizitza.
    - b.1. Familia bakarreko bizitegi parekatua.
    - b.2. Bi familiako etxebizitza bakartua, horizontalean.
    - b.3. Bi familiako etxebizitza bakartua, bertikalean.
  - c) Familia bakarreko etxebizitza atxikia edo ilaran pilatutakoa.
  - d) Familia anitzeko etxebizitza.
    - d.1. Dentsitate baxuko eraikuntza ireki trinkoa.
    - d.2. Familia anitzeko etxebizitza orokorra.
4. Familia bakararentzako etxebizitza bakartua eraikin bakar eta isolatuan kokatzen da, lursail independentearen gainean kokatzen da eta familia-unitate bakarria bizitzeko da.

Eraikinak bere atari propioa izango du bere solairuetarikoren baten maila eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango du bide publikotik edo pasabide-zorretik.

5. Bi familiarentzako etxebizitza eraikin bakar eta isolatuan kokatzen da, lursail independentearen gainean kokatzen da eta familia-unitate edo etxebizitza birentzako izango da. Hiru modalitate bereiz daitezke:

a) Familia bakarreko bizitegi parekatua: lursail desberdinetan kokatuta dauden bi etxebizitza batzean ateratzen den eraikina da. Bilketari esker, bakoitzak bere atari propioa izango du bere solairuetarikoren baten maila eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango du bide publikotik edo pasabide-zorretik. Bilketa horizontala izango da, horregatik, etxebizitzaren sail batek ere ezingo du plano bertikal berean bat etorri.

Eraikinak itxura konpaktua izango du, eta etxebizitza bien bate-raketa elementu edo gorputz bolumetrikoko bat baino gehiagok osatuta egonez gero, bolumen handiena daukaten bi gorputzak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia batentzako etxebizitza bakartuko bi eraikuntza beren gorputz txikiagoetatik (garaieran eta/edo zabaleran) biltzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakararentzako etxebizitza parekatu gisa kontsideratuko.

b) Horizontalki, bi familiako etxebizitza bakartua, bat dator familia bateko etxebizitza parekatuaren definizio eta baldintzekin, lursail independente bakarrean kokatzen direla izan ezik.

c) Bertikalki bildutako familia biko etxebizitza bakartua eraikin bakar eta isolatuan kokatzen da, lursail independentearen gainean kokatzen da eta familia-unitate bi bizitzeko da.

Eraikinak bere atari propioa izango du bere solairuetarikoren baten maila eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango du tokiko bide sistema eta bide sistema orokorretik edo pasabide-zorretik. Etxebizitza unitate bakoitzera, oro har, eraikinean bertan kokatutako elementu komunetatik sartzen da.

Are gehiago, familia bateko etxebizitza parekatua eta horizontalki bildutako familia biko etxebizitza bakartuaren ezaugarriak ere hurrengo puntuan deskribatzen den familia bateko etxebizitza atxikiaren berdinak dira. Hala ere, puntu honetan eraikuntzako erabilera eta mota espezifiko gisa erabiltzea erabaki da ohiko interpretazioa eta praktika ez aldatzeko.

6. Familia bakarreko etxebizitza atxikia edo ilaran pilatutakoa.

a) Familia bakarreko bizitegi atxikia edo ilaran bildua familia bateko etxebizitzak ilaran batuz osatutako eraikuntzetan kokatzen da, eta elkartuta eraikin bakarria eta isolatua osatzen dute.

Bilketa etxebizitza desberdinak horizontalki atxikitzean datza, eta horrela, bakoitzak bere atari propioa izango du bere solairuetarikoren baten maila eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango du bide publikotik edo pasabide-zorretik. Etxebizitzaren bilketa horizontala etxebizitza desberdinetako sailak plano bertikal berean ez datozela bat ziurtatuz egin behar da. Halaber, aurreko 5. puntuko a) idatz-zatikiko bigarren paragrafoan aipatzen diren osaketa arkitektonikoko baldintzak aplikatuko zaizkio eraikuntzari.

- b) Vivienda bifamiliar.
  - b.1 Unifamiliar pareada.
  - b.2 Bifamiliar aislada, en sentido horizontal.
  - b.3 Bifamiliar aislada, en sentido vertical.
- c) Unifamiliar adosada o agrupada en hilera.
- d) Plurifamiliar
  - d.1 Edificación compacta abierta de baja densidad.
  - d.2 Edificación plurifamiliar general.

4. La vivienda unifamiliar aislada se sitúa en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinado a la residencia de una única unidad familiar.

El edificio poseerá zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde la vialidad pública o desde una servidumbre de paso.

5. La vivienda bifamiliar se sitúa en un edificio único y aislado, y estará destinado a dos unidades familiares o viviendas. Se pueden distinguir en ella tres modalidades:

a) La vivienda unifamiliar pareada es el edificio resultado de la agrupación de dos viviendas que cada una se sitúa en una parcela independiente. La agrupación posibilitará que las dos posean zaguán propio en el nivel de cualquiera de sus plantas, con acceso peatonal y rodado propio y exclusivo desde la vialidad pública o desde una servidumbre de paso. La agrupación será horizontal por lo que ninguna de las dependencias de las viviendas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta, y si estuviere integrado por varios elementos o cuerpos volumétricos la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estrategia de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

b) La vivienda bifamiliar aislada, en sentido horizontal, coincide arquitectónicamente con la definición y condiciones de la vivienda unifamiliar pareada con la salvedad de que se ubica en una sola parcela independiente.

c) La vivienda bifamiliar aislada agrupada en sentido vertical se sitúa en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinado a la residencia de dos familias.

El edificio deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales y locales viarios o desde una servidumbre de paso. El acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

De hecho, la vivienda unifamiliar pareada y la vivienda bifamiliar aislada agrupada en sentido horizontal responden también a las características de la vivienda unifamiliar adosada descrita en el punto siguiente. No obstante, se ha optado por incluirlas en este punto como uso y tipo edificatorio específico a fin de no alterar la interpretación y la práctica habituales.

6. Vivienda unifamiliar adosada o agrupada en hilera.

a) La vivienda unifamiliar adosada o agrupada en hilera se sitúa en edificios constituidos a base de realizar la agrupación de más de dos viviendas unifamiliares en hileras, que constituyen en su conjunto un edificio único y aislado.

La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio en el nivel de cualquiera de sus plantas, con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde la vialidad pública o desde una servidumbre de paso. La agrupación horizontal de las viviendas debe realizarse de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado a) del punto 5 anterior.

b) Kasu berezi gisa, familia bateko etxebizitza atxikitat ere hartzen da lursail batean kokatuta dagoen etxebizitza bat edo bi, honako baldintza hauetarikoren bat betetzen denean:

b.1. Gutxienez mugetariko batean, aldez aurretik existitzen zen eraikin bati atxikita egotea, frente eraiki bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeke, etab.

b.2. Muga batean edo bat baino gehiagotan mota bereko eraikin berri bati edo bat baino gehiagori atxikitzea.

c) Xehekatutako kalifikazioaren ondorio arauemaileetarako, bereizteko, eraikin hauetan hartzen diren erabilerak familia bateko etxebizitza eraiki indibiduala eta bi familiako etxebizitza atxikia deituko zaie.

7. Familia anitzeko etxebizitza, etxebizitza unitate bat baino gehiago biltzen dituen eraikuntza batean kokatzen da, eta bertan, ez dira puntu egokietan deskribatzen diren etxebizitzaren bilketa baldintzak betetzen.

Erabileraren horren ezaugarria etxebizitza unitate bakoitzera eraikinean bertan kokatutako elementu komunetatik sartzen dela da. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabileraren familia anitzeko etxebizitza gisa kontsideratu behar izateko, izan ere, familia bateko etxebizitza atxikirako ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera bide publikotik edo pasabide-zorretik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bilketa batzuk existitu daitezke.

Familia anitzeko etxebizitzan honako hauek bereizten dira:

a) "Dentsitate baxuko eraikuntza trinko irekia" eraikin trinko bakar eta isolatuan kokatzen da, bertan, hirutik hamasei etxebizitzara biltzen dira eta lursail independentearen gainean kokatzen da. Gainera, ezingo du sestraren gainetik lau solairu baino gehiago izan.

b) "Familia anitzeko eraikuntza orokorreko" etxebizitza aurreko idatz-zatian salbuesita geratu diren familia anitzeko etxebizitzaren eraikuntza guztiak dira.

8. Etxebizitza erabileraren erabileraren osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroleko instalazioak (pistak, pilotalekuak, etab.), txokoak, trasteleku etxolak, etab. Hala ere, igerilekuak ez dira etxebizitza erabileraren erabileraren osagarritzat jotzen.

9. Erabileraren asimilatutzat hartzen dira 1. mailako industria-erabilerak, 18 oheraino dauzkaten ostatu edo erresidentziak, bulegoa (Administrazio Publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen eskaintzako txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegiak eta antzekoak, landa-turismoko eta baserri-turismoko egoitzak.

#### 4. Atala.- Industriako erabileraren edukia.

##### 1.2.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Industriako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabileraren. Era berean, erabileraren honetan ondasun eta produktuen gordetegi, zaintza edo biltegi jarduerak sartzen dira, baita handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegi eta banaketa funtzioak ere.

2. Industriako erabileraren maila honako azpimaila edo modalitate hauetan bereizten da:

a) Meatzaritza, erauzketa industriak

b) Manufaktura-industriak

b.1. Eraldaketa-industriak.

b.2. Nekazaritza eta basogintzakoak.

c) Eskulangintza eta lanbide artistikoak.

d) Lantegiak

d.1. Etxeko tresna elektronikoko konpontzeko lantegiak.

d.2. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

d.2.1 Konponketa elektromekanikoak.

d.2.2 Txaparen eta pinturaren konponketak.

d.3. Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.

e) Biltegiak eta handizkako salerosketak.

e.1. Nekazaritza eta basogintzako ustiatuei lotutako biltegiak.

b) Como caso especial, también se considera vivienda unifamiliar adosada el caso del edificio de una o dos viviendas que se ubica en una sola parcela, cuando concorra alguna de estas circunstancias:

b.1. Que se adose, al menos por uno de sus linderos, a un edificio preexistente, con el objetivo de completar un frente edificado, ocultar las medianeras, etc.

b.2. Que se adose, por uno o varios de sus linderos, a uno o varios edificios nuevos del mismo tipo.

c) A los efectos normativos de la calificación pormenorizada, para su distinción, los usos albergados en estos edificios se denominarán vivienda unifamiliar adosada individual y vivienda bifamiliar adosada.

7. La vivienda plurifamiliar se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas y que, por exclusión, no cumplen las condiciones de agrupación de las viviendas descritas en los puntos procedentes.

La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar adosada, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde la vialidad pública o a través de servidumbre de paso.

En la vivienda plurifamiliar se distingue:

a) La vivienda en "edificación compacta abierta de baja densidad" que se sitúa en un edificio compacto único y aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas, situado sobre parcela independiente. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.

b) La vivienda en "edificación plurifamiliar general" que es toda aquella edificación de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (pistas, frontón, etc) txokos, casetas trastero, etc. Sin embargo, no se incluye como uso auxiliar de vivienda, las piscinas.

9. Se consideran usos asimilados los usos industriales de 1ª categoría, las pensiones o residencias hasta un total de 18 camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público como las peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

#### Sección 4ª.- Contenido del uso industrial.

##### Artículo 1.2.1.9. Definición y clases.

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El nivel del uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Minería, industrias extractivas.

b) Industrias manufactureras

b.1. De transformación.

b.2. Agrarias y forestales.

c) Artesanía y productos artísticos.

d) Talleres

d.1. Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2. Talleres de reparación de vehículos.

d.2.1 Reparaciones electromecánicas.

d.2.2 Reparaciones de chapa y pintura.

d.3. Talleres de oficios de la construcción.

e) Almacenes y comercio mayorista.

e.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

e.2. Gainontzeko biltegiak eta handizkako salerosketa.

3. Meatzaritza edo erauzketa-industriak aire zabaleko ustiatuegietan edo zorupekoetan meabaliabideak ateratzera bideratutako jarduerak dira, bai eta horiekin zuzenean erlazionatutako jarduera lagungarriak.

4. Manufakturako eraldaketa-industriak nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako (hazitokia, animalien eta landako produktuen tratamendua, sotoak, etab.) jardueri lotuta ez dauden lehengaien eraldaketa eta manipulazioetarako erabiltzen dira.

5. Eskulan eta produktu artistikoen erabilera seriekoak ez diren edo serie txikietakoak diren prozedurak erabiliz, produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak dira.

6. Lantegien erabilera etxeko kontsumoko produktuen konponketa eta tratamendua da; etxeko kontsumoko produktuak berreskuratu edo aldatzeko helburuarekin, baina beren hasierako izaera galdu gabe, produktu horiek konpontzea helburu nagusi duten jarduerak dira.

Eraikuntzako lanbideetarako lantegiek bai eraikuntza, bai urbanizazio-obren ekzekuzioan parte hartzen duten eraikuntzako berezko jarduerak barne hartzen dituzte.

7. Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzen hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitartzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

8. Erabilera osagarritzat jotzen dira establezimenduko administrazioko eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atseden hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko bideenak, suteen kontrako babesteko zerbitzuak, sortzen diren hondakinaren bertako arazketa, eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein. Nolanahi ere, ez da industriako erabileraren erabilera osagarritzat jotzen zaindariaren etxebizitza.

1.2.1.10. artikulua. Industriako erabileren mailak.

Industriako erabilera honako maila hauetan banatua dago:

1. 1. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera.

2. 2. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera.

1.2.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera.

1. Eskuz mugitzen diren makina edo aparatuak, edo bakoitzak 1 Kw baino gutxiagoko potentzia daukatenak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2. 0,03 Kw/m<sup>2</sup>-ko batez besteko potentzia muga eta gehienez 5 Kw-ko ahalmena daukaten etxebizitzak daukaten eraikuntzetan onartuko da.

3. Potentzia mekanikoari, zarata maileri eta gas eta hautsen emisioei buruzko datuak, egoeraren arabera baimenduko direnak, ondoren aipatzen direnak dira:

Kw/m<sup>2</sup>-ko batez besteko potentzia: 0,03

Guztira gehienezko potentzia Kw-tan: 5

Kanpoko gehieneko hots-maila egunean zehar dBA-tan: 40

Kanpoko gehieneko hots-maila gauean zehar dBA-tan: 0

Barruko gehieneko hots-maila egunean zehar dBA-tan: 55

Barruko gehieneko hots-maila gauean zehar dBA-tan: 0

Riugelmann-en indizea funtzionatzean: 0

Riugelmann-en martxan jartzean: 0

Gehienezko hauts-isurketa kg/o: 1,5

5. Ringelmann-en belzte indizea errektutzako gasei buruzkoa da.

6. Soinuen mailak fatxadatik 1,5 metrora neurtuko dira, industriako jardueretarako erabiltzen den eraikuntzaren kanpoko aldean eta barruan ere bai, eta sakoneko mailatik gehienez 3 dBA-ko igoera muga ezartzen da. Industriako lokalaren barruan egiten den neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

e.2. Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. El uso de minería o industrias extractivas es la actividad encaminada a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las actividades auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

4. Las industrias manufactureras de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (semilleros, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, etc).

5. El uso de artesanía y productos artísticos constituye las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

6. El uso de talleres consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son 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.

Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

7. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, 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.

8. Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, y cualquier otro, preciso para el correcto desarrollo del uso principal. En todo caso no se considera uso auxiliar del industrial vivienda para el guarda.

Artículo 1.2.1.10. Categorías del uso industrial.

El uso industrial se divide en estas categorías:

1. Categoría 1<sup>a</sup>. Actividad de industria compatible con la vivienda.

2. Categoría 2<sup>a</sup>. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.2.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 Kw cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m<sup>2</sup> y con una potencia máxima total de 5Kw.

3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación, son los indicados a continuación:

Potencia media en Kw/m<sup>2</sup>: 0,03

Potencia total máxima en Kw: 5

Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA: 40

Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA: 0

Nivel sonoro interior máximo de día en dBA: 55

Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA: 0

Índice de Ringelmann en funcionamiento: 0

Índice de Ringelmann en arranque: 0

Emisión máxima de polvo en Kg/hora: 1,5

5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

4. Goizeko 8etatik gaueko 10etara arte, eguna dela kontsideratuko da, eta gainontzekoa aldiz, gaua dela kontsideratuko da. Termino bien egiaztapena industria guztiz geldi dagoela eta elementu guztia funtzionatzen daudela egingo da.

1.2.1.12. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera.

1. Jarduera gogaikarriak dira, etxebizitzaren parean onartzen ez direnak; industria txikia, ertaina eta handia oro har.

2. Beren kalifikazio orokorra dela eta, erabilera nagusi gisa industriari erabilera, lanpostu, potentzia eta azalera mugaturik gabekoa, esleituta daukaten eremuetan soilik baimentzen da.

3. Kasu berezitat jotzen da jarduera osasungaitza, kaltegarria edo arriskutsua, kokapen isolatu eta espezifiko behar duena ezin daitekeelako beste jarduera batzuetatik hurbil egon. Udalerrian ezin da horrelako industriarik ezarri.

5. *Atala.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.*

1.2.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Hirugarren sektoreko jarduerak hauek dira, helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak.

2. Bertan, ondorengo motak bereizten dira:

a) Bulegoak.

b) Txikizkako merkataritza.

b.1. Merkataritza orokorrean.

b.2. Merkataritza-azalera handiak.

c) Ostalaritza.

c.1. Hotelak.

c.2. Kanpinak eta epe laburreko osatu mota desberdinak.

c.2.1. Kanpinak.

c.2.2. Gazteentzako aterpetxeak eta mendiko babeslekuak.

c.2.3. Oporretako udaleku zentroak.

c.2.4. Landa-etxeak eta landa-turismoa

c.2.5. Bestelako ostatuak.

c.3. Jatetxeak eta tabernak.

c.4. Jantoki kolektiboak eta prestatutako janari banaketa.

3. Erabilera osagarritzat jotzen dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

4. Bulegoak administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza-zerbitzuak eta informatikoak, etab. ematea eginkizun nagusi duten jarduerak dira. Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

5. Txikizkako merkataritzako erabilerearen barruan sartzen da publikoari edozein artikulua eta produkturen saltzea eta publikoari zerbitzuak eskaintzea, esaterako ile-apaindegia, tindategiak eta antzeko beste jarduera batzuk.

“Merkataritzako azalera handiak” autonomia erkidegoko sektoreko legerian hala kontsideratzen direnak dira.

6. Ostalaritzako erabilerearen barruan sartzen da jendeari bizitzeko leku iragankor bat emateko jarduerak, horren modalitatea zeinahi dela ere.

Alokairuan dauden aparkalekuen multzoak, aparthotel gisa kontsideratuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean, aparkaleku horiek ezartzearen ondorioei dagokienez, “multzoko erresidentzia” erabilerearen barruan sartuko dira, erabilera honek berezko dituen unitate funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen baldin badituzte, edo kontrako kasuan, etxebizitzak izango dira.

6. *Atala.- Gizarte-ekipamendu erabileren edukia.*

1.2.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Gizarte-ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko kideen beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) Irakaskuntza.

a.1. Lehen eta bigarren hezkuntza (haur hezkuntza barne).

4. El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Artículo 1.2.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso predominante el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Caso especial es la actividad insalubre, nociva o peligrosa que requiere una ubicación aislada y específica porque no es compatible en proximidad con otras actividades. Este tipo de industria no está permitida en el municipio.

*Sección 5ª.- Contenido de los usos terciarios.*

Artículo 1.2.1.13. Definición y clases.

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. En él se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1. Comercio en general.

b.2. Grandes superficies comerciales.

c) Hostelería.

c.1 Hoteles.

c.2 Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración.

c.2.1. Camping.

c.2.2. Albergues juveniles y refugios de montaña.

c.2.3. Centros de colonias de vacaciones.

c.2.4. Casas rurales y agroturismo.

c.2.5. Otros alojamientos.

c.3. Restaurantes y bares.

c.4. Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

3. Se consideran usos auxiliares los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de las oficinas.

4. Las oficinas son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

5. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

Las “grandes superficies comerciales” son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

6. El uso de hostelería comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento transitorio a las personas en cualquiera de sus modalidades.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, serán, a los efectos de su implantación, usos de “residencias colectivas” si reúnen los requisitos de unidad funcional y organizativa propios de este tipo de usos, o, en caso contrario, viviendas.

*Sección 6ª.- Contenido de los usos de equipamiento comunitario.*

Artículo 1.2.1.14. Definición y clases.

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario la actividad tendente a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de los miembros de la colectividad.

2. A los efectos de su pormenorización en él, se distinguen las siguientes clases:

a) Docente

a.1. Enseñanza primaria y secundaria (incluye también la enseñanza infantil)



- a.2. Goi-mailako irakaskuntza.
- a.3. Prestakuntza jarraitua eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.
- b) Jolaserako eta kulturala.
- b.1. Liburutegiak, museoak eta bestelako kultura instituzioak
- b.2. Ikuskizunak.
- b.2.1. Zinematografoak eta antzokiak.
- b.2.2. Dantza-aretoak, diskotekak eta antzerako jarduerak
- b.2.3. Azoka-lekuak eta antzeoak.
- b.2.4. Zezen-plazak.
- b.2.5. Bestelakoak.
- b.3. Batzar jauregiak.
- b.4. Ikus-entzunezko, arte eta ikuskizun produkzioak.
- b.5. Jolas eta azare jokoak.
- c) Kiroletakoa.
- c.1. Estadioak eta kiroldegiak.
- c.1.1. Estadioak, futbol zelaiak, etab.
- c.1.2. Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak, etab.
- c.2. Golf-eremuak.
- c.3. Hipika eta zaldi-eskolak.
- c.4. Bestelako instalazio batzuk.
- d) Osasuna.
- d.1. Osasunaren arloko jarduerak.
- d.1.1. Ospitaleetako jarduerak.
- d.1.2. Medikuntza eta odontologiako jarduerak.
- d.1.3. Osasunaren arloko beste jarduera batzuk.
- d.2. Albaitaritzako jarduerak.
- e) Gizarte-zerbitzuak.
- e.1. Ostatua ematen duten gizarte-zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
- e.2. Ostatua ematen ez duten gizarte-zerbitzuak.
- f) Erlijiozkoa.
- g) Erakundeetakoa.
- h) Gizarte zerbitzuak.
- h.1. Defentsa, segurtasuna eta herri-babesa.
- h.2. Postak eta telekomunikazioak.
- h.3. Hiri zerbitzuak.
- h.3.1. Hornidura azokak.
- h.3.2. Hiltegiak.
- h.3.3. Ehorztetxeak: hilerrriak, beilatokiak eta errausketalabeak.
- h.3.4. Autobus publikoetako garajeak eta antzeoak.
- h.3.5. Bestelako herri-zerbitzuak.
- i) Bestelako ekipamenduak.
3. Erabilera osagarritzat jotzen dira administrazioko eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, langile eta erabiltzaileen aparkalekuak, baita helburu horietarako beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.
4. Hezkuntzako erabileraren barruan sartzen dira araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.
5. Jolas eta kulturako erabileraren barruan sartzen dira eza-gutzaren kontserbazioa eta transmisioa, eta nagusiki kultura-izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.
6. Kiroleko erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.
7. Osasuneko erabileraren barruan sartzen dira anbulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak barne.
8. Horrez gain, gizarte-zerbitzuek pertsonen espeziifikoki sanitarioa ez den laguntza barne hartzen dute, esaterako, adineko pertsonen zaintza.
9. Erljioko erabileraren barruan sartzen dira nork bere erlijioko erritoak egiteko jarduerak.
10. Erakundeen erabileraren barruan sartzen dira organo publikoak, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio-jarduerak.
- a.2. Enseñanza superior.
- a.3. Formación permanente y otras actividades de enseñanza.
- b) Recreativo y cultural.
- b.1. Bibliotecas, museos y otras instituciones culturales.
- b.2. Espectáculos.
- b.2.1. Teatros y cinematógrafos.
- b.2.2. Salas de baile, discotecas y actividades similares.
- b.2.3. Feriales y similares.
- b.2.4. Plazas de toros.
- b.2.5. Otros.
- b.3. Palacios de congresos.
- b.4. Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.
- b.5. Juegos recreativos y de azar.
- c) Deportivo.
- c.1. Estadios y polideportivos.
- c.1.1. Estadios, campos de fútbol, etc.
- c.1.2. Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.
- c.2. Campos de golf.
- c.3. Hípica y picaderos.
- c.4. Otras instalaciones.
- d) Sanidad.
- d.1. Actividades sanitarias.
- d.1.1. Actividades hospitalarias.
- d.1.2. Actividades médicas y odontológicas.
- d.1.3. Otras actividades sanitarias.
- d.2. Actividades veterinarias.
- e) Servicios sociales.
- e.1. Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
- e.2. Servicios sociales sin alojamiento.
- f) Religioso.
- g) Institucional.
- h) Servicios públicos.
- h.1. Defensa, seguridad y protección civil.
- h.2. Correos y telecomunicaciones.
- h.3. Servicios urbanos.
- h.3.1. Mercados de abastos.
- h.3.2. Mataderos.
- h.3.3. Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
- h.3.4. Cocheras de autobuses públicos y similares.
- h.3.5. Otros servicios urbanos.
- i) Otros equipamientos.
3. Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.
4. El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
5. El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
6. El uso deportivo constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
7. La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.
8. Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, como atención a la tercera edad, por ejemplo.
9. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.
10. El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

11. Defentsa, segurtasuna eta babes zibilak defentsa nazionalera bideratutako jarduerak dira, baita ordena publikoaren babesa eta hiritarren babesa ere, esate baterako suhiltzaileen instalazioak eta horren antzekoak.

12. Hiriko zerbitzuak hirigintzaren aldetik beharrezko hiri gizarte zerbitzuez (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak, eta abar) hornitzeko jarduerak eta hilerriak dira.

7. Atala.- Komunikabide eta garraioen erabileraren edukia.

1.2.1.15. 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. Erabilera honetan, ondorengo motak bereizten dira:

a) Errepideetakoak.

a.1. Errepideak.

a.2. Udalerriko bideak.

a.2.1. Galtzadak.

a.2.2. Espaloiak.

a.2.3. Aparkaleku atxikiak.

a.2.4. Babeserako espazioak.

a.3. Aparkalekuak.

a.3.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak

a.3.2. Eraikuntzen barruko aparkalekuak.

a.4. Erregai hornikuntzako tokiak.

a.5. Erantsitako jarduerak.

a.5.1. Autobus geltokiak.

a.5.2. Errepidezko garraio zentroak.

a.6. Landako bideak.

b) Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako direnak.

b.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta bideak.

b.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.

b.3. Bizikletentzako direnak.

c) Burdinbidekoak.

d) Airekoak.

e) Garraibide intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarriztat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzerako bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenelekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol-zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, baita kontserbazio ustiaketa egoki bat ere.

4. Garraibide zentroen erabilera osagarri gisa hartzen dira salgaien garraioaren antolaketan aritzen diren enpresen eta aduanetako agenteen bulegoak, gasolindegia, kotxe-tokiak, ibilgailuak konpontzeko mantentze-lanetarako lantegiak, zentroko langileentzako eta bisitarientzako jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak, etab. eta erabilera nagusia ondo aritzeko beharrezkoa den beste erabilera guztiak.

5. Aparkalekuen hornidura.

a) a.2.3. Erabilera: "Aparkaleku atxikiak": Bide publikoetara atxikitako aparkaleku gisa ezarriko dira hirigintzako legerian aipatzen diren aparkalekuak.

b) a.3. Erabilera: "Aparkalekuak": Oin berriko eraikinek eraikuntzaren barruan edo bere lursaileko kanpoko espazio librean, ondoren aipatzen diren gutxienezko zuzkidurak eduki beharko dituzte, eraikuntza motaren arabera:

b.1. Etxebizitzak dauzkaten eraikinetan: 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, eta kontuan hartuko da koefiziente hau aplikatzean zenbaki ez osoa ateratzen denean, goranzko balorea hartuko dela.

b.2. Industriako erabileretarako eraikinak: plaza bat 200 m<sup>2</sup> eraiki edo zati bakoitzeko.

b.3. Bulegoak dauzkaten eraikinetan: plaza bat 100 m<sup>2</sup> azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.

11. La defensa, seguridad y protección civil supone las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos, tales como instalaciones de bomberos y otras análogas.

12. Los servicios urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc) y los cementerios.

Sección 7ª.- Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

Artículo 1.2.1.15. Definición y clases.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de estos.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Por carreteras.

a.1. Carreteras.

a.2. Vías municipales.

a.2.1. Calzadas.

a.2.2. Aceras.

a.2.3. Aparcamientos anexos.

a.2.4. Espacios de protección.

a.3. Aparcamientos.

a.3.1. Al aire libre no anexos a la vialidad.

a.3.2. En edificación.

a.4. Estaciones de suministro de carburante.

a.5. Actividades anexas.

a.5.1. Estaciones de autobuses.

a.5.2. Centro de transporte por carreteras.

a.6. Vías rurales.

b) Peatonales y/o de bicicletas.

b.1. Calles y paseos peatonales.

b.2. Calles peatonales con tolerancia.

b.3. De bicicletas.

c) Por ferrocarril.

d) Aéreos.

e) Centros de transporte intermodal.

3. Dentro del uso de carretera se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación explotación.

4. Como usos auxiliares de los centros de transporte por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

5. Dotación de aparcamientos.

a) Uso a.2.3 "Aparcamientos anexos": como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística.

b) Uso a.3 "Aparcamientos": los edificios de nueva planta, deberán disponer en el interior de la edificación, o en el espacio libre exterior de su parcela, las dotaciones mínimas que se indican a continuación, según el tipo de edificación

b.1. En edificios de viviendas: 1,5 plazas por vivienda, teniendo en cuenta que, cuando la aplicación de ese coeficiente de lugar a un número fraccionario, se adoptará el valor por exceso.

b.2. En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

b.3. En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.

- b.4. Merkataritzako eraikinak: plaza bat 70 m<sup>2</sup> azalera erabilgari edo zati bakoitzeko.
  - b.5. Hotel eta landa-etxe erabileretarako eraikinak: plaza bat lau gelako.
  - b.6. Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinak: eskainitako lau zerbitzu plaza bakoitzeko plaza bat.
  - b.7. Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatzen zaion sektoreko legeriak ezartzen dituenak.
  - b.8. Osasun-ekipamenduak dauzkaten eraikinetan: plaza bat bi oheko.
  - b.9. Ikuskizun, dantza-areto, zezen-plaza eta antzekoetarako gizarte-ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: eskainitako aforoko 15 plaza bakoitzeko plaza bat.
  - b.10. Liburutegi, museo eta antzekoetarako diren eraikinetan: plaza bat 200 m<sup>2</sup> azalera eraiki edo zati bakoitzeko.
  - b.11. Beste ekipamendu edo erabileretarako diren eraikinetan: plaza bat bi langileko eta/edo plaza bat eskainitako bost plaza bakoitzeko plaza bat, zerbitzuaren hartzaileak helduak baldin badira.
- c) Zuzkidura horien aldaketa hirigintzako udal ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.
6. Autobus geltokien erabilera osagarrien barruan sartzen dira pakete banaketa zentroak, kafetegiak, jatetxea, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze-lanetarako tailerrak, merkatal-gune txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko gainontzeko guztiak.

7. "Burdinbidezko garraioa" erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira eta erabilera osagarritzat hartzen dira burdinbideetako garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresetako bulegoak, eta bidaia-agentziak, langileria eta erabiltzaileen aparkalekuak, pakete banaketa zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkatal gune txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

#### 8. Atala.- Aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren edukia.

##### 1.2.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren barruan sartzen dira biztanleriaren osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko jarduerak, hiriko inguruko baldintzak hobetzeko direnak, haurren jolasak garatzeko direnak, Natura kontuan hartzeko direnak, etab.

##### 2. Honako mota hauek barne hartzen ditu:

a) Hiri/herri barruko aire libreko aisia eta jolasa. Espazio libreak.

- a.1. Hiri/herriko parkeak.
- a.2. Berdeguneak.
- a.3. Haurrentzako jolas eta atsedeen eremua.
- a.4. Oinezkoentzako guneak.

b) Hiri/herrikanpoko aire libreko aisia eta jolasa.

- b.1. Jolas-jarduera kontzentratuak.
- b.2. Jolas-jarduera zabalak.
- b.3. Bainuak eta uretako kirolak.

3. Hiri/herri barruko aire libreko aisia eta jolaseko erabilera, honako hauek osatzen dute nagusiki: lorategiak eta zuhaitziak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire libreko terrazak dauzkaten taberna txikiak eta aisi, jolas eta aisialdiko jarduera gauzatzeko eta herriko espazioen apaingarriei laguntzeko beharrezkoa den giroa osatzen duten beste zuzkidura txiki batzuk.

4. Hiri/herrikanpoko aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren barruan, honakoak nagusitzen dira: picnicetako eta Naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean, hiriguneetatik urrun dauden tokietan, urbanizatu ezin daitekeen lurzoruan, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan gauzatzen diren jarduerak.

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

- b.4. En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.
- b.5. En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una plaza por cada cuatro habitaciones.
- b.6. En edificios destinados a restaurantes y bares: una plaza por cada cuatro plazas de servicio prestadas.
- b.7. En campings y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.
- b.8. En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.
- b.9. En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una plaza por cada 15 localidades de aforo.
- b.10. En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.
- b.11. En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una plaza por cada dos empleados y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

c) La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

6. Los usos auxiliares de las estaciones de autobuses comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la Estación.

7. El uso "transporte por ferrocarril" comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

#### Sección 8ª.- Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

##### Artículo 1.2.1.16. Definición y clases.

1. El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la Naturaleza, etc.

##### 2. Comprende estas clases.

a) Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Espacios libres.

- a.1. Parques urbanos.
- a.2. Zonas verdes.
- a.3. Áreas de juego y recreo de niños.
- a.4. Áreas peatonales.

b) Recreo y expansión al aire libre de carácter extrarurbano.

- b.1. Recreo concentrado.
- b.2. Recreo extensivo.
- b.3. Baños y deportes náuticos.

3. El uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre y otras pequeñas dotaciones que configuran el ambiente preciso para el ejercicio de la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. En el uso de recreo concentrado de carácter extrarurbano predominan las actividades de picnic y de contacto con la Naturaleza, ejercidas en lugares generalmente alejadas de los centros urbanos, en suelo no urbanizable, dotadas con equipamientos complementarios como bares, aparcamientos, lugares de baño, etc.

Predominan en dichos lugares el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

5. Hiri/herritik kanpoko jolas zabaleko jardueren barruan, honakoak nagusitzen dira: mendiko ibilaldi eta Natura begiratzeko jarduerak, urbanizatu ezin daitekeen lurzoruko espazio zabaletan gauzatzen dena, eta inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauzkaten sail txikiak dauzkate. Erabilera hori automatikoki baimenduta dago, espezifikazio gehiago behar gabe, eta jartzen zaizkion muga bakarrak beste eskuduntza esku-hartzailearen batek jarri ditzakeenak dira.

6. Oro har, "aire libreko aisia eta jolaseko" erabilera orokorraren erabilera osagarritzat jotzen dira beren mantentze-lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegitxoak, landare-mintegiak; eta erabilera nagusia garatu eta bultzatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzaren espazio libre izaeraren gainean eraginik ez daukan beste edozein erabilera.

1.2.1.17. artikulua. Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1. Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gain, Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden espazioetan honako hauek onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 m koa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Barneko bide eta gainazaleko aparkaleku publikoak, bi kasuetan espazio librearen zerbitzura.

d) Lurpeko aparkalekuak publikoak.

2. Instalazio horietan, gehienez, kalifikatutako azalera osoaren %5 okupatuko da, d) paragrafoa kasuan izan ezik, izan ere, kasu horretan, azalera osoa hartu ahal izango du.

3. Nolanahi ere, aurreko puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

1.2.1.18. artikulua. Espazio libreen sistema lokalari atxikitako lorategietan haizu diren instalazio eta eraikuntzak.

1. 1.2.1.16. artikuluko 3. puntuan adierazitako erabilereaz gain, Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden espazioetan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2. Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. puntuan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren %100 hartu ahal izango dute.

3. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 2. puntuko d) paragrafoa eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, tokiko sistemako beste osagaien azalera osoak eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

9. Atala. - Azpiegitura eta zerbitzuetako erabileren edukia.

1.2.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Zerbitzuetako azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2. Mota hauek ditu:

a) Urez hornitzea.

b) Uraren saneamendua.

c) Argindarraren ekoizpena eta hornikuntza.

c.1. Energia ekoizpena.

c.2. Elektrizitate banaketa, eraldaketa-guneak.

d) Hondakinen tratamendua.

d.1. Hiri hondakin solidoen tratamendua.

d.2. Hondakin inerte eta inertizatuaren zabortegiak.

d.3. Hondakin inerte eta inertizatuak birziklatu eta aprobe-txatzeko estazioak.

d.4. Lohien tratamendua eta araztegiak.

d.5. Bestelako tratamenduak.

5. En el recreo extensivo de carácter extraurbano predominan las actividades de senderismo y contemplación de la Naturaleza, realizada en grandes espacios del suelo no urbanizable, dotadas de pequeñas zonas de equipamiento realizadas de forma que queden perfectamente integradas en el medio natural. Este uso queda autorizado automáticamente, sin necesidad de más especificación, con las únicas limitaciones que las que pueda imponer cualquier otra competencia concurrente.

6. En general se consideran usos auxiliares del uso general "recreo y expansión al aire libre" los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas; y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal, que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

Artículo 1.2.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1. Además de lo señalado en el punto 3 del artículo anterior, en los espacios 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 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, de servicio en ambos casos al propio espacio libre.

d) Aparcamientos públicos subterráneos.

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifran en el 5% de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo d) que podrá alcanzar el total de la misma.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforman el sistema general, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido por la legislación urbanística.

Artículo 1.2.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.2.1.16, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 100% de la superficie total calificada.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforman el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido por la legislación urbanística.

Sección 9ª.- Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 1.2.1.19. Definición y clases.

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones.

2. Comprende las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento de agua.

c) Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1. Producción de energía.

c.2. Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d) Tratamiento de residuos.

d.1. Tratamiento de residuos sólidos urbanos.

d.2. Vertederos de residuos inertes e inertizados.

d.3. Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos inertes e inertizados.

d.4. Tratamiento de lodos y depuradoras.

d.5. Otros tratamientos.

e) Gasa eta petrolio-zko produktuak produzitzea, garraiatzea eta banatzea.

- e.1. Gasa produzitzea, garraiatzea eta banatzea.
- e.2. Petrolio-zko produktuen garraioa eta banaketa, oliobideak.

f) Telekomunikazioetarako azpiegiturak.

3. Bulegoen osagarritzat jotzen dira aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, beren jarduerak gauzatzeko beharrezkoak direnak, baita helburu horiek betetzeko beharrezkoak diren beste guztiak ere.

4. Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira soinua, irudiak, datuak eta bestelako informazioa igarotzea errazteko publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako ekoizpen zentroak, irratiak eta telebistak sartzen, horiek komunitateko jolas eta kulturarako ekipamenduen erabileran sartzen dira.

10. Atala.- Landa erabilerak.

1.2.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Landa erabileratzat hartzen dira Lehenengo Sektoreko jarduerekin zuzenean lotuta daudenak eta ondorioz, urbanizatu ezin daitekeen lurzoruko berezko jarduerekin lotuta daudenak. Berriztatu daitezkeen lehengaiak suposatzen dituzten naturako errekurtoetako jarduera ekoizleak eta erauzketa jarduerak barne hartzen ditu, eta erabilera horretatik kanpo geratzen dira energia baliabideen erauzketa edo meatzaritzako jarduerak, horiek industriako erabileraren parte dira.

2. Erabilera honetan, ondorengo motak bereizten dira:

- a) Nekazaritza.
- b) Abeltzaintza.
  - b.1. Intentsiboa.
  - b.2. Erdi intentsiboa.
  - b.3. Estentsiboa.
  - b.4. Hegazti-hazkuntza.
  - b.5. Bestelako abere ustiapenak.
  - b.6. Nekazaritzarekin elkartutako nekazaritza.

c) Basogintza eta baso-ustiapenak.

d) Ehiza.

e) Arrantza eta akuikultura.

3. Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

4. Erabilera osagarritzat jotzen dira ekoizpen eta erauzketa prozesuaren kudeaketa eta administrazioarako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

5. Abeltzaintza intentsiboko erabileraren barruan sartzen da, funtsean eraikuntzetan ukuluratzetan datzan abere ekoizpena.

6. Abeltzaintza erdi intentsiboko erabileraren barruan sartzen dira abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak ukuluratzetan eta eraikuntzetan oinarrituta gauzatutakoak, eta txandakako artzaintza ere bai.

7. Abeltzaintza estentsiboko erabileraren barruan sartzen dira abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak artzaintzan oinarrituta gauzatutakoak, eta ukuluratzetan horien jarduera osagarri bat da.

8. Hegazti-hazkuntzaren barruan sartzen dira oilar, oilo, indioilar, ahate, eta abarren hazkuntza, arrautza ekoizpena eta hegazti-hazkuntzako beste produktu batzuen ekoizpena, eta alor horretatik kanpo geratzen dira beste hegazti basati batzuen ustiaketak.

9. Bestelako abere ustiapenen erabileraren barruan sartzen dira EAeko zoologikoen baimen, erregistro eta kontrolari buruzko ekainaren 15eko 444/1994 Dekretuko 2. artikuluan definitzen diren zoologi-koetako nukleoak.

#### 1.2.2. KAPITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

1.2.2.1. artikulua. Eremua eta kalifikazioa eta eremuen banaketa orokorra. Definizioak eta edukiak.

e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.

- e.1. Producción, transportes y distribución de gas.
- e.2. Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones.

3. Se incluyen como usos auxiliares las oficinas, aparcamientos y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento, precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso a dichos fines.

4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

Sección 10ª.- Usos rurales.

Artículo 1.2.1.20. Definición y clases.

1. Se consideran usos rurales los directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y, por ello, con las actividades propias del suelo no urbanizable. Incluyen las actividades productoras y tractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros que se integra en el uso industrial.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- a) Agricultura.
- b) Ganadería.
  - b.1. Intensiva.
  - b.2. Semiintensiva.
  - b.3. Extensiva.
  - b.4. Avicultura.
  - b.5. Otras explotaciones de ganado.
  - b.6. Agricultura combinada con la agricultura.

c) Selvicultura y explotaciones forestales.

d) Caza.

e) Pesca y acuicultura.

3. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

4. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

5. El uso de ganadería intensiva comprende la producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación en edificaciones.

6. El uso de ganadería semiintensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose en la estabulación y en edificaciones, así como en el pastoreo rotatorio.

7. El uso de ganadería extensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.

8. La avicultura comprende la cría doméstica de gallos, gallinas, pavos, patos, etc. la producción de huevos y otros productos de la avicultura, y excluye las explotaciones de otras aves silvestres.

9. Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran los núcleos zoológicos definidos en el artículo 2 del Decreto 444/1994, de 15 de junio, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la CAPV.

#### CAPÍTULO 1.2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.2.2.1. Zona y calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

1. Eremua plangintza orokorrean definitzen den esparrua da, bertan sartzen da lur homogeneousko multzo bat, muga biribilean zedarritua, hirigintzako ezaugarri orokor berberak izateagatik: lurzoruaren erabilpen edo erabilera nagusia, egoitzen dentsitatea, erabileren kopurua edo eraikigarritasuna eta eraikuntza motak; eta, azken finean, hiriko ehundura espezifiko bat.

2. Plangintza orokorrak ezartzen duen lurzoruaren erabilerearen arabera, udalerriko barruti osoa ondorengo eremu talde handi bi hauetan erdibituta geratzen da:

a) Sistema orokorretara zuzendutako eremu publikoak.

b) Eremu pribatuak, bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabileraokak eta ondorioz, hiriko lurzoruko eta urbanizatu daitekeen lurzoruko aprobetxamendu urbanistikoa.

3. Kalifikazio orokorrak erlazio sistematikoa suposatzen du eremu publiko eta pribatuen artean horrela definitutako esparru bakoitzerako esleitutako erabilerekin, eta plangintzari dagozkion eskuduntzako ahalmenak definitzen dituzten funtsezko determinazioa ezartzen ditu eremu bakoitzerako. Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa osatzen du, 76ko Lurzoruaren Legeko 1.22. artikulua eta Plangintzako Araubideko 15.1, 19.1.b eta 25.1. artikuluen arabera

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan sartzen da eremuen banaketarena, eta haren osagai grafikoa da, eta "1. Planoa. Udallerriaren barrutiaren kalifikazio orokorra. Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa" eta "P3. Hiri-Lurzorua eta Lurzoru Urbanizagarriaren Kalifikazio Orokorra" planoetan islatuta azaltzen da.

4. Kalifikazio orokorrak hiriko lurzoru eta urbanizagarriaren eremu bakoitzarentzat eta urbanizatu ezin daitekeen sistema orokorreko eremuetarako honako determinazio hauek ezartzen ditu:

a) Eremuak irabazizko erabilera pribatuko eremu pribatu gisa edo irabazirik gabeko eta zuzkidura publiko orokorren euskarri izateko bideratutako eremu publiko gisa daukan ezaugarria.

b) Erabilera nagusiaren definizioa eta, kasuan kasu, erabilera erraztuarena, eta baimendutako gainontzeko erabilereana.

c) Eremu pribatuetan, baimendutako erabilerearen edo eraikigarritasunaren gehieneko kopurua, eraikuntza bat euskarri gisa eduki behar dutenean, zuzenean edo zeharka definituta.

d) Erabilera nagusitzat etxebizitza erabilera daukaten eremuetan gehieneko etxebizitza kopurua zuzenean edo zeharka definituta, hala ere, urbanizazioak finkatu duen hiri-lurzoruan librea edo orientatzeko izan ahalgo da.

e) Eraikuntza motak.

f) Aukeran, eraikinetan gehienez eraiki daitekeen solairu kopurua.

g) Aukeran, eraikinek gehienez okupatu dezaketen lurzoru kopurua.

Determinazio horiek eremu bakoitzerako definitzen dira dagokion esku-hartze eremuaren arau partikularrean, erabilera nagusiari buruzkoak izan ezik, eta kasuan kasu, erraztuari buruzkoak izan ezik, eta Kapitulua honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren eraikuntza motei buruzkoak salbu.

5. Halaber, kalifikazio orokorrak landako lurzoru eta urbanizatu ezin daitekeen sistema orokorreko eremuetarako honako determinazio hauek ezartzen ditu:

a) Eraikuntzak euskarri gisa dauzkaten erabilera edo jarduera baimenduak eremu bakoitzean.

b) Lursailaren gutxiengo azalera eta lotutako gutxiengoa lurzoruaren erabilera baimendu bakoitzaren arabera.

c) Eraikuntza motak, gehieneko solairu kopurua eta oin berriko eraikuntzen gainontzeko ezaugarri arkitektonikoak.

Determinazio horiek eremu bakoitza definitzen dute Kapitulua honetako hurrengo artikuluetan eta bosgarren Tituluan. "Landako eremuetako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantza".

1.2.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1. "Arabako Hirigintzako Plangintzaren Normalizaziorako Sistema" instrumentu hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa da, eta erabakiaren kalifikazio orokorra ondorengo irizpide hauekin sistematizatzen du:

1. La zona es el ámbito definido por el planeamiento general que engloba un conjunto de terrenos homogéneos delimitado en coto redondo, por tener las mismas características urbanísticas globales: la utilización del suelo o uso predominante, la densidad residencial, la cuantía de los usos o edificabilidad y los tipos edificatorios; y, en definitiva, un tejido urbano específico.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos dos grandes grupos de zonas:

a) Zonas públicas destinadas a los Sistemas Generales.

b) Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.

3. La calificación global supone la interrelación sistemática de las zonas públicas y privadas con los usos asignados a cada ámbito así definido, y establece para cada zona las determinaciones fundamentales que definen las facultades de la competencia concernientes al planeamiento y, en su caso, a su gestión. Constituye la Estructura General y Orgánica del Territorio, de acuerdo con el artículo 1.22 de la Ley del Suelo 76, así como con los 15.1, 19.1.b y 25.1 de su Reglamento de Planeamiento.

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación que constituye la componente gráfica de aquella plasmada en los planos "Plano 1. Calificación Global del término municipal. Estructura General y Orgánica del Territorio" y "P3. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable".

4. La calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los sistemas generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a) La cualidad de la zona como zona privada con usos lucrativos privados o como zona pública carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general.

b) La definición del uso predominante y, en su caso el propiciado, y la del resto de los usos autorizados.

c) En las zonas privadas, la cuantía máxima de los usos permitidos o edificabilidad cuando precisen ser soportados por edificación, definida de forma directa o indirecta.

d) El número máximo de viviendas en las zonas con uso predominante de vivienda definido de forma directa o indirecta, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.

e) Los tipos edificatorios.

f) Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios.

g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios.

Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del área de intervención correspondiente, salvo las referentes al uso predominante y, en su caso, al propiciado, y a los tipos edificatorios que se regulan en los artículos siguientes de este Capítulo.

5. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.

b) La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.

c) Los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este Capítulo y en el Título quinto. "Ordenanzas de uso y edificación de las zonas rurales".

Artículo 1.2.2.2. Sistematización de la calificación global.

1. El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente instrumento, sistematiza la calificación global de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Eremu bakoitza sailkatzeko abiapuntu gisa hartzen da eremuen banaketak honako hiru maila hauek dauzkala:

- a.1. Eremuen oinarritzko motak: lehenengo eta behin, eremuak beren erabilera nagusiaren arabera sailkatuta geratzen dira.
- a.2. Eremuen multzkoak: mota bakoitza berriz banatzen da taldetan mota bakoitzaren oinarritzko ezaugarri urbanistiko, eraikuntza mota eta antolamendu sistemen arabera.
- a.3. Eremuak: aldamenen dauden esparru espezifiko eta bereziak dira, aurreko puntuan aipatzen diren baldintzak betetzen dituztenak. Hala eta guztiz ere, eremu batean haren izaerak ematen dituen baldintza eta eraikuntza motekiko desberdinak diren baldintza eta eraikuntza motak dauzkaten azpi-eremuak ere egon ahalko dira.

2. "Erabilera orokorreko eremuetako" "oinarritzko motak" honako hauek dira:

- A – Bizitegi eremuak.
- B – Industria eremuak.
- C – Hirugarren sektoreko erabileretarako eremuak.
- D – Gizarte-ekipamendu pribatuko eremuak.
- E – Komunikazio-sistema orokorra.
- F – Espazio librean sistema orokorra.
- G – Ekipamendu kolektiboko sistema orokorra.
- H – Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra.
- I – Sistema hidrauliko orokorra.
- J – Landako eremuak.

3. Aurreko puntuan aipatutako "oinarritzko motak" ondoren definitzen diren taldeen arabera garatzen dira, eta horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilera eta eraikuntzako araubide espezifikoak:

- a) A. Bizitegi eremuak.
  - A1. Antzinako hiri-azarpenetakoak.
  - A.2. Antzinako landa-azarpenetakoak.
  - A.3. Zabalgunekoa.
  - A.4. Eraikuntza irekikoak.
  - A.5. Dentsitate baxuko eraikuntzakoak.
  - A.6. Dentsitate oso baxuko eraikuntzakoak.
- b) B. Industria eremuak.
  - B.1. Komunak.
  - B.2. Industria berezikoak.
  - B.3. Teknologi Parkeak.
- c) C. Hirugarren sektoreko erabileretarako eremuak.
  - C.0. Orokorrak.
    - C.1. Merkataritzakoak.
      - C1.1. Komunak.
      - C.1.2. Merkataritza-azalera handietakoak.
    - C.2. Ostalaritzakoak.
    - C.3. Bulegoetakoak.
    - C.4. Enpresa-parkeetakoak.
- d) D. Gizarte-ekipamendu pribatuko eremuak.
  - D.0. Orokorra.
  - D.1. Irakaskuntzakoak.
  - D.2. Kulturakoak.
  - D.3. Jolasekoak.
  - D.4. Kiroletakoa.
  - D.5. Osasunekoa.
  - D.6. Gizarte-zerbitzuak.
  - D.7. Gizarte zerbitzuak.
  - D.8. Erljiozkoa.
- e) E. Komunikazio-sistema orokorra.
  - E.1. Bideak.
    - E.1.1. Errepideak.
    - E.1.2. Kaleak.
  - E.2. Trenbideak.
  - E.3. Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako direnak.
- f) F. Espazio librean sistema orokorra.
  - F.1. Hiri/herriko parkeak.
  - F.2. Hiritik kanpokoak: Jolas eremuak.
  - F.3. Bainuak eta hondartzak.

a) Para identificar cada zona se parte de considerar que la zonificación tiene estos tres niveles:

- a.1. Tipos básicos de zonas: las zonas quedan clasificadas en primer lugar en función del uso predominante de cada una.
- a.2. Grupos de zonas: cada tipo se vuelve a dividir en grupos según sus características urbanísticas básicas, los tipos edificatorios y los sistemas de ordenación de cada grupo.
- a.3. Zonas: son los ámbitos continuos específicos y singulares que responden a las condiciones señaladas en el punto anterior. No obstante, en una zona podrán existir subzonas cuyas condiciones y tipos edificatorios sean diferentes que las que otorgan el carácter a aquella.

2. Los "Tipos básicos" de "Zonas de uso global" son:

- A – Zonas residenciales.
- B – Zonas industriales.
- C – Zonas de usos terciarios.
- D – Zonas de equipamiento comunitario privado.
- E – Sistema General de comunicaciones.
- F – Sistema General de espacios libres.
- G – Sistema General de equipamiento comunitario.
- H – Sistema General de infraestructuras de servicios.
- I – Sistema General hidráulico.
- J – Zonas rurales.

3. Los "tipos básicos" de las zonas reseñadas en el punto anterior se desarrollan con arreglo a los grupos que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- a) A. Zonas residenciales.
  - A1. De asentamientos antiguos urbanos.
  - A.2. De asentamientos antiguos rurales.
  - A.3. De ensanche.
  - A.4. De edificación abierta.
  - A.5. De edificación de baja densidad.
  - A.6. De edificación de muy baja densidad.
- b) B. Zonas industriales.
  - B.1. Comunales.
  - B.2. De industria especial.
  - B.3. Parques tecnológicos.
- c) C. Zonas de usos terciarios.
  - C.0. Genéricos.
    - C.1. Comerciales.
      - C1.1. Comunales.
      - C.1.2. De grandes superficies comerciales.
    - C.2. De hostelería.
    - C.3. De Oficinas.
    - C.4. De parques empresariales.
- d) D. Zonas de equipamiento comunitario privado.
  - D.0. Genérico.
  - D.1. Docente.
  - D.2. Cultural.
  - D.3. Recreativo.
  - D.4. Deportivo.
  - D.5. Sanitario.
  - D.6. Servicios sociales.
  - D.7. Servicios públicos.
  - D.8. Religioso.
- e) E. Sistema General de comunicaciones.
  - E.1. Viarias.
    - E.1.1. Carreteras.
    - E.1.2. Calles.
  - E.2. Ferroviarias.
  - E.3. Peatonales y/o de bicicletas.
- f) F. Sistema General de espacios libres.
  - F.1. Parques urbanos.
  - F.2. Extraurbanos: Áreas recreativas.
  - F.3. Baños y playas.

- g) G. Ekipamendu kolektiboko sistema orokorra.  
 G.0. Orokorra.  
 G.1. Irakaskuntzakoak.  
 G.2. Kultura.  
 G.3. Jolasekoak.  
 G.4. Kiroletakoa.  
 G.5. Osasunekoak.  
 G.6. Gizarte-zerbitzuak.  
 G.7. Gizarte zerbitzuak.  
 G.8. Erlizkoak.  
 G.9. Erakundeetakoak.
- h) H. Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra.  
 H.1. Ur-hornikuntzakoak.  
 H.2. Uraren saneamendua.  
 H.3. Argindarraren ekoizpena eta hornikuntza.  
 H.4. Hondakinak tratatzekoak.  
 H.5. Gas eta Petrolio Produktuen Azpiegiturak.  
 H.6. Telekomunikazioen Azpiegiturak.
- i) I. Sistema hidrauliko orokorra.
- j) J. Landako eremuak.  
 J1. Babes Bereziko eremuak.  
 J.1.1. Beren balore naturalagatik.  
 J.1.2. Beren balore historiko-kulturalagatik.  
 J.1.3. Ingurumenaren hobekuntzakoak A.  
 J.1.4. Beren basoen baloreagatik.  
 J.1.5. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala.  
 J.1.6. Mendiko larreetakoak A.  
 J.1.7. Gainazaleko urak babestekoak.  
 J.2. Eremu babestuak.  
 J.2.1. Beren interes naturalagatik.  
 J.2.2. Beren interes historiko-kulturalagatik.  
 J.2.3. Beren basoen interesagatik.  
 J.2.3. Ingurumenaren hobekuntzakoak B.  
 J.2.4. Beren basoen interesagatik.  
 J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintzako interesagatik.  
 J.2.7. Ez direlako egokiak herriaren garapen baterako.  
 J.3. Nekazal guneak.
4. Gainera, urbanizatu ezin daitekeen lurrian antolamendua ondorengo "baldintzapean gainjarriekin" osatzen da:  
 a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.  
 b) Eremu higagarriak.  
 c) Urak gainez egin dezakeen eremuak.  
 d) Ustezko arkeologia eremuak.  
 e) Harrobiak jar daitezkeen eremuak.  
 f) Ustezko arkeologia eremua.  
 g) Korridore ekologikoak.  
 h) Paisaia bereziak eta bikainak.  
 i) Done Jakue Bidearen babes-gunea.  
 j) Bide Berdeko eremu babestua.  
 k) Errepideak babesteko eremuak.  
 l) Trenbidearen babes-gunea.
- Lehendabiziko laurak Lurraldearen Antolamendurako Arauetako "Ingurumen Fisikoaren antolamenduko" 6.8.8. puntuan definitutakoak dira.
5. A, B, C, D eta J eremuak eremu pribatuak dira, gainontzekoen barruan, berriz, eremu publikoak edo sistema orokorrekoak sartzen dira.
- 1.2.2.3. artikulua. Instrumentu honetan dauden eremuen zerrenda.
1. Laburki adierazteko, udalerrian dauden eremu guztien zerrenda osoa eta zehatza Txosteneko I. Eranskinean, "Txostenak" izenekoan, jaso da.
2. Eremu bakoitzak identifikazio zehatz bat dauka herriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian edo ez urbanizagarrian kokatzen den arabera.
- a) Herriko lurzoruan eta urbanizagarrian, eremu bakoitza honelako etiketa batekin "Az-BBzz-zz" identifikatuta dago, eta bertan:  
 a.1. Lehenengo letra larria "A" eremu motari dagokio; adibidez: "A" egoitza-eremua.

- g) G. Sistema General de equipamiento comunitario.  
 G.0. Genérico.  
 G.1. Docente.  
 G.2. Cultura.  
 G.3. Recreativo.  
 G.4. Deportivo.  
 G.5. Sanitario  
 G.6. Servicios sociales.  
 G.7. Servicios públicos.  
 G.8. Religioso.  
 G.9. Institucional.
- h) H. Sistema General de infraestructuras de servicios.  
 H.1. De abastecimiento de agua.  
 H.2. De saneamiento de agua.  
 H.3. De producción y suministro de energía eléctrica.  
 H.4. De tratamiento de residuos.  
 H.5. De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.  
 H.6. De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- i) I. Sistema General hidráulico.
- j) J. Zonas rurales.  
 J1. Zonas de especial protección.  
 J.1.1. Por su valor natural.  
 J.1.2. Por su valor histórico – cultural.  
 J.1.3. De Mejora Ambiental A.  
 J.1.4. Por su valor forestal.  
 J.1.5. Agrogranaderas y de campaña.  
 J.1.6. De pastos montanos A.  
 J.1.7. De protección de aguas superficiales.  
 J2. Zonas preservadas.  
 J.2.1. Por su interés natural.  
 J.2.2. Por su interés histórico- cultural.  
 J.2.3. Por su interés forestal.  
 J.2.3. De Mejora Ambiental B  
 J.2.4. Por su interés forestal.  
 J.2.5. Por su interés agrogranadero.  
 J.2.7. Por su inadecuación para un desarrollo urbano.  
 J.3 Núcleos rurales.
4. Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación con los "condicionantes superpuestos" siguientes:  
 a) Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.  
 b) Áreas erosionables.  
 c) Áreas inundables.  
 d) Áreas de presunción arqueológica.  
 e) Áreas canterables.  
 f) Áreas de presunción arqueológica.  
 g) Corredores ecológicos.  
 h) Paisajes singulares y sobresalientes.  
 i) Área de protección del Camino de Santiago.  
 j) Área de protección de la Vía Verde.  
 k) Áreas de protección de las Carreteras.  
 l) Área de protección del ferrocarril.
- Los cuatro primeros responden a los definidos en el punto 6.8.8 de "La ordenación del Medio Físico" de las Directrices de Ordenación del Territorio.
5. Las zonas A, B, C, D y J constituyen las zonas privadas, mientras que el resto comprenden las zonas públicas o de sistemas generales.
- Artículo 1.2.2.3. Relación de zonas existentes en este instrumento.
1. En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las zonas existentes en el municipio está contenida en el Anexo I de la Memoria denominado "Informes".
2. Cada zona tiene una identificación precisa según se ubique en el suelo urbano y urbanizable o en el suelo no urbanizable.
- a) En el suelo urbano y urbanizable cada zona está identificada con una etiqueta de este tipo "An-BBnn-nn" donde:  
 a.1. La primera letra mayúscula "A" corresponde al tipo de zona; por ejemplo: "A" tipo de zona residencial.



- a.2. “z” zenbakia hurrengo taldea da; esate baterako, “A4” erai-kuntza ireki eta dentsitate altuko egoitza-eremua.
- a.3. “BB-zz” digituak: Hirigintzako esku-hartze eremuko kodea edo etiketa dira. “Hirigintzako esku-hartze eremua” kontzeptua Arau Orokor hauetako 1.2.3.2. artikuluan definitzen da.
- a.4. “zz” azken bi digituak: “Hirigintzako esku-hartze eremuaren” barruan eremuaren ordenako zenbakiari dagokio.

Erazteko, kodearen eremuko “P3. Herriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra” planoan hirigintzako esku-hartze eremuari dagozkion digituak ezabatu dira, izan ere, argi eta garbi identifikatuta azaltzen baita.

- b) Urbanizatu ezin daitekeen eremuetan “Azz-zz” ereduari jarraitzen dion etiketak erabiliko dira, eta bertan, “A-zz” digituak: Landako eremuko kode edo etiketari dagozkio.

“zz” digituak Azz familiaren barruko ordenako zenbakiari dagozkio.

Adibidez, “J.21-03” etiketak esan nahi duena “Bere balore naturala dela eta babestutako eremua” taldeko 3. zenbakia daukan eremua dela da.

1.2.2.4. artikulua. Eraikuntzako oinarritzko araubidea eta eremuai aplika dakiekeen erabilera. Irudikapen grafikoa.

1. Eraikuntzako araubide orokorra eta eremuai aplika dakiekeen erabilera honako determinazio hauen arabera osatzen da:

- a) Dauden “eremu multzo” bakoitzari aplika dakiekeen erabilera eta eraikuntzako oinarritzko araubidea hurrengo artikuluan jasota dago.

b) Eremu bakoitzerako dagokion esku-hartze eremuko Arau berezian ezarritako “Kalifikazio Orokorreko” zehazpenak.

2. Kalifikazio orokorraren zedarripen grafikoa “1. Planoa. Udalerraren barrutiaren kalifikazio orokorra. Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa” eta “P3. Hiri-Lurzorua eta Lurzoru Urbanizagarriaren Kalifikazio Orokorra” planoetan islatuta azaltzen da.

1.2.2.5. artikulua. Hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema osatzen duten eremu desberdinen definizioa.

1. A1 Antzinako hiri-ezarpenetako egoitza-eremuak.

a) Zergatia: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko egoitza-ezarpenek osatzen dituzten eremuak dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela eta babestu nahi dira, horrez gain, funtsezkoan jatorritzko lursailen banaketa mantendu nahi dute, baita beren espazio eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balorea daukaten eraikuntza eta hirigintzako elementu guztiak gordetzen direla ziurtatu nahi dute. Udalerr honetan, eremu hori hirigunean eta AL.02. hirigintzako esku-hartze eremuaren aldirietan dago.

Ehundura kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke, izan ere, atxikitako eraikuntzek mugatzen dute.

Eraikuntza berriaren jarraibideak, ere tipologiaren funtsezko alderdietan, eremuan dauden jatorritzko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraiki egingo da.

b) “Kalifikazio xehekatuaren” tipologia bereizgarria: “a.10 herri izaerako antzinako herri-ezarpenetako egoitza-eremuak” azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Etxebizitza-erabilera.

2. A2 Antzinako landa-ezarpenetako egoitza-eremuak.

a) Zergatia: Herriarrak landa sakabanatuta osatzen zuten ezarpenen eremuak dira, etxe isolatuek osatzen dituzte, normalean ortu batez inguratuta egoten dira, eta erabilera kolektiboko eraikin bat edo bat baino gehiagoren inguruan multzoka antolatuta egoten dira. “Arabako herrixka” gisa kalifikatzen dena da, eta Arabako Erdialdean nagusitzen den tipologia da. Udalerr horretan, eremu hori Egiletari deritzo espresuki.

Hango herri-ehundura ez da homogenea, eta bertan, etxe isolatuak kaleak osatzen dituzten eraikuntza atxiki txikiekin batera ikus daitezke.

Hirigintzako antolamenduak aurreko A1 eremuan adierazten diren helburuak lortzen saiatu behar du.

a.2. El número “n” siguiente es el del grupo; por ejemplo, “A4” zona residencial de edificación abierta de alta densidad.

a.3. Los dígitos “BB.nn”: corresponden al código o etiqueta del área de intervención urbanística en la que se integra. El concepto de “área de intersección urbanística” se define en el artículo 1.2.3.2. de estas Normas Generales.

a.4. Los dos últimos dígitos “nn”: corresponden al número de orden de la zona dentro del “área de su intervención urbanística”.

Por un ejercicio de simplificación, en el plano “P3. Calificación global del suelo urbano y urbanizable” del código de la zona se ha eliminado los dígitos correspondientes al A.I.U., porque ésta aparece claramente identificada.

b) En el suelo no urbanizable la etiqueta corresponderá al tipo “Ann-nn”, donde,

Los dígitos “Ann”: se refieren al código o la etiqueta de la zona rural.

Los dígitos “nn” corresponden al número de orden de la zona dentro de la familia Ann.

Por ejemplo “J.21-03” significa que se trata de la zona número 3 perteneciente al grupo “Zona preservada por su valor natural.”

Artículo 1.2.2.4. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas se configura a través de estas determinaciones:

a) El régimen básico de uso y edificación aplicable a cada una de los “grupos de zonas” existentes, contenido en el artículo siguiente.

b) Las determinaciones de “Calificación global” establecidas para cada zona en la Norma particular del área de intervención correspondiente.

2. La delimitación gráfica de la calificación global está contenida en el “Plano 1. Calificación Global del término municipal. Estructura General y Orgánica del Territorio” y el “P3. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable”.

Artículo 1.2.2.5. Definición de las distintas zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico.

1. A1 Zonas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.

a) Concepto: Son las zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria y, asegurando la conservación de todos los elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen. En este municipio, esta zona se localiza en el Casco Histórico y en sus arrabales del A.I.U. AL.02.

El tejido se distingue por configurar la imagen tradicional de calle, delimitada por las edificaciones de carácter adosado.

La nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales a las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b) Tipología de “calificación pomenorizada” característica: La subzona “a.10 de asentamientos residenciales antiguos de carácter urbano”.

c) Uso predominante: Uso de vivienda.

2. A2 Zonas residenciales de asentamientos antiguos rurales.

a) Concepto: Son las zonas configuradas por el poblamiento rural disperso, formado por casas aisladas, rodeadas generalmente de huerto, agrupadas en torno a uno o varios edificios de uso colectivo. Se trata de la considerada como “aldea alavesa” predominante en Álava Central. En este municipio, esta zona se refiere expresamente a Eguleta.

En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle.

La ordenación urbanística debe perseguir los objetivos señalados en la zona A1 anterior.

Beren izaera propioa dela eta, herriko lurzoruko eremuak dira, oro har, urbanizazioak finkatzen dituenak.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.2 herri izaerako antzinako landa-ezarpenetako egoitza-eremuak" azpi-eremua.

c) Erabilera bultzatuak: Bi familiarentzako erabilera eta familia anitzeko etxebizitzako multzo txikiak (lau eta sei etxebizitza unitate artean dauzkatenak).

### 3. A3 Zabalguneko egoitza-eremuak.

a) Zergatia: Dentsitate altuko eremuak dira, etxedika osatuta egoten dira, eta horiek osoki egon ahalko dira eraikuntzak okupatuta edo etxedietako patioak edo patio erdi irekiak izan ahalko dituzte barruko aldean.

b) "Eraikuntza xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.3 Zabalgunea" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Familia anitzeko etxearen erabilera.

### 4. A4 Eraikuntza irekiko egoitza-eremuak.

a) Zergatia: Dentsitate ertain edo altuko eremuak dira, egoitza isolatuzko eraikuntza irekiek osatu ahalko dituzte, eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izan ahalko ditu.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.40 eraikuntza irekia" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Familia anitzeko etxearen erabilera.

### 5. A5 Garapen baxuko egoitza-eremuak.

a) Zergatia: Dentsitate ertain edo baxuko eremuak dira, familia anitzeko egoitza multzo irekiek edo familia bakarrekoko etxebizitza atxikizkoek osatu ahalko dituzte.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.5 garapen baxuko eraikuntza irekia" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Familia anitzeko erabilera dentsitate baxuko eraikin trinko irekian eta atxikitako edo ilaran jarritako familia bakarrekoko eraikuntza.

### 6. A6 Etxebizitza isolatuko egoitza-eremuak.

a) Zergatia: Dentsitate baxu edo oso baxuko eremuak dira, lursail bakoitzean etxebizitza bat edo biko egoitza-eraikuntzez osatuta daude eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izango ditu kasu guztietan.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.6 etxebizitza isolatua" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Familia bakarrekoko eta bi familiako etxebizitza erabilera.

### 7. B1 Industria eremu komunak.

a) Zergatia: Nagusiki industriarako erabiltzen diren eremuak dira, etxadika antolatuta egoten dira, mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dituzte; edo, bereizitako eta ikusi ezin daitezkeen lursailak. Lursailak funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen ditu eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izango ditu.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "b.1 industriako eremu komuna" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Industriako erabilera.

### 8. B2 Industria bereziko eremuak.

a) Zergatia: Esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezitan definituko diren erabilera espezifikotarako erabiliko diren industria-eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide berezi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren araberakoa izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "b.2 Industria berezia" azpi-eremuak.

c) Erabilera nagusia: Industriako erabilera.

### 9. B3 Teknologi parkeetako eremuak.

a) Zergatia: Goi-teknologia edo I+G-eko enpresetarako diren eta hirugarren sektoreko erabilera eta/edo enpresa-parkeekin bateragarriak diren industria-eremuak dira, eraikuntza araubide berezi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren araberakoa izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia: "b.1 industriako erabilera komuneko" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Industriako erabilera eta hirugarren sektorekoa.

Por su propia naturaleza, se trata de zonas de suelo urbano, por lo general, consolidado por la urbanización.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.2 de asentamientos residenciales antiguos de carácter rural".

c) Usos propiciados: Uso de vivienda bifamiliar y pequeños bloques compactos de vivienda plurifamiliar (de entre cuatro y seis unidades de vivienda).

### 3. A3. Zonas residenciales de ensanche.

a) Concepto: Son las zonas de densidad alta, configuradas por manzanas, las cuales podrán estar ocupadas en su totalidad por la edificación o presentar en su interior patios de manzana o parcialmente abiertos.

b) Tipología de "edificación pormenorizada" característica: La subzona "a.3 de ensanche".

c) Uso predominante: Uso de vivienda plurifamiliar.

### 4. A4 Zonas residenciales de edificación abierta.

a) Concepto: Son las zonas de densidad media o alta, configuradas por edificación residencial aislada en disposición abierta que, eventualmente, podrá presentar espacios anejos no edificados.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.40 de edificación abierta".

c) Uso predominante: Uso de vivienda plurifamiliar.

### 5. A5 Zonas residenciales de bajo desarrollo.

a) Concepto: Son las zonas de densidad media o baja configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar adosada.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.5 de edificación abierta en bajo desarrollo".

c) Uso predominante: Uso de vivienda plurifamiliar en edificación abierta compacta de baja densidad y edificación unifamiliar adosada o en hilera.

### 6. A6 Zonas residenciales de vivienda aislada.

a) Concepto: Son las zonas de densidad baja o muy baja, configuradas por edificación residencial con una o dos viviendas por parcela, que dispondrá, en todos los casos, de espacios no edificados anejos.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.6 de vivienda aislada".

c) Uso predominante: Uso de vivienda unifamiliar aislada y vivienda bifamiliar.

### 7. B1 Zonas industriales comunes.

a) Concepto: Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "b.1 industrial común".

c) Uso predominante: Uso industrial.

### 8. B2 Zonas de industria especial.

a) Concepto: Son las zonas industriales que se destinarán a los usos específicos que se definan de manera particularizada para cada área de Intervención y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma particular correspondiente.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La Subzona "b.2 de industria especial".

c) Uso predominante: Uso industrial.

### 9. B3 Zonas de parques tecnológicos.

a) Concepto: Son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada: La subzona "b.1 de uso industrial común".

c) Uso predominante: Usos industrial y terciario.

## 10. C0 Hirugarren sektoreko erabilera generikoetarako eremuak.

a) Zergatia: Eremu bakoitzerako modu berezitan definituko diren hirugarren sektoreko erabilera generikoetarako erabiliko diren eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren arabera izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.10 hirugarren sektoreko erabilera generikoak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Hirugarren sektoreko erabilera, edozein modalitatekoa.

## 11. C1 Merkataritzako eremu komunak.

a) Zergatia: Merkataritzako jarduera desberdin eta zehaztuga-beetarako erabiltzen diren eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion hirigintzako esku-hartze eremuko arau bereziaren eta, kasuan kasu, plangintza xehekatuaren arabera izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.11 Merkataritzako eremu komuna" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Merkataritzako erabilera, edozein modalitatekoa.

## 12. C12 Merkataritza-azalera handietako eremuak.

a) Zergatia: Nagusiki "merkataritzarako azalera handiak" ezartzeko eta horrekin lotutako beste erabilera batzuetarako erabiltzen diren eremuak dira, eta eremu bakoitzerako modu berezitan definituko dira, halaber, horrelako erakinek berezkoak dituzten tipologiaren arabera eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren arabera izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.12 Merkataritza-azalera handiak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Merkataritzako erabilera, modalitate guztietakoak.

## 13. C2 Ostalaritzako eremuak.

a) Zergatia: Ostalaritza orokorreko erabileretarako zuzendutako eremuak dira.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.30 Ostalaritza" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Ostalaritzako erabilerak, modalitate guztietakoak.

## 14. C3 Bulegoetarako eremuak.

a) Zergatia: Hirugarren sektoreko bulegoetarako erabileretarako zuzentzen diren eremuak dira, ostalaritza eta ekipamenduak onartzen dituztenak.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.30 Bulegoak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Bulegoen erabilera.

## 15. C4 Enpresa parkeetako eremuak.

a) Zergatia: Jarduera ekonomikoetarako eta beste batzuetarako erabiltzen diren eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren eta, kasuan kasu, dagokion plangintza xehekatuaren arabera izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "c.4 Enpresa parkeak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Bulego eta merkataritzako erabilerak.

## 16. D Gizarte-ekipamendu pribatuko eremuak.

a) Zergatia: Eremu bakoitzerako modu berezitan definituko diren gizarte-ekipamendu pribatuetarako erabiliko diren eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren arabera izango da.

"D.0 Generiko" eremuan bereizkuntzarik egin gabe ekipamenduko edozein erabilerarako bideratzen da. Gainontzeko eremuak espezifikoki eremu bakoitzaren izendapenaren arrazoia den erabilerarako erabiliko dira.

b) "Kalifikazio xehekatu espezifikoaren" tipologia: "d.0" azpi-eremua edo erabilera bakoitzari dagozkionak.

c) Erabilera nagusiak: Gizarte-ekipamenduaren erabilera.

## 17. E11 Errepideetako eremuak.

a) Zergatia: Hiri/herrien arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren eremuak dira, eta bertan, eraikuntza baztertu egiten

## 10. C0 Zonas de uso terciario genérico.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos terciarios genéricos que se definen de manera particularizada para cada área y, responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.10 de usos terciarios genéricos".

c) Uso predominante: Uso terciario en cualquiera de sus modalidades.

## 11. C1 Zonas comerciales comunes.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a la actividad comercial diversa y sin especificación, y responderá a un régimen singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y al planeamiento pormenorizado en su caso.

b) Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "c.11 Comercial común"

c) Uso predominante: Uso comercial de cualquiera de sus modalidades.

## 12. C12 Zonas de grandes superficies comerciales.

a) Concepto: Son las zonas destinadas predominantemente a la implantación de "grandes superficies comerciales" y otros usos asociados que se definirán de manera particularizada para cada Área. y, responderán, a un régimen de edificación singularizado de acuerdo con las tipologías propias de este tipo de instalaciones, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.21 de grandes superficies comerciales".

c) Uso predominante: Uso comercial en todas sus modalidades.

## 13. C2 Zonas de hostelería.

a) Concepto: Son las zonas destinadas a los usos hosteleros con carácter general.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.30 de Hostelería".

c) Uso característico: Usos de hostelería en todas sus modalidades.

## 14. C3 Zonas de oficinas.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos terciarios de oficinas, con tolerancia de equipamientos y hostelería asimilables.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.30 oficinas".

c) Uso predominante: Uso de oficinas.

## 15. C4 Zonas de parques empresariales.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de actividad económica y diversos y responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular y al planeamiento pormenorizado correspondientes.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.4 parques empresariales".

c) Uso predominante: Usos de oficinas y comercial.

## 16. D Zonas de equipamiento comunitario privado.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definen de manera particularizada para cada área de intervención urbanística y, responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

En la Zona "D.0 Genérico" se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

b) Tipología de calificación pormenorizada específico: la subzona "d.0" o las correspondientes a cada uso.

c) Usos predominantes: Uso de equipamiento comunitario.

## 17. E11 Zonas de carreteras.

a) Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con

da, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "a.11 autobideak, autobiak eta errepideak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Komunikazio eta errepide bidezko garraioa erabilera.

18. E12 Bideetako eremuak.

a) Zergatia: Hiri/herrien barruko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren eremuak dira, eta bertan, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabilereetarako sestra azpiko eraikuntzak eta "hiri/herriko bideetan" berezkoak diren "sestraren gaineko" elementu funtzionalen ezarpena izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "e.12 herriko bideak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Komunikazio eta errepide bidezko garraioa erabilera.

19. E2 Trenbide eremuak.

a) Zergatia: Eremu horietan trenbideen erabilerekin lotutako eraikuntzak eta horien erabilera osagarriak soilik baimentzen dira, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituen baldintzak bete behar dira, eta kasuan kasu, dagokion arau berezian jasotzen diren determinazioak bete behar dira.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "e.2 Trenbidea" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Trenbide erabilera.

20. E3 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako eremuak.

a) Zergatia: Oinezkoak eta/edo bizikletak igarotzeko egokitu diren eremuak dira, bertan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera gauzatzeko direnak izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "e.3 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako eremua" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Oinezkoen eta/edo bizikleten erabilera.

21. F1 Herriko parkeetako eremuak.

a) Zergatia: Zuhaitzi ugari eta urbanizazio urriko eremuak dira, eraikuntza hortik kanpo geratzen da, 1.2.1.17. artikuluan ezartzen diren baldintzetan izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "f.1 herriko parkeak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Aire libreko aisia eta jolaserako erabilera.

22. F2 Herritik kanpoko parkeen eremuak: Jolas eremuak.

a) Zergatia: Herritik kanpo erabiliak izateko prestatu diren eremuak dira, bertan, jarduera nagusiak picnicak eta Naturearekin kontaktuan jartzen dutenak dira, eta eremu horietan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera aurrera eramateko direnak izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "f.20 aisialdirako eremuak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Aisialdiko erabilera kontzentratua, herritik kanpoko.

23. F3 Bainu eta hondartza eremuak.

a) Zergatia: Ibai eta urtegien esparruetan bainu publiko gisa erabiltzeko diren eremuak dira, bertan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera gauzatzeko direnak izan ezik.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "f.3 Bainuak eta hondartzak" azpi-eremua.

c) Erabilera nagusia: Hiri/herritik kanpoko aire libreko aisia eta jolasa: bainuak eta uretako kirolak.

24. G Ekipamendu kolektiboko sistema orokorreko eremuak.

Gizarte ekipamenduaren sistema orokorreko eremuak dira eta beren kontzeptu, kalifikazio xehekatuko tipologia eta erabilera, "D Gizarte ekipamendu pribatuko" eremuetan adierazitakoaren araberrakoak dira.

25. H Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorreko eremuak.

a) Zergatia: Esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezitan definitzen diren zerbitzu espezifikoetako azpiegituretarako erabiltzen diren industria-eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi

excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "e.11 de autopistas, autovías y carreteras".

c) Uso predominante: Uso de comunicaciones y transporte por carretera.

18. E12 Zonas de calles.

a) Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte urbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación "sobre rasante" de los elementos funcionales propios de las "vías urbanas".

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "e.12 vías urbanas".

c) Uso predominante: Uso de comunicación y transporte por carretera.

19. E2 Zonas ferroviarias.

a) Concepto: Son las zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "e.2 ferroviaria".

c) Uso predominante: Uso ferroviario.

20. E3 Zonas Peatonales y/o de bicicletas.

a) Concepto: Son las zonas destinadas al tránsito peatonal y/o de bicicletas, en la que no se autoriza la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "e.3 peatonal y/o de bicicletas".

c) Uso predominante: Usos Peatonales y/o de bicicletas.

21. F1 Zonas de parques Urbanos.

a) Concepto: Son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.2.1.17.

b) Tipología de calificación pormenorizada características: La subzona "f.1 parques urbanos".

c) Uso predominante: Uso de recreo y esparcimiento al aire libre.

22. F2 Zonas de parques extraurbanos: Áreas recreativas.

a) Concepto: Son las zonas destinadas al uso concentrado de carácter extraurbano donde predominan las actividades de picnic y de contacto con la Naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "f.20 áreas recreativas".

c) Uso predominante: Uso de recreo concentrado de carácter extraurbano.

23. F3 Zonas de Baños y playas.

a) Concepto: Son las zonas destinadas a los baños públicos en zonas acotadas de ríos y embalses, en los que queda excluida la edificación, salvo las destinadas al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: Subzona "f.3 baños y playas".

c) Uso predominante: Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: baños y deportes náuticos.

24. G Zonas del sistema general de equipamiento comunitario.

Son las zonas del sistema general de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas "D de Equipamiento Comunitario Privado".

25. H Zonas del sistema general de infraestructuras de servicios.

a) Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definen de manera particularizada para cada Área de Intervención, y responderán,

baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion Arau bereziaren arabera izango da.

b) "Kalifikazio xehekatuaren" tipologia bereizgarria: "h" azpi-eremua edo eremu jakin bakoitzari dagozkionak.

c) Erabilera nagusia: Zerbitzu azpiegiturarako erabilerak.

26. I Sistema hidrauliko orokorreko eremuak.

a) Zergatia: Ibai eta erreken eta urmaelen ontzien ibilguak zedarritzen dituzten eremuak dira.

27. J Landako eremuak.

Landako eremuak barne hartzen dituzte eta hiru multzotan banatzen dira:

a) J1 Babes Bereziko eremuak.

98 Lurzoruaren Legeko 9.1. artikuluan islatzen diren babes helburuak betetzera bideratutako eremu desberdinak dira.

a.1. J11, daukaten balio naturala dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Multzo horren barruan sartzen dira Hegaztien Babes Bereziko Eremuak (HBBE), Interes Komunitarioko Tokiak (IKT), RAMSAR hezeguneak eta LAAetan aipatzen diren naturaren arlotik interesgarriak diren eremuak.

Parke naturalen azpibanaketa bat egiten da, baina instrumentu horretan zehazpen hori ez da adierazten, naturako baliabideen antolamendurako planetan (NBAP) ezartzen den antolamenduaren arabera.

a.2. J12, daukaten balio hirtoriko-kulturala dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Horren barruan sartzen dira eremu arkeologikoak eta ondare kulturalaren babesaren alorrean eskuduna den organoak kalifikatu eta inbentarioan sartutako eraikuntza, eraikin eta elementuak.

a.3. J13, daukaten ingurumeneko balioa A dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Baso, sasi eta lurzoru marjinaletako eremu degradatuetako eremuetan aplikatzen da, horiek gradu maila hobeetarantz jasan bilakaera onuragarritzat jotzen da, eta lurraldeetako plan partzialen ondorioz, lurraldeko babesaren barruko espazioen barruan daude, baina gainontzeko babes bereziko J1 eremuetatik kanpo.

"Arabako Erdialdeko Lurraldeko Planak babesten dituen espazioen" barruan daude eta "lurraldeko babeseko prozesuaren barruan sartuta dauden lurzoruen kategoriak" planoan marraztuta daude, adierazgarri gisa.

a.4. J14, daukaten basoko balioa dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Erabilpen publikoko basoek eta mendiek osatzen dituzte, J11 eremuan sartzen ez direnak, alegia, eta lurraldeko plan partzialek babestuta daudenak.

a.5. J15, daukaten nekazaritza eta abeltzaintza alorreko balioa dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Gainontzeko J1 eremuen barruan sartu ez diren landaketa lurra sartzen dira multzo honetan, eta Arabako eremuaren barruan nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ahalmen handiagoagatik lurraldeko plan partzialek babesten dituzte.

a.6. J16, daukaten babes berezikoak mendiko inguruen A eremuak.

Abeltzaintzako lurralde altuek osatzen dute multzo hau, mendiguneetako alde kakuminaletan kokatuta daude, J1 eremuan sartzen ez direnak dira, alegia, eta lurraldeko plan partzialek babestuta daude.

"Arabako Erdialdeko Lurraldeko Planak babesten dituen espazioen" barruan daude eta "lurraldeko babeseko prozesuaren barruan sartuta dauden lurzoruen kategoriak" planoan marraztuta daude, adierazgarri gisa.

a.7. J17, gainazaleko uren babes bereziko eremuak.

EAEko ibai eta erreka bazterretako eremuen antolamendurako LAPean, ibilgu publikoko mugaketa linea eta aipatutako planeko arautegiko F.1. idatz-zatian ezartzen den eraikinaren gutxieneko erretiroaren orokorraren artean dauden ibai eta erreka bazterretako eremuak sartzen dira multzo honetan.

10 urteko birgeratze-aldiko urpetu daitezkeen eremuak ere sartzen dira multzo honetan.

asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la Subzona "h" correspondientes a cada zona concreta.

c) Uso predominante: Usos de infraestructuras de servicios.

26. I Zonas del sistema general hidráulico.

a) Concepto: Son las zonas que delimitan el dominio público de los cauces de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses.

27. J Zonas Rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en tres grupos:

a) J1 Zonas de especial protección.

Corresponden las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de protección plasmados en el artículo 9.1. de la Ley del Suelo 98.

a.1. J11, Zonas de especial protección por su valor natural.

Integran los parques naturales, las zonas ZEPA, los lugares de Interés Comunitario (LIC), los humedales RAMSAR y las áreas de interés naturalístico señalados en las DOT.

Los parques naturales se subdividen, aunque no se grafía esta determinación en el presente instrumento, según la ordenación establecida en los planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) correspondientes.

a.2. J12, Zonas de especial protección por su valor histórico-cultural.

Comprenden las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

a.3. J13, Zonas de especial protección de mejora ambiental A.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera beneficiosa, que están ubicadas en el interior de los espacios sujetos a protección territorial por los planes territoriales parciales pero fuera del resto de las zonas J1 de especial protección.

En concreto se integran dentro de los "espacios protegidos por el Plan Territorial de Álava Central" dibujados, con carácter indicativo, en el plano "Categorías de suelos sujetos a proceso de protección territorial", anexo a las fichas de Regulación Ambiental.

a.4. J14, Zonas de especial protección por su valor forestal.

Integran los espacios forestales y montes de utilidad pública, no incluidos en la zona J11, protegidos por los planes territoriales parciales.

a.5. 15, Zonas de especial protección por su interés agroganadero.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J1, protegidos por los planes territoriales parciales por su mayor capacidad de uso agroganadera dentro del territorio alavés.

a.6. J16, Zonas de especial protección de pagos montanos A.

Integran los terrenos ganaderos de altura, situados en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, no incluidos en el resto de las zonas J1, sometidos a protección territorial por los planes territoriales parciales.

En concreto, se integran dentro de los "espacios protegidos por el Plan Territorial de Álava Central" dibujados, con carácter indicativo, en el plano "Categorías de suelos sujetos a proceso de protección territorial" anexo a las fichas de Regulación Ambiental.

a.7. J17, Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definida por el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde de cauce público y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan.

También incluye las zonas inundables en el período de retorno de los 10 años.

## b) J2 Eremu babestuak.

Aurreko eremuen baloreak ez dauzkaten arren, planteamenduak hirigintzako garapenetik babestea egoki deritzon eremuak dira.

## b.1. J21 Beren interes naturalagatik babestutako eremuak.

Multzo honetan sartzen dira lurraldeko plangintzak bereziki babesten ez dituen, baina udaleko hirigintzako plangintzak identifikatzeko adina balore dauzkaten eremuak.

“Eremu horren barruan “Korridore Ekologikoak” gainjarritako baldintzapenaren barruko eremuak sartzen dira, eta horietan, honako baldintza hauek elkartzen dira:

## a) “Arabako korridore ekologikoen sarearen barruan sartzen dira.

## b) Legeriak eta/ edo lurralde plangintzek ez dituzte babesten.

## c) Ez dira onura publikoko mendiak.

b.2. J22, Beren interes historiko-kulturalagatik babestutako eremuak.

J12 eremuaren barruan sartzen ez diren eraikuntza, eraikin eta elementu arkitektonikoak sartzen dira; gertakari historikoak, tradizionalak eta/edo herrikoiak gogorarazten dituzten tokiak; etab. eta udaleko plangintzak interesgarritzat jotzen du horiek babestea.

b.3. J23, Beren ingurumenaren hobekuntzarako B babestutako eremuak.

J1 Eremuen barruan sartuta ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinaletako esparru degradatuei aplikatzen zaie beste eremu babestu eta/edo zaindu batzuen barruan edo aldamenen daudelako, eta udaleko plangintzak horiek gradu maila hobeetarantz egitea beharrezkotzat jotzen du.

b.4. J24, Beren basoaren gaineko interesagatik babestutako eremuak.

J1 eremuaren barruan sartzen ez diren basoko espazioak sartzen dira multzo honetan, eta oro har, %20 malda baino gehiago dutenak eta udaleko plangintzak babestea interesgarritzat jotzen duen eremuak dira.

b.5. J25, Beren nekazaritza eta abeltzaintzako baloreagatik babestutako eremuak.

Nekazaritarako daukan ahalmen handia dela eta (nahiz eta lurraldeko plan partzialek babesten dituztenek baino ahalmen txikiagoa daukaten), udalak babestea beharrezkoa dela irizten zaien eremuak dira.

## b.6. J26, Beren mendiko inguru B babestutako eremuak.

Multzo honen barruan sartzen dira alturako abeltzaintzako eremuak, mendiguneetako sail kakuminaletan kokatuta daude eta J1 eremuen barruan sartuta ez dauden arren, udaleko plangintzak babestea beharrezko irizten dien eremuak dira.

b.7. J27, Herriaren garapenerako egokiak ez direla eta babestutako eremuak.

Multzo honen barruan sartzen dira aurretik aipatu diren eremu batean ere sartu ez diren eta hirigintzarako egokiak ez izateagatik hirigintzaren garapenetik babestuak izan behar duten esparruak. Hirigintzarako egokiak ez izateko bi arrazoi nagusi daude, alde batetik, baliabide naturalen zentzuzko erabileraren printzipioa, eta bestetik, lurralde edo hirigintzako irizpideen arabera.

Hirigintzako garapenerako ezegokitzat jotzen dira ondorengo hauek, gutxienez:

- Lurralde plan partzialek ezarritako herri garapen berrien lurzorua kuantifikatzeko beharrezkoak ez direnak.
- Hirigintzako mugikortasun iraunkorraren printzipioa urratzen duten egoitza-eremuekin lotuta ez daudenak, kontrako zentzuan justifikatutako kausaren bat ez baldin badago.
- Beren kontsumoaren beharrak direla eta, eskuragarri dauden urbaliabideen ahalmena gaintzen dutenak.
- Hirigintza garapena ezartzeko ezaugarri geologiko eta topografiko desegokiak dauzkaten eremuak.

## b) J2 Zonas Preservadas

Corresponden a las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento cree oportuno preservar del desarrollo urbano.

## b.1. J21, Zonas preservada por su interés natural.

Están constituidas por aquellos espacios naturales que no habiendo sido especialmente protegidos desde el planeamiento territorial, tiene suficientes valores para su identificación y preservación por el planeamiento urbanístico municipal.

Se incluyen en esta zona los terrenos situados en el condicionante superpuesto “Corredores ecológicos” en los que concurren estas circunstancias:

## a) Pertenecen a la “Red de corredores ecológicos de Álava.

## b) No están protegidos por la legislación y/o planeamiento territoriales.

## c) No son montes de utilidad pública.

## b.2. J22, Zonas preservada por su interés histórico cultural.

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona J12; lugares que rememoran acontecimientos históricos, tradicionales y/o populares; etc. cuya conservación se considera de interés por el planeamiento municipal.

## b.3 J23, Zonas preservada de mejora ambiental B.

Se aplica a las áreas no incluidas en las Zonas J1, degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales que, por su ubicación en el interior de otras zonas protegidas y/o preservadas o junto a ellas, su evolución hacia mayores grados de calidad se considera necesaria desde el planeamiento municipal.

## b.4 J24, Zonas preservada por su interés forestal.

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J1 y, en general, los de pendiente superior al 20%, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal.

## b.5 J25, Zonas preservada por su valor agroganadero.

Comprende los suelos que por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planes territoriales parciales, resulta necesario proteger desde el nivel municipal.

## b.6. J26, Zonas preservada de pastos montanos B.

Comprenden las zonas ganaderas de altura, situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos que, sin haber sido incluidas en las zonas J1, el planeamiento municipal estima necesario conservar.

b.7. J27, Zonas preservadas por su inadecuación para un desarrollo urbano.

Comprenden todos aquellos suelos no incluidos en ninguna zona de las anteriores, que deben ser preservados del desarrollo urbano por ser inadecuados para ello, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios de carácter territorial o urbanísticos.

Se consideran terrenos inadecuados para un desarrollo urbano, al menos, los siguientes:

- Los no necesarios para cubrir las cuantificaciones de suelo de los nuevos desarrollos urbanos establecidas por los planes territoriales parciales.
- Los desconexos, salvo causa justificada en sentido contrario, de las áreas urbanas residenciales que vulneren el principio de una movilidad urbana sostenible.
- Los que superen, por sus necesidades de consumo, la capacidad de los recursos hídricos disponibles.
- Los que presenten características geológicas y topográficas inadecuadas para la implantación de desarrollos urbanos.

- Hirigintzako garapenak ezartzekotan, beren inguruko baliabide naturalen gainean presio prozesuak eta ingurumena kaltetzea eragin dezaket.

c) J3 Nekazal guneak.

Nekazal guneetako urbanizatu ezin daitekeen modalitatearekin bat datoz, eta horiek, 5/98 Legeko 1. artikuluan definituta daude.

1.2.2.6. artikulua. Kalifikazio orokorraren determinazioen arazko lotura eta tolerantziak.

1. Eremuen zedarripenaren egokitzapenak eta eremuen banaketaren aldaketa automatikoa.

a) Aldameneko Sistema Orokorren jabetza eskuratzeko espedienteetatik ateratzen diren eremu pribatueta mugak egokitzeak ez du plangintza aldatzea suposatzen, eta muga horiek nagusituko dira plangintza orokor honetako edozein definizio grafikoren gainetik.

b) Gauza bera gertatuko da Jabetza Publiko Hidraulikoko Arautegiko 240., 241. eta 242. artikuluen arabera gauzatutako jabetza publiko hidraulikoko linearen mugaketaren kasuan.

c) Garapen plangintzaren bitartez eremuetako mugak aldatzea; eta haren bitartez, hirigintzako esku-hartze eremuetakoak, azpi-eremuetakoak, banaketa barruko eremuetakoak eta exekuzio unitateetakoak aldatzea; ez da plangintza orokorreko instrumentu honen aldaketatzat joko lurraldeko muga naturaletara, kalifikatutako erai-kuntzetara eta zuhaztietara, aldezturik existitzen diren lursail osoetara edo esparruko bideen diseinuaren gaineko hausnarketa xehekatura egokitzeko edo akats materialak edo oinarri kartografikoak zuzentzeko gauzatzen denean, edo besterik gabe, edo eskala jauzia dela eta instrumentu honetako definizio grafikoa baino hobea den definizio grafiko bat denean edo kartografia modernoago eta zehatzago bat denean.

Nolanahi ere, aldaketa horrek honako baldintza hauek bete beharko ditu:

c.1. Esparruak ezingo du hasierako azalerarekiko %10etik gorako den hazkuntza edo beherakadarik izan.

c.2. Hazkuntza lurzoru ez urbanizagarriekin egiten baldin bada, ezingo da babes bereziko landa-lurren parte izan, bere zedarripenaren akats bat egin dela zalantzarik gabe erakusten baldin bada izan ezik.

c.3. Inoiz ere ezin izango du antolamendua eta aldameneko esparruen hirigintzako diseinua baldintzatu eta ezin izango die inolako kalterik eragin alboko onibarrei.

c.4. Eraikigarritasuna, hartzen den lurzoruaren kopurua eta egoitzen dentsitatea gaineratzen den lurrazalaren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

c.5. Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk bazterten direnean eta aprobetxamendu gutxiago daukan exekuzio unitate edo banaketa eremu batera igarotzen direnean, edo urbanizazioak trinkotutako hiri-lurzoruaren kasuan, irabazizko eraikigarritasuna gutxiago daukan beste eremu batera igarotzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario-aurreko dokumentuan espresuki onartzea.

d) A.2 "Antzinako landa-azarpenak" eremuetan urbanizazioak trinkotutako hiri-lurzoruaren kasu zehatzean, hiri-lurzoru eta urbanizatu ezin daitekeen lurzoruaren arteko mugako lerroa aldatu ahalko da, beti ere, aurreko c.2 azpiparagrafoan aipatzen den egoera gertatzen ez baldin bada eta ondorengo helburuekin:

d.1. Lursail osoa A.2 eremuan sartzea honako egoera hauetan:

- Zalantzarik gabe adierazita geratzen denean instrumentu honen antolamenduak hiri-lurzoruko muga lursailekoarekin bat etortzea eskatu duenean.
- Lurzoru ez urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen zatiaren azalera herriko lurzoruari eranstea egoitzen dentsitatean inolako igoerarik ez eragitea.

d.2. Urbanizatu ezin daitekeen lurzoru gisa sailkatuta dagoen azalaren zati bat A.2 eremuaren barruan sartzea, herriko zatiarekin batera, erabilera nagusiak eta/edo erraztuak berezko duen eraikuntza eraikitzea baimentzeko.

- Aquellos en los que unos hipotéticos desarrollos urbanos podrían generar procesos de presión sobre los recursos naturales próximos y su deterioro ambiental.

c) J3 Núcleos rurales

Coinciden con la modalidad de suelo no urbanizable de los núcleos rurales, definida en el artículo 1 de la Ley 5/98

Artículo 1.2.2.6. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

1. Reajustes de las delimitaciones de las zonas y alteración automática de la zonificación.

a) No constituye un cambio del planeamiento general la adaptación de los límites de las zonas privadas a los que resulten de los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo estos límites sobre cualquier definición gráfica del presente planeamiento general.

b) De igual modo ocurrirá en el caso de la línea de deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) La alteración, mediante el planeamiento de desarrollo, de los límites de las zonas; y a través de ella de los de las áreas de intervención urbanística, las subzonas, las áreas de reparto y las unidades de ejecución; no tendrá la consideración de modificación de este instrumento de planeamiento general cuando se efectúe para ajustarse a los límites naturales del territorio, a edificaciones y arbolados calificados, a parcelas completas preexistentes, a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad básica del ámbito, o para corregir errores materiales o de la base cartográfica, o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente instrumento derivada de su salto de escala o de un levantamiento cartográfico más moderno y preciso.

En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

c.1. El ámbito no podrá tener un incremento o un decremento superior al 10% de su superficie total inicial.

c.2. Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

c.3. En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

c.4. La edificabilidad, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

c.5. Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un área de reparto o una unidad de ejecución de menor aprovechamiento o, en el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización, a otra zona de menor edificabilidad lucrativa, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

d) En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.2, "Asentamientos antiguos rurales", podrá cambiarse la línea límite entre el suelo urbano y el no urbanizable, siempre que no concurra la circunstancia indicada en el subpárrafo c.2 anterior y con las siguientes finalidades:

d.1. La inclusión dentro de la zona A.2 de la totalidad de parcela cuando:

- De manera indubitada quede de manifiesto que la ordenación de este instrumento ha querido la coincidencia de la línea límite del suelo urbano con la de la parcela.
- O la parte clasificada como suelo no urbanizable tenga una superficie tal que su incorporación al suelo urbano no genere un incremento de la densidad residencial.

d.2. La inclusión dentro de la zona A.2 de una parte de la superficie clasificada como suelo no urbanizable con el objeto de permitir, junto con la parte urbana, la construcción del edificio propio del uso predominante y/o propiciado de la zona.

Egungo herriko zatiak, anizkoitz zehatza izan gabe, erabilera nagusia eta/edo erraztuari exijitu dakioken gutxieneko azalera gainditzen baldin badu, azalera osatzeko falta den lurzoru ez eraikigarriaren zatia gehitu ahalko da, eta horrela, aipatutako erabilerarako eraikuntza bat eraiki ahal izateko.

e) Proposatutako eremuen banaketan aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango plangintza orokorreko aldaketa tramitatzeari, organo eskudunek, horretarako ezarri diren tramiteei jarraiki, babes bereziko eremu edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, beti ere, hain zehazki egiten direnean, non ez baitute behar instrumentu honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

2. Eraikuntza motak eta lurzoruaren okupazio eta solairu kopuruaren edo eraikinaren profileko parametroak garapen plangintzak aldatu ahalko ditu, dagokion esku-hartze eremuko Arau bereziak hala ezartzen duenean.

### 1.2.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

#### 1.2.3.1. artikulua. Kalifikazio xehekatua eta azpi-eremuak.

1. Hiriko lurzoruaren kokatutako eremuen kalifikazio orokorrak kalifikazio xehekatuaren bitartez garatu beharko da, urbanizazioa eta/edo eraikuntza aurrera eramane baino lehen.

2. Kalifikazio xehekatuak, garapen plangintzak berezko duenak, izen bere antolamendua ezartzen du bere zehazpen grafiko eta idatzien bitartez, eta horiek eremu pribatu bakoitzeko kalifikazio orokorrekoak garatzen dituzte, eta kasuan kasu, sistema orokorreko eremu bakoitzekoak.

3. Kalifikazio xehekatuak zehaztasunez diseinatzeko du hiriaren eta kalifikazioaren forma, edo kasuan kasu, idatzitako ordenantzen bitartez arautzen ditu eta lurzati edo lursail multzo bakoitzean eta eraikuntza bakoitza baimentzen diren erabilera zehatzak esleitzen ditu.

1.2.3.2. artikulua. Kalifikazio xehekatuaren esparruak: Hirigintzako esku-hartze eremuak eta egituraren gaineko esku-hartze eremuak.

1. Hirigintzako esku-hartze eremua: plangintza orokorrarekiko uniforme den (edo plangintza xehekatuaren bitartez garatzen denean uniforme izan behar duen) antolamendua xehekatua egin zaion hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarriaren esparrua da. Hirigintzako esku-hartze eremutzat jotzen da ere sistema orokorreko osatzen duten lurzoru urbanizagarriaren esparrua.

2. Eremu bakoitza eremu pribatu eta/edo publiko bat edo bat baino gehiagoz osatuta egon daiteke.

3. Berez, lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzak eta plan berezi baten esparru bakoitzak hirigintzako esku-hartze eremu bat osatzen du.

4. Instrumentu honetan ondorengo hirigintzako esku-hartze eremuak daude:

#### a) Hiri-lurzorua:

AL.01	Herriko guneko historikoa	Alegria-Dulantzi
AL.02	Lehenengo hazkuntzak	Alegria-Dulantzi
AL.03	Alegria mendebaldeko ibaiaren bazterrean atxikitako etxebizitzaren eremua	Alegria-Dulantzi
AL.04	Atxikitako etxebizitzaren eremua, Aiarako Ama Birjiñaren kalea	Alegria-Dulantzi
AL.05	Etxebizitza atxikiaren eremua, ekialdea	Alegria-Dulantzi
AL.06	Etxebizitza atxikiaren eremua, hego-ekialdea	Alegria-Dulantzi
AL.07	Dentsitate oso baxuko eremua, Lehen SUR-6	Alegria-Dulantzi
AL.08	Dentsitate oso baxuko eremua, Lehen SUR-7	Alegria-Dulantzi
AL.09	Dentsitate oso baxuko eremua, Lehen SUR-8	Alegria-Dulantzi
AL.10	Zabalgunea, hegoaldea	Alegria-Dulantzi
AL.11	Torrondoako eremua, Lehen SAUR-1	Alegria-Dulantzi
AL.12	Urbegiko eremua, Lehen SAUR-2	Alegria-Dulantzi
AL.13	Geltokiko auzoa	Alegria-Dulantzi
AL.14	Usategi Industria Poligonoaren hedakuntza (lehen SUI.4)	Alegria-Dulantzi
AL.15	Serbil Industria Poligonoa (lehen SUI.2)	Alegria-Dulantzi
AL.16	Lurgorri Industria Poligonoa (lehen SUI.2)	Alegria-Dulantzi

En el supuesto de que la parte urbana actual supere, sin llegar a ser múltiple exacto, la superficie de la parcela mínima exigible al uso predominante y/o propiciado, se podrá incorporar la fracción necesaria de suelo no urbanizable hasta completar la superficie de parcela que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

e) Se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, las áreas y los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

2. Los tipos edificatorios y los parámetros de ocupación de suelo y de número de plantas o perfil de la edificación podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo cuando así lo establezca la Norma particular del área de intervención correspondiente.

### CAPÍTULO 1.2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### Artículo 1.2.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas.

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada a través de la calificación pormenorizada, con carácter previo a su urbanización y/o edificación.

2. La calificación pormenorizada, propia del nivel de planeamiento de desarrollo, establece la ordenación del mismo nombre a través de sus determinaciones gráficas y escritas que desarrollan las de la calificación global de cada zona privada y, en su caso, de cada zona de sistema general.

3. La calificación pormenorizada diseña con precisión la forma de la ciudad y de la calificación o, en su caso, las regula a través de las ordenanzas escritas y asigna los usos concretos autorizados en cada lote de terreno o parcela y en cada edificación.

Artículo 1.2.3.2. Ámbitos para la calificación pormenorizada: Áreas de Intervención Urbanística y Áreas de intervención estructural.

1. El área de intervención urbanística es el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo en desarrollo del mismo a través del planeamiento pormenorizado. También se considera A.I.U. el ámbito del suelo urbanizable integrado por sistemas generales.

2. Cada área puede estar formada por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. Por definición, cada sector del suelo urbanizable y cada ámbito de un plan especial constituyen un área de intervención urbanística.

4. En el presente instrumento existen las siguientes áreas de intervención urbanística:

#### a) Suelo urbano:

AL.01	Casco Histórico	Alegria-Dulantzi
AL.02	Primeros crecimientos	Alegria-Dulantzi
AL.03	Área de viviendas adosadas de borde del río Alegria Oeste	Alegria-Dulantzi
AL.04	Área de viviendas adosadas, calle Nuestra Señora de Ayala	Alegria-Dulantzi
AL.05	Área de viviendas adosadas Este	Alegria-Dulantzi
AL.06	Área de viviendas adosadas, Sureste	Alegria-Dulantzi
AL.07	Área de muy baja densidad, Antiguo SUR-6	Alegria-Dulantzi
AL.08	Área de muy baja densidad, Antiguo SUR-7	Alegria-Dulantzi
AL.09	Área de muy baja densidad, Antiguo SUR-8	Alegria-Dulantzi
AL.10	Expansión al Sur	Alegria-Dulantzi
AL.11	Área de Torrondo, Antiguo SAUR-1	Alegria-Dulantzi
AL.12	Área de Urbegi, Antiguo SAUR-2	Alegria-Dulantzi
AL.13	Barrio de la Estación	Alegria-Dulantzi
AL.14	Ampliación del Polígono Industrial Usategi (antiguo SUI.4)	Alegria-Dulantzi
AL.15	Polígono Industrial Serbil (antiguo SUI.2)	Alegria-Dulantzi
AL.16	Polígono Industrial Lurgorri (antiguo SUI.5)	Alegria-Dulantzi



AL.17	Uriarte Industria eremua. (lehen SUI.3)	Alegria-Dulantzi
AL.18	Industria Poligonoa lehen SUI.1	Alegria-Dulantzi
AL.19	Gorritzurri Industria Poligonoa (lehen SUI.1)	Alegria-Dulantzi
AL.20	Hilerriaren ingurua	Alegria-Dulantzi
AL.21	Eskola-ingurua	Alegria-Dulantzi
EG.01	Herriko gune historikoa	Eguileta

## b) Sektoreetan banatutako lurzoru urbanizagarria:

AL.22	Ursuleta Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.23	Loiza Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.24	Molinalde Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.25	Zubizurdi Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.26	Zarritxu Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.27	Bitoriabide Egoitza-Eremua	Alegria-Dulantzi
AL.20	Hirugarren sektoreko erabileretarako eremua	Alegria-Dulantzi
AL.29	Kiroletarako eremua	Alegria-Dulantzi
AL.30	Herriko Parkearen Sistema Orokorra (I)	Alegria-Dulantzi
AL.31	Herriko Parkearen Sistema Orokorra (II)	Alegria-Dulantzi
AL.32	Biltegi erregulatzailearen zabalkuntza	Alegria-Dulantzi
EG.02	Etxosteko Egoitza-Eremua.	Eguileta
EG.03	Birunbide Egoitza-Eremua	Eguileta
EG.04	Egiletako EDAR	Eguileta

5. Eta hauetaz gain, hirigintzako esku-hartze eremutat jo dira sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarriko erreserba biak.

AL.33 Hirigunearen hego-ekialdean, Atxako izeneko sailean, kokatuta dagoen eremua.

AL.34 Hirigunearen iparraldean, San Pelayo izeneko sailean, kokatuta dagoen eremua.

6. Instrumentu honetan ondorengo egitura esku-hartze eremuak aurrez ikusi dira:

AIE-01	A-3110 saihebidia	Alegria-Dulantzi
AIE-02	A-3110 errepeida, mendebaldea	Alegria-Dulantzi
AIE-03	A-3110 errepeida, ekialdea	Alegria-Dulantzi
AIE-04	A-3112 errepeida, ipar-ekialdea	Alegria-Dulantzi
AIE-05	A-3112 errepeida, hegoaldea	Alegria-Dulantzi
AIE-06	A-4137 errepeida	Alegria-Dulantzi
AIE-07	A-4135 errepeida	Alegria-Dulantzi
AIE-08	A-4138 errepeida	Alegria-Dulantzi
AIE-09	A-132 errepeida	Eguileta
AIE-10	A-3112 errepeida	Eguileta
AIE-11	Burdinbidia	Alegria-Dulantzi
AIE-12	Dulantzi-urtegia ibaiako kanala	Alegria-Dulantzi
AIE-13tik AIE-18ra:	Uretzaketa baltsak	Alegria-Dulantzi eta Eguileta
AIE-19	Ibilbide Berdea	Alegria-Dulantzi eta Eguileta
AIE-20	Gaur eguneko EDAR	Alegria-Dulantzi
AIE-21	Ur-hornikuntzarako biltegirako eremua	Eguileta.

## 1.2.3.3. artikulua. Kalifikazio zehatzaren edukia.

1. Sailkapen xehekatuak Plangintzako Arautegiko 29. artikuluko c) paragrafoetik h) paragrafora eta 45. artikuluko b) paragrafoetik f) paragrafora jaso diren determinazioei erantzuten die.

2. Kalifikazio xehekatuak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eremu pribatu guztiak azpi-eremutan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten denaren arabera.

Plangintzako definizioaren arabera, azpi-eremua hirigintzako antolamenduko eskalan existitzen den esparrurik oinarritzakoena da. Erabilera xehekatu berberak dauzkaten eta eraikuntza parametro berdinak dauzkaten lur edo lursail homogeneoen multzoa barne hartzen du.

Kalifikazio xehekatuaren kontzeptuaren barruan azpi-eremuen banaketa azaltzen da, eta hori haren osagai grafikoa da. Instrumentu honek xehekatuki antolatuta duen hiri-lurzoruan, azpi-eremuen banaketa "4. Planoa. Kalifikazio xehekatuan" islatuta azaltzen da.

AL.17	Área Industrial Uriarte. (antiguo SUI.3)	Alegria-Dulantzi
AL.18	Poligono Industrial antiguo SUI.1	Alegria-Dulantzi
AL.19	Poligono Industrial Gorritzurri (antiguo SUI.1)	Alegria-Dulantzi
AL.20	Zona del cementerio	Alegria-Dulantzi
AL.21	Zona Escolar	Alegria-Dulantzi
EG.01	Núcleo histórico	Eguileta

## b) Suelo Urbanizable sectorizado:

AL.22	Área residencial de Ursuleta	Alegria-Dulantzi
AL.23	Área Residencial Loiza	Alegria-Dulantzi
AL.24	Área residencial Molinalde	Alegria-Dulantzi
AL.25	Área residencial Zubizurdi	Alegria-Dulantzi
AL.26	Área residencial Zarritxu	Alegria-Dulantzi
AL.27	Área residencial Bitoriabide	Alegria-Dulantzi
AL.28	Área de usos terciarios	Alegria-Dulantzi
AL.29	Zona deportiva	Alegria-Dulantzi
AL.30	Sistema General Parque Urbano (I)	Alegria-Dulantzi
AL.31	Sistema General Parque Urbano (II)	Alegria-Dulantzi
AL.32	Ampliación del depósito regulador	Alegria-Dulantzi
EG.02	Área residencial de Etxoste	Eguileta
EG.03	Área residencial Birunbide	Eguileta
EG.04	EDAR de Eguileta	Eguileta

5. Además, se han considerado A.I.U.s las dos reservas de suelo urbanizable no sectorizado:

AL.33 Área situada al Suroeste del Núcleo Urbano, en la zona denominada Atxako.

AL.34 Área situada al Norte del núcleo urbano, en la zona denominada San Pelayo.

6. En el presente instrumento se han previsto estas áreas de intervención estructural:

AIE-01	Variante A-3110	Alegria-Dulantzi
AIE-02	Carretera A-3110 Oeste	Alegria-Dulantzi
AIE-03	Carretera A-3110 Este	Alegria-Dulantzi
AIE-04	Carretera A-3112 Noreste	Alegria-Dulantzi
AIE-05	Carretera A-3112 Sur	Alegria-Dulantzi
AIE-06	Carretera A-4137	Alegria-Dulantzi
AIE-07	Carretera A-4135	Alegria-Dulantzi
AIE-08	Carretera A-4138	Alegria-Dulantzi
AIE-09	Carretera A-132	Eguileta
AIE-10	Carretera A-3112	Eguileta
AIE-11	Ferrocarril	Alegria-Dulantzi
AIE-12	Canal río Alegria-Embalse	Alegria-Dulantzi
AIE-13 a AIE-18:	Balsas de riego	Alegria-Dulantzi y Eguileta
AIE-19	Vía Verde	Alegria-Dulantzi y Eguileta
AIE-20	Actual EDAR	Alegria-Dulantzi
AIE-21	Área para depósito abastecimiento agua	Eguileta.

## Artículo 1.2.3.3. Contenido de la calificación pormenorizada.

1. La calificación pormenorizada da respuesta a las determinaciones contenidas en el artículo 29, párrafos c) a h), y en el 45, párrafos b) a f) del Reglamento de Planeamiento.

2. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

Dentro del concepto de calificación pormenorizada se incluye el de subzonificación que constituye la componente gráfica de aquélla. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este instrumento, la subzonificación queda plasmada en el plano "Plano 4. Calificación pormenorizada".

3. Kalifikazio xehekatuak hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria azpi-eremuen bi multzotan banatzen du:

a) Tokiko sistemetara zuzendutako eremu publikoak edo zuzkidura publikoak.

b) Azpi-eremu pribatuak, bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta ondorioz, aprobetxamendu urbanistikoa.

4. Kalifikazio xehekatuak derrigorrez ezartzen ditu ondorengo determinazioak azpi-eremu bakoitzerako:

a) Azpi-eremuak irabazizko erabilerako eremu pribatu edo erabilerako eremu gisa edo irabazirik gabeko eta tokiko zuzkidura publikoen euskarri izateko bideratutako eremu publiko gisa daukan ezaugarria.

b) Erabileraren nagusiaren definizioa eta/edo azpi-eremuko erraztuarena eta/edo eraikuntzaren erraztuarena, eta baimendutako gainontzeko erabilerena.

c) Komunikazioen sistema lokalaren ibilbidea eta ezaugarriak, eta kasuan kasu, komunikazioen sistema orokorrekina daukan loturan, oinezkoentzako bideen eta bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babeserako azalaren seinaleztapenarekin, baita, kasuan kasu, aparkaleku publikoenarekin ere.

d) Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpi-eremu pribatuei buruzkoak eta, kasuan kasu, azpi-eremu publikoetakoak, ondorengo puntuak dauzkatenak:

d.1. Oin berriko eraikuntzak egiteko baimendutako eraikuntza motak.

d.2. Garaiera, solairu kopurua eta oin berriko eraikinen forma eta kokapena definitzen duten beste parametro batzuk.

d.3. Eraikuntzen adierazleak eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntza esku-hartzeak aipatuz gorde behar diren herriko beste elementu batzuk.

d.4. Aukeran, eraikuntzen solairu desberdinen erabileren esleipen xehekatua, edo kasuan kasu, baimendutako erabilerari eta azpi-eremu bakoitzerako ezarritako erabileren bateragarritasun irizpideen igorpena.

#### 1.2.3.4. artikulua. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa.

1. "Arabako Hirigintzako Plangintzaren Normalizaziorako Sistema" instrumentu hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa da, eta erabakiaren kalifikazio xehekatua ondorengo eremuen oinarritzko mota hauekin sistematizatzen du:

- a) Bizitegitarako azpi-eremuak.
- b) Industriako azpi-eremuak.
- c) Hirugarren sektoreko erabileretarako azpi-eremuak.
- d) Gizarte-ekipamendu pribatuko azpi-eremuak.
- e) Komunikazioetarako azpi-eremu publikoak.
- f) Espazio libreen azpi-eremu publikoak.
- g) Gizarte-ekipamenduko azpi-eremu publikoak.
- h) Zerbitzu Azpiegituren Azpi-eremu Publikoak.
- i) Azpi-eremu publiko hidraulikoak.

2. Aurreko puntuan aipatutako azpi-eremuen "oinarritzko motak" ondoren zerrendatzen diren aldagai edo taldeen arabera garatzen dira, eta horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilerari eta eraikuntzako araubide espezifikoak:

- a) Bizitegitarako azpi-eremuak.
  - a.1. Antzinako hiri-ezarpenetakoak.
  - a.2. Antzinako landa-ezarpenetakoak.
  - a.3. Zabalgunekoa.
  - a.4. Eraikuntzako irekikoa.
  - a.5. Dentsitate baxuko eraikuntzakoak.
    - a.51. Eraikuntzako irekikoa.
    - a.52. Familia bakarreko egoitza atxikia.
  - a.6. Dentsitate oso baxuko eraikuntzakoak.
    - a.61. Familia bakarreko egoitza atxikia.
    - a.62. Bi familiako eraikuntzakoak.
- b) Industriako azpi-eremuak.
  - b.1. Komunak.
    - b.11. Industria intentsibokoa.
    - b.12. Industria isolatukoa.

3. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas destinadas a los sistemas locales o dotaciones públicas.

b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico.

4. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona estas determinaciones:

a) La cualidad de la subzona como zona privada o con usos lucrativos privados o como zona pública carente de aprovechamiento lucrativo y destinadas a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter local.

b) La definición del uso predominante y/o propiciado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

d) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

d.1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

d.2. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

d.3. Indicadores de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

d.4. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 1.2.3.4. Sistematización de la calificación pormenorizada.

1. El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente instrumento, sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

- a) Subzonas Residenciales.
- b) Subzonas Industriales.
- c) Subzonas de Usos Terciarios.
- d) Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.
- e) Subzonas Públicas de Comunicaciones.
- f) Subzonas Públicas de Espacios Libres.
- g) Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- h) Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- i) Subzonas Públicas Hidráulicas.

2. Los tipos básicos de subzonas reseñados en el punto anterior se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- a) Subzonas Residenciales.
  - a.1. De Asentamientos Antiguos Urbanos.
  - a.2. De Asentamientos Antiguos Rurales.
  - a.3. De Ensanche.
  - a.4. De Edificación Abierta.
  - a.5. De Edificación de Baja Densidad.
    - a.51. De Edificación Abierta.
    - a.52. De Edificación Unifamiliar adosada.
  - a.6. De Edificación de Muy Baja Densidad.
    - a.61. De Edificación Unifamiliar Aislada.
    - a.62. De Edificación Bifamiliar.
- b) Subzonas Industriales.
  - b.1. Comunales.
    - b.11. De Industria Intensiva.
    - b.12. De Industria Aislada.

- b.2. Industria berezikoak.
- c) Hirugarren sektoreko erabileretarako azpi-eremuak.
- c.0. Orokorrak edo anitzak.
- c.1. Merkataritzakoak.
  - c.11. Komunak.
  - c.12. Merkataritza-azalera handietakoa.
- c.2. Ostalaritzakoa.
- c.3. Bulegoetakoak.
- d) Gizarte-ekipamendu pribatuko azpi-eremuak.
- d.0. Orokorra edo anitza.
- d.1. Irakaskuntza.
- d.2. Kulturakoak.
- d.3. Jolasekoak.
- d.4. Kiroletakoa.
- d.5. Osasunekoak.
- d.6. Gizarte-zerbitzuak.
- d.7. Gizarte zerbitzuak.
- d.8. Erlizkoak.
- e) Komunikazioetarako azpi-eremu publikoak.
- e.1. Bideak.
  - e.11. Errepideak.
  - e.12. Kaleak.
    - e.121. Galtzadak.
    - e.122. Espaloiak.
    - e.123. Aparkaleku atxikiak.
    - e.124. Babeserako espazioak.
- e.2. Trenbideak.
- e.3. Oinezkoakentzako eta/edo bizikletentzako direnak.
  - e.31. Oinezkoentzako pasealekuak eta bideak.
  - e.32. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
  - e.33. Bizikletentzako direnak.
- f) Espazio libreen azpi-eremu publikoak.
- f.1 Herrikoak.
  - f.11 Parkeak eta lorategiak.
  - f.12 Haurrentzako aisia eta jolastokia.
  - f.13 Oinezkoentzako gunek eta plazak.
  - f.14 Lorategiak eta hondar-gunek.
- f.2 Herritik kanpokoak.
  - f.21. Picnicak egiteko eta/edo naturarekin kontaktuan egoteko eremuak.
  - f.22. Bainuak eta hondartzak.
- g) Gizarte-ekipamenduko azpi-eremu publikoak.
- g.0 Orokorra edo anitza.
- g.1. Irakaskuntza.
- g.2. Kulturakoak.
- g.3. Jolasekoak.
- g.4. Kiroletakoa.
- g.5. Osasunekoak.
- g.6. Gizarte-zerbitzuak.
- g.7. Gizarte zerbitzuak.
- g.8. Erlizkoak.
- g.9. Erakundeetakoak.
- h) Zerbitzu Azpiegituren Azpi-eremu Publikoak.
- h.1. Ur-hornikuntzakoak.
- h.2. Uraren saneamendukoa.
- h.3. Argindarraren ekoizpena eta hornikuntza.
- h.4. Hondakinak tratatzekoak.
  - h.41. Hiri ondasunak.
  - h.42. Inerteak eta inertizatuak.
  - h.43. Bestelako tratamenduak.
- h.5. Gas eta Petrolio Produktuen Azpiegiturak
- h.6. Telekomunikazioen Azpiegiturak.
- i) Azpi-eremu publiko hidraulikoak.
  - 3. a) b), c), d) eta j) azpi-eremuak eremu pribatuak dira, gainontzekoen barruan, berriz, azpi-eremuak edo zuzkidura publikokoak sartzen dira.
    - 1.2.3.5. artikulua. Udalerrri honetan dauden azpi-eremuen zerrenda.
      - 1. Laborri adierazteko, udalerrian dauden azpi-eremu guztien zerrenda osoa eta zehatza Txosteneko I. Eranskinen, "Txostenak" izenekoan, jaso da.

- b.2 De Industria Especial.
- c) Subzonas de Usos Terciarios.
- c.0. Genéricos o múltiples.
- c.1. Comerciales.
  - c.11. Comunes.
  - c.12. De Grandes Superficies Comerciales.
- c.2. De Hostelería.
- c.3. De Oficinas.
- d) Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.
- d.0. Genérico o múltiple.
- d.1. Docente.
- d.2. Cultural.
- d.3. Recreativo.
- d.4. Deportivo.
- d.5. Sanitario
- d.6. Servicios Sociales.
- d.7. Servicios Públicos.
- d.8. Religioso.
- e) Subzonas Públicas de Comunicaciones.
- e.1. Vías.
- e.11. Carreteras.
- e.12. Calles.
  - e.121. Calzadas.
  - e.122. Aceras.
  - e.123. Aparcamientos Anexos.
  - e.124. Espacios de Protección.
- e.2. Ferroviarias.
- e.3. Peatonales y/o de Bicicletas.
  - e.31. Calles y Paseos Peatonales.
  - e.32. Calles Peatonales con Tolerancia.
  - e.33. De Bicicletas.
- f) Subzonas Públicas de Espacios Libres.
- f.1. Urbanas.
  - f.11. Parques y Jardines.
  - f.12. Áreas de Juego y Recreo de Niños.
  - f.13. Plazas y Áreas Peatonales.
  - f.14. Jardines y Espacios Residuales.
- f.2. Extraurbanas.
  - f.21. Áreas de Picnic y/o de Contacto con la Naturaleza.
  - f.22 Baños y Playas.
- g) Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- g.0. Genérico o múltiple.
- g.1. Docente.
- g.2. Cultural.
- g.3. Recreativo.
- g.4. Deportivo.
- g.5. Sanitario
- g.6. Servicios Sociales.
- g.7. Servicios Públicos.
- g.8. Religioso.
- g.9. Institucional.
- h) Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- h.1. De Abastecimiento de Agua.
- h.2. De Saneamiento de Agua.
- h.3. De producción y suministro de Energía Eléctrica.
- h.4. De Tratamiento de Residuos.
  - h.41. Urbanos.
  - h.42. Inertes e Inertizados.
  - h.43. Otros tratamientos
- h.5. De Infraestructuras de Gas y Productos Petrolíferos.
- h.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- i) Subzonas Públicas Hidráulicas.
  - 3. Las subzonas a), b), c) y d) constituyen las subzonas privadas, mientras que el resto comprenden las subzonas de las dotaciones públicas.
    - Artículo 1.2.3.5. Relación de las subzonas existentes en este municipio.
      - 1. En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las subzonas existentes en el municipio está contenida en el Anexo I de la Memoria denominado "Informes".

2. Azpi-eremu bakoitzak kode edo etiketa zehatza dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da, alde bakarra zera da, eremu motaren erabilera orokor nagusiaren letra larria letra xehe batekin ordezkatzeko dela, eta letra hori azpi-eremu motaren erabilera xehekatuaren erabilera nagusiari dagokio.

1.2.3.6. artikulua. Eraikuntzako araubidea eta azpi-eremuei aplikatutako dakiereen erabilera.

1. Eraikuntzako araubidea eta azpi-eremuei aplikatutako dakiereen erabilera eta jabetza honako determinazio hauen arabera osatzen da:

2. Hirigintzako esku-hartzeko eremuen arau bereziko honako idatz-zati bietan: "Kalifikazio xehekatua" eta "plangintza orokorreko maila daukaten antolamendu xehekatuko zehazpenak",

3. Bestela, ordenantza arau-emaileetan, azpi-eremu mota desberdinei orokorrean aplikatzen zaizkienak, "Laugarren Titulua.-Azpi-eremu eraikigarrietako eraikuntza eta erabilera arautzeko ordenantzak" tituluan jasota daudenak.

1.2.3.7. artikulua. Kalifikazio xehekatuan determinazioen arauzko lotura eta tolerantzi onartuak.

1. Plangintza orokorreko zehazpen arau-emaileak.

Plangintza orokorraren berezko maila izango dute, eta ondorioz, horiek aldatzeko beharrezkoa izango da maila arau-emaile horretako dagokion espediente egitea, maila arau-emaile horrekin esku-hartze eremu bakoitzean espresuki definitutako kalifikazio xehekatuko zehazpen bereziak.

2. Plangintza xehekatuko zehazpen arau-emaileak.

Kalifikazio xehekatuko gainontzeko zehazpenek plangintza xehekatuko berezko maila izango dute, eta lurzoru motaren arabera formulatu eta aldatuko dira, Arau Subsidiario hauek, plan berezi bat edo plan partzial bat aldatuz.

3. Azterketa xehean ondorioz aldatu daitezkeen zehazpenak.

a) Aurreko puntuaren ezarri den irizpide orokorrari kalterik egin gabe, kalifikazio xehekatuko zehazpenak azterketa xehean bitartez aldatu ahalko dira ondorengo kasu hauetan:

a.1. Eraiki daitezkeen azpi-eremu pribatuen eta bideen eta oinezkoentzako bideen tokiko sistemaren azpi-eremuen arteko mugak egokitzea, beti ere, antolamendu xehekatuak aurrez ikusten dituen ibilgailuen bideetan eta oinezkoentzako bideetan ez dela inolako aldaketa negatiborik egiten justifikatzen baldin bada, eta antolamendu xehekatuak ezartzen dituen bideen eta oinezkoentzako bideen azalera mantentzen edo gehitzen bada.

a.2. Espazio libreko azpi-eremuetarako diren lurren forma eta/edo kokapenaren aldaketa, beti ere, Zuzkidura horretarako bideratutako azalera mantentzen edo gehitzen bada.

Aldaketa araua eta/edo eraikuntzaren kokapena aldatzen delako egiten baldin bada. Kalitateak txarragora egitea eragiten ez baldin bada.

b) Nolanahi ere, udalak plangintza xehekatua aldatzeko espediente bat egitea exijitu ahal izango du, beti ere, azpi-eremuen banaketa aldatzen baldin bada, eta aurretik aipatu diren baldintzak betetzen badira ere, proposatutako egokitzapenen irismena beharrezko edo komenigarria dela uste baldin bada.

4. Hala ere, azterketa xeherik behar gabe, tokiko bide zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen zuzkidura publikoaren eta azpi-eremu pribatuen artean trukea onartu da, ondorengo irizpideen arabera egiten denean:

a) Ibilgailuzko trafikoa daukaten kaleak oinezkoentzako kale bilakatzea, tokiko oinezkoentzako bideen zuzkidura publikorako bideratutako espazioak ibilgailuak ere igarotzeko zabaltzeko, edo igarotzeko modu biezako araubide misto eta kontrolak ezartzeko zehazpenak aldatzea. Erabileren aldaketa hori udalaren gobernuko organo egokiak hartuko du.

b) Bideen eta oinezkoentzako bideen sistema eta horien barruko lurren barneko diseinua eta erabileraren helburu zehatzaren arteko muga egokitzapena.

2. Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación, se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global predominante del tipo de zona se sustituye por una minúscula correspondiente al uso predominante pormenorizado del tipo de subzona.

Artículo 1.2.3.6. Régimen de edificación y uso aplicable a las subzonas.

1. El régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las subzonas se configura a través de las determinaciones siguientes:

2. En la norma particular de las áreas de intervención urbanística, apartados "Calificación pormenorizada" y "Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general",

3. Y, en su defecto, en las ordenanzas reguladoras, aplicables con carácter general a los diferentes tipos de subzonas, contenidas en el "Título Cuarto.- Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las subzonas edificables".

Artículo 1.2.3.7. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

1. Determinaciones con rango normativo de planeamiento general.

Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto su modificación exigirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo, las determinaciones particulares de calificación pormenorizada definidas expresamente para cada área de intervención con ese rango normativo.

2. Determinaciones con rango normativo de planeamiento pormenorizado.

El resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado y, su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio una modificación de estas Normas Subsidiarias, un plan especial o un plan parcial.

3. Determinaciones modificables por estudios de detalle.

a) Sin perjuicio del criterio general establecido en el punto anterior, las determinaciones de calificación pormenorizada podrán modificarse a través de estudios de detalle, en los siguientes casos:

a.1. El reajuste de los límites entre las subzonas privadas edificables y las subzonas del sistema local viario y peatonal, siempre que se justifique que no se produce ninguna alteración negativa del viario rodado y el peatonal previstos por la ordenación pormenorizada, y se mantenga o incremente la superficie de las subzonas viaria y peatonal establecidas por la ordenación pormenorizada.

a.2. La modificación de la forma y/o la situación de los terrenos destinados a subzonas de espacios libres siempre que se mantenga o aumente la superficie destinada a dicha dotación.

La alteración se produzca por efecto de la modificación de la forma y/o situación de la edificación no produzca un empeoramiento de su calidad.

b) El Ayuntamiento, en cualquier caso, podrá exigir la formulación de un expediente de modificación del planeamiento pormenorizado siempre que se modifique la subzonificación, y aunque se respeten los requisitos señalados anteriormente, si se entiende que el alcance de los reajustes propuestos lo hace necesario o conveniente.

4. No obstante, sin necesidad de estudio de detalle, se admitirá el Intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a) La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calles con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

b) El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

## HIRUGARREN TITULUA.- GARAPENERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA ETA PLANGINTZAREN EXEKUZIOA

### 1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1. Lurzoruaren legerian ezartzen diren helburuetarako, eta hirigintzako legerian jasotako irizpideekin bat etorritik, udalerrriaren barrutiko lurak hiru eremu motatan sailkatuta geratzen dira: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru ez urbanizagarria.

2. Lurzoru mota bakoitzaren zedarrigintza "P2. Lurzoruaren Sailkapenaren Planoa. Hirigintzako Esku-hartze Eremuak" planoan adierazita geratzen da.

3. Hiri-lurzorua, orobat, beste bi esparrutan banatuta geratzen da: "urbanizazioak trinkotutako hiri-lurzorua" eta "urbanizazioak trinkotu ez duen hiri-lurzorua".

4. Lurzoru urbanizagarrian honako kategoria hauek bereizten dira:

a) Arau Subsidiarioek urbanizatua izateko egoki gisa sailkatu duten eta exekuzioan dagoen lurzoru urbanizagarria, garapen plangintza burutu duena eta plangintza orokorreko instrumentu hau idazteko unean dagoen Birzatiketa edo Konpentsazio Proiektua hasi duena, baina oraindik ez daukana hirigintzako legeriak hiri-lurzortzat jotzeko exijitzen duen urbanizazio maila.

b) "Sektoretan banatutako lurzorua" antolamendu orokorraren zehazpen guztiak dituen arren, dagoen plangintza partziala Arau Subsidiarioetan horretarako ezarri diren mugen barruan formulatu eta onetsi behar duena da.

c) "Sektoretan banatu ez den lurzorua" lurzoru erreserba soil bat suposatzen duen lurzorua da, eta oraindik antolamendu orokorreko berezko zehazpenak ez daukanez, hori garatzeko beharrezkoa izango da sektoretan banatzeko plan bat egitea.

1.3.1.2. artikulua. Sailkapen eta kalifikazio orokorraren erlazioa. Lurzoruaren Hirigintzako araubidearen oinarriak.

1. Aurretik adierazitakoaren eta Plan Orokorraren berezko zehazpenen mailaren arabera, udalerrria lurralde banaketa sistema biren konbinazioaren menpe dago, sistematariko bat kalifikazio orokorrak eragina da eta bigarrena sailkapenak eragina da.

2. Udalerrriaren barruan sartutako edozein lur azalera aldi berean egongo da espazioa banatzeko sistema bien eraginaren menpe, eta horrela, bere hirigintzako araubidearen oinarriak ezarriko dira.

3. Lurzoru mota bakoitzaren barruan sartzen diren lurretan, indarrean dagoen legeriak mota horietako bakoitzerako ezartzen duen araubidea aplikatuko du.

### 1.3.2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO APROBETXAMENDUAREN ESLEIPENA

1.3.2.1. artikulua. Banaketa eremuaren kontzeptua

1. 3/97 Legeko 2.1.1. puntuko Xedapen Gehigarri Bakarrean ezartzen dena aplikatzearen ondorioz, sektoretan banatutako lurzoru urbanizagarria banaketa eremuetan banatuta geratzen da.

2. Banaketa eremua sektoretan banatutako lurzoru urbanizagarriaren esparru gisa definitzen da, plangintza orokorrak espresuki mugatzen du, eta lurzatiaren barruko lurren jabeen aprobetxamendu eskubideen kopurua haren aprobetxamendu motaren bitartez definitzen du.

1.3.2.2. artikulua. Hirigintzako aprobetxamendu osoa, eredu-aprobetxamendua eta aprobetxamendu ertainaren kontzeptuak.

1. Banaketa eremuko hirigintzako aprobetxamendu osoa.

a) Banaketa eremu bateko hirigintzako aprobetxamendu osoa plangintza orokorrak bertan baimentzen dituen irabazizko erabileren multzoa da, erlatiboki baloratuta eta hango erabilera ezaugarriko metro karratu eraikigarritan neurtuta.

Banaketa eremuko lurrek daukaten balorea hirigintzako plangintzak jabeen erabilera pribatu edo irabazizko erabilera jakin bat burutzeko ematen dieten eskubidearen arabera definitzen duen kontzeptu ekonomiko bat da.

## TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO 1.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.3.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en la legislación urbanística, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano "P2. Plano de Clasificación del Suelo. Áreas de Intervención Urbanística".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en "suelo urbano consolidado por la urbanización" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización".

4. En el suelo urbanizable se distinguen estas categorías:

a) El suelo urbanizable en ejecución que es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado el correspondiente Proyecto de Parcelación o Compensación en el momento de redactar el presente instrumento de planeamiento general, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en la legislación urbanística para considerarlo suelo urbano.

b) El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación global, ha de formular y aprobar el pertinente planeamiento parcial en los plazos establecidos al efecto por estas Normas Subsidiarias.

c) El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación global precisarán para su desarrollo de un plan de sectorización.

Artículo 1.3.1.2. Interrelación de la clasificación y la calificación global. Bases del régimen urbanístico del suelo.

1. De conformidad con lo expresado anteriormente y con el nivel de determinaciones propio del Plan General, el término municipal queda sometido a la combinación superpuesta de dos sistemas de división territorial, el primero originado por la calificación global y el segundo por la clasificación.

2. Cualquier superficie de terreno incluida en el término municipal queda afectada simultáneamente por ambos sistemas de división espacial, estableciéndose de esta forma las bases de su régimen urbanístico.

3. En los terrenos comprendidos dentro de cada clase de suelo se aplicará el régimen establecido para cada una de dichas clases por la legislación vigente.

### CAPÍTULO 1.3.2. ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 1.3.2.1. Concepto de área de reparto

1. En aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional Única, punto 2.1.1 de la Ley 3/97 el suelo urbanizable sectorizado del término municipal queda dividido en áreas de reparto.

2. Se define el área de reparto como el ámbito del suelo urbanizable sectorizado que, delimitado de forma expresa por el planeamiento general, define la cuantía del derecho al aprovechamiento de los propietarios de los terrenos en él incluidos, a través de su aprovechamiento tipo.

Artículo 1.3.2.2. Concepto de aprovechamiento urbanístico total, de aprovechamiento tipo y de aprovechamiento medio.

1. Aprovechamiento urbanístico total del área de reparto.

a) El aprovechamiento urbanístico total de un área de reparto es el conjunto de los usos lucrativos permitidos en ella por el planeamiento general, valorados relativamente y medidos en metros cuadrados construibles del uso característico de aquélla.

Es un concepto económico que define el valor que tienen los terrenos del área de reparto, en función del derecho que el planeamiento urbanístico otorga a sus propietarios para materializar una determinada edificabilidad de usos privados o lucrativos.

b) Eraikigarritasunaren kontzeptua eta mota eta modalitate desberdinak Arau Orokor hauetako 1.1.1.4. artikuluan definitzen dira.

c) Lurzoru ez urbanizagarrietako lur eta/edo eraikuntzetan baimendutako irabazizko erabilerak ez dira hirigintzako aprobetxamendugisa kontsideratzen.

2. Banaketa eremuko eredu-aprobetxamendua.

Eredu-aprobetxamendua banaketa eremuko hirigintzako aprobetxamendu osoa eta horrez azaleraren arteko zatiketa egitean lortzen den emaitza da, eta hirigintza ekimenez sortzen diren gainbalioetan herriaren partaidetza zehazten duen apirilaren 25eko 3/97 Legeko 2.III. eta 2.IV. Xedapen Gehigarri bakarlean aurrez ikusten diren berezitasunekin. Eredu-aprobetxamenduaren emaitzak beti eta unitarioki islatuko du ezaugarri diren tipologia eta erabileraren azalera eraikigarria banaketa eremuko metro karratuko. Arautegi honetan neurtzeko unitate hau Hirigintzako Aprobetxamendu Unitate deritzo (laburtzeko AU, eta pluralean AUak).

3. Gauzatu daitekeen aprobetxamendua eta ondaretu daitekeen aprobetxamendua

a) Sektoreko aprobetxamendu gauzagarri deritzo Arau Subsidiario hauek Sektorearen multzorako baimentzen duen eraikigarritasunari, eta AUTan neurtzen da.

b) Sektoreko aprobetxamendu ondaregarri deritzo lurzoru urbanizagarriko lurren (pribatuak edo jabetza publikokoak, hala dago-kionean) jabezi dagokien hirigintzako aprobetxamenduari.

4. Exekuzio unitateren aprobetxamendu ertaina.

a) Banaketa eremurik ez daukan (eta ondorioz, eredu-aprobetxamendurik ere ez) hiri-lurzoruan, exekuzio unitate baten aprobetxamendu ertaina eraikigarritasun osoa (dagokion zuzkidura pribatukoa barne), aldeaz aurretik definitzen diren ponderazio koefizienteekin homogeneizatua, eta exekuzio unitateko azalera osoa (zuzkidura publiko orokor edo lokaletara lotutakoak alde batera utzita) zatituz kalkulatu da. Aprobetxamendu ertainaren emaitzak beti eta unitarioki islatuko du ezaugarri diren tipologia eta erabileraren azalera eraikigarria banaketa eremuko metro karratuko.

b) Aprobetxamendu ertaina kalkulatzeko, Arau hauetako ponderazio koefizienteak erabiliko dira. Hala ere, Exekuzio unitate bakoitzari dagokion birzatiketa proiektuak koefiziente horietara egokitu ahalko dira, lurzoru Urbanizagarriko Sektoreen kasurako ezartzen den bezala. Horregatik, Exekuzio Unitate bakoitzeko Arautegi Zehatzean azaltzen diren aprobetxamendu ertainek eraikigarritasuna m<sup>2</sup> eraikigarritan neurtu baino ez dute egiten, eta ez dute inolako koefiziente ponderatzailearik aplikatzen.

5. Hala ere, Exekuzio Unitate bakoitzeko Arautegi Zehatzean, Arau Subsidiario hauek aprobetxamendua zehazten dute.

1.3.2.3. artikulua. Banaketa eremuen zerrenda eta edukia.

1. Plangintza orokorreko instrumentu honetan ondorengo banaketa eremuak definitu dira:

a) Banaketa-eremua: AR-1 egoitza eremua, Alegria-Dulantzin.

a.1. Zenbatetsitako azalera osoa: 384.019 m<sup>2</sup>

a.2. Ondorengo hirigintzako esku-hartze eremuek osatzen dute:

AL.22 Ursuleta Egoitza-Eremua.

AL.23 Loiza Egoitza-Eremua

AL.24 Molinalde Egoitza-Eremua

AL.25 Zubizurdi Egoitza-Eremua

AL.26 Zarritsu Egoitza-Eremua

AL.27 Bitoriabide Egoitza-Eremua

AL.29 Kiroletarako eremua

AL.30 Herriko Parkearen Sistema Orokorra (I)

AL.32 Biltegi erregulatzaileraren zabalkuntza

a.3. Erabilera nagusia: etxebizitza multzo librea (a.4 edo a.51 azpi-eremua)

a.4. Eredu-aprobetxamendua. 0,3137 AU/m<sup>2</sup>

a.5. Haztapen koefizienteak:

Etxebizitza multzo librea: 1,0

Salneurri tasatuko bizitegiak: 0.7

Babes ofizialeko etxebizitza: 0.5

Etxebizitza atxikia: 1,3

b) El concepto de edificabilidad y sus diversos tipos y modalidades se definen en el artículo 1.1.1.4. de estas Normas Generales.

c) Los usos lucrativos autorizados en terrenos y/o edificaciones en el suelo no urbanizable, no se considera aprovechamiento urbanístico.

2. Aprovechamiento tipo del área de reparto.

El aprovechamiento tipo es el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto por la superficie de ésta, con las particularidades previstas en la Disposición Adicional Única 2.III y 2.IV de la Ley 3/97, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. El resultado del aprovechamiento tipo reflejará siempre, unitariamente, la superficie construable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado del área de reparto. En esta Normativa a esa unidad de medida se le denomina Unidad de Aprovechamiento Urbanístico (abreviadamente UA, y en plural UAs).

3. Aprovechamiento materializable y aprovechamiento patrimonializable

a) Se denomina aprovechamiento materializable de un Sector, a la edificabilidad que estas Normas Subsidiarias permiten al conjunto del Sector, medido en UAs.

b) Se denomina aprovechamiento patrimonializable, al aprovechamiento urbanístico que corresponde a los titulares de los terrenos (privados o de dominio público cuando corresponda) del suelo urbanizable.

4. Aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

a) En el suelo urbano en que no existen áreas de reparto ni, por consiguiente, aprovechamiento tipo, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes. El resultado del aprovechamiento medio reflejará siempre, unitariamente, la superficie construable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado del área de reparto.

b) Para el cálculo del aprovechamiento medio se utilizarán los coeficientes de ponderación que estas Normas. No obstante, los proyectos de reparcelación correspondientes a cada Unidad de Ejecución podrán ajustar esos coeficientes, tal como se establece para el caso de los Sectores de suelo Urbanizable. Por este motivo, los aprovechamientos medios que figuran en la Normativa Particular de cada uno de las Unidades de Ejecución, se limitan a medir la edificabilidad en m<sup>2</sup> construibles, sin aplicar ningún coeficiente ponderador.

5. No obstante, en la Normativa Particular de cada Unidad de Ejecución, estas Normas Subsidiarias determinan el aprovechamiento.

Artículo 1.3.2.3. Relación y contenido de las áreas de reparto.

1. En el presente instrumento de planeamiento general se han definido las siguientes áreas de reparto:

a) Área de reparto: AR-1 residencial en Alegria-Dulantzi

a.1 Superficie total estimada: 384.019 m<sup>2</sup>

a.2 Esta compuesta por las siguientes áreas de intervención urbanística:

AL.22 Área residencial de Ursuleta

AL.23 Área Residencial Loiza

AL.24 Área residencial Molinalde

AL.25 Área residencial Zubizurdi

AL.26 Área residencial Zarritsu

AL.27 Área residencial Bitoriabide

AL.29 Zona deportiva

AL.30 Sistema General Parque Urbano (I)

AL.32 Ampliación del depósito regulador

a.3. Uso característico: vivienda libre en bloque (subzona a.4 ó a.51)

a.4. Aprovechamiento tipo: 0,3137 UAs/m<sup>2</sup>

a.5. Coeficientes de ponderación:

Vivienda libre en bloque: 1,0

Vivienda de Precio Tasado: 0.7

Vivienda de Protección Oficial: 0.5

Vivienda adosada: 1,3

b) AR.2 Banaketa-eremua: Hirugarren sektoreko erabilera, Alegría-Dulantzin.

a.1. Zenbatetsitako azalera osoa: 52.733 m<sup>2</sup>

a.2. Ondorengo hirigintzako esku-hartze eremu biek osatzen dute:

AL.20 Hirugarren sektoreko erabileretarako eremua

AL.31 Herriko Parkearen Sistema Orokorra (II)

a.3. Erabilera nagusia: Hirugarren sektoreko erabilera generiko-etarako eraikuntza (c.0).

a.4. Eredu-aprobetxamendua: 0,4400 AU/m<sup>2</sup>

a.5. Haztapen koefizienteak:

Hirugarren sektoreko erabilera generiko-etarako eraikuntza: 1.0

a.4. Sektore bakarra sartzean, ez da beharrezkoa Arau Subsidiarioek bertako eredu-aprobetxamendua eta dagozkien ponderazio koefizienteak ezartzea, Sektoreko Plan Partzialak ezarri ahalko baititu, baina kasu guztietan mantendu behako du AL.28ko Arautegi Zehatzak ezartzen duen eraikigarritasuna.

c) AR.3 Banaketa-eremua: Egileta.

a.1. Zenbatetsitako azalera osoa: 64.033 m<sup>2</sup>

a.2. Ondorengo hirigintzako esku-hartze eremuek osatzen dute:

EG.02 Etxosteko Egoitza-Eremua.

EG.03 Birunbide Egoitza-Eremua

EG.04 Egiletako EDAR

a.3. Erabilera nagusia: bi familiako edo familia anitzeko etxebizitza, gehienez 8 etxebizitza unitateko multzo trinkotan antolatuta.

a.4. Eredu-aprobetxamendua. 0,3611 AU/m<sup>2</sup>

a.5. Haztapen koefizienteak:

Familia bakarreko etxebizitza: 1,2

Bi familiako eta familia anitzeko etxebizitza: 1.0

Araubide tasatuko bizitegia 0,8

2. Aurreko paragrafoan banaketa eremu bakoitzerako ezartzen diren koefizienteak horietako bakoitzean eredu-aprobetxamendua finkatzeko aplikatu dira. Ondorioz, koefiziente horiek berak izango dira Sektore batean aprobetxamendu gauzagarria aprobetxamendu ondaregarria baino baxuagoa daukan beste Sektore bateko lurzoruen jabeen hirigintzako aprobetxamendua esleitu behar zaienean aplikatuko direnak.

1.3.2.4. artikulua. Sektore bateko aprobetxamendu gauzagarrien esleipena.

1. Lurzoru Urbanizagarriko Sektore bakoitzeko garapen eta exekuzioan, lehenengo eta behin, aprobetxamendu gauzagarria Sektore horretan lurzoruak dauzkaten jabeen artean banatu beharko da.

2. Banaketa eremuetan sartutako sektoreetan, dagokion Plan Partzialaren onespenean Udalak ezarriko du zein aprobetxamendu esleitu zaien banaketa eremu horretako Sistema Orokorren barruko lurzoruetan lurzatiak dauzkaten jabeen.

3. Aprobetxamendu ondaregariak esleitu ondoren, eta aurreko bi paragrafoetan ezartzen denaren arabera, lurzoruen jabeen dagokie Udalari berari esleitu zaien gainontzeko aprobetxamenduak hirigintza ekimenez sortzen diren gainbalioetan herriaren partaidetza zehazten duen apirilaren 25eko 3/97 Legeko 2.III. eta 2.IV. Xedapen Gehigarri bakarrean aurrez ikusten denaren arabera.

4. Gauzatu daitezkeen eta banatu behar diren aprobetxamendu gauzagarrien esleipena aprobetxamendu horiek har ditzaketan lursailak esleitu gauzatu beharko da.

5. Banaketa hori aurrera eramateko, Plan Partzialak, edo bestela, Birzatiaketa Proiektuak koefiziente homogeneizatzaileak ezarri beharko ditu Plan Partzialak ezartzen duen erabilera bakoitzerako. Horretarako, 1.3.2.3. artikuluan ezartzen diren ponderazio koefizienteak erabiliko dira; eta bertan sartzen ez diren erabilera eta tipologiaren beste koefiziente batzuk izango dira horien osagarri, baina horiek ere baimenduak izango dira, eta horrela, esaterako, honako hauek egin ahalko ditu:

a) merkataritza, garaje, familia bakarreko etxebizitza, eta abarren erabileretarako koefiziente desberdinak ezarri.

b) Área de reparto AR.2: Usos terciarios en Alegría-Dulantzi

a.1. Superficie total estimada: 52.733 m<sup>2</sup>

a.2. Esta compuesta por dos áreas de intervención urbanística:

AL.28 Área de usos terciarios

AL.31 Sistema General de Parque Urbano (II)

a.3. Uso característico: Edificación de uso terciario genérico (c.0)

a.4. Aprovechamiento tipo: 0,4400 UAs/m<sup>2</sup>

a.5. Coeficientes de ponderación:

Edificación de uso terciario genérico: 1.0

a.4. Al incluir un único Sector, no resulta necesario que las Normas Subsidiarias establezcan su aprovechamiento tipo y los correspondientes coeficientes de ponderación, que podrán ser fijados en el propio Plan Parcial del Sector, manteniendo en todo caso la edificabilidad que determina la Normativa Particular de la AL.28.

c) Área de reparto AR-3: Egileta

a.1. Superficie total estimada: 64.033 m<sup>2</sup>

a.2. Esta compuesta por estas áreas de intervención urbanística:

EG.02 Área residencial de Etxoste

EG.03 Área residencial Birunbide

EG.04 EDAR de Egileta

a.3. Uso característico: vivienda bifamiliar o plurifamiliar en pequeños bloques compactos de 8 unidades de vivienda como máximo.

a.4. Aprovechamiento tipo: 0,3611 UAs/m<sup>2</sup>

a.5. Coeficientes de ponderación:

Vivienda unifamiliar: 1,2

Vivienda bifamiliar y plurifamiliar: 1.0

Vivienda de régimen tasado: 0,8

2. Los coeficientes que se establecen en el párrafo anterior para cada una de las Áreas de reparto han sido aplicados para la fijación del aprovechamiento tipo de cada una de ellas. Por tanto, esos mismos coeficientes serán también utilizados cuando sea necesario adjudicar aprovechamiento urbanístico en un Sector a los propietarios del suelo incluido en otro Sector, cuyo aprovechamiento materializable sea menor a su aprovechamiento patrimonializable.

Artículo 1.3.2.4. Asignación de aprovechamientos materializables de un Sector.

1. En el desarrollo y ejecución de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable, se deberá distribuir el aprovechamiento materializable en primer lugar entre los propietarios que tienen suelo en ese Sector.

2. En los sectores incluidos en áreas de reparto, en la aprobación del correspondiente Plan Parcial el Ayuntamiento establecerá qué aprovechamiento se adjudicará a los propietarios de suelos incluidos en los Sistemas Generales pertenecientes a esa área de reparto.

3. Una vez adjudicados los aprovechamientos patrimonializables que, de acuerdo con lo que se establece en los dos párrafos anteriores, corresponden a los propietarios del suelo, el resto de los aprovechamientos se adjudicará al propio Ayuntamiento en aplicación de lo previsto en la Disposición Adicional Única 2.III y 2.IV de la Ley 3/97, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

4. La adjudicación de los aprovechamientos materializables que deben distribuirse se realizará mediante la asignación de parcelas en las que puedan materializarse esos aprovechamientos.

5. Para realizar esa distribución el Plan Parcial, o en su defecto, el Proyecto de Reparcelación deberá fijar unos coeficientes homogeneizadores para cada uno de los usos que el Plan Parcial establezca. Para ello, utilizará los coeficientes de ponderación que se establecen en el Artº 1.3.2.3.; complementados con otros coeficientes para los usos y tipologías no incluidos en él, pero también autorizados, así, por ejemplo, podrá

a) fijar coeficientes distintos para uso comercial, garaje, viviendas unifamiliares, etc.

b) Baita erabilera osagarrientzat koefizienteak ezarri ere, adibidez, egoitza-lursail librea.

6. Hala ere, Plan Partziala edo Exekuzio Proiektua onesteko orduan, lurzoruaren merkatuaren baldintzen arabera beste koefiziente batzuk erabiltzea komenigarriagoa baldin bada, horrela egin ahal izango da, beti ere, modu egokian justifikatzen baldin bada.

1.3.2.5. artikulua. Sistema Orokorra eta azpiegiturak hedatzeko baldintzak eta beteikizunak.

1. Lurzoru araubidea eta balorazioei buruzko estatuko 6/1998 Legeko 18.3. artikuluan ezartzen denaren arabera, lurzoru urbanizagarriaren aldatetak jabeen eginbeharren barruan sartzen du ekintzatik kanpoko sistema orokorrekiko lotura azpiegituren exekuzioaz gain, sistema horien hedakuntza udaleko plangintzak ezartzen dituen baldintza eta betekizunen arabera.

2. Ondorioz, hirigintzako esku-hartzeko eremuaren Arautegi Zehatzak hedakuntza hori beharrezkoa dela ezartzen duenean, hori exekutatze eta gastuak banatzeko ondorengo prozedura hau jarraituko:

1. Alegria-Dulantzi Udalak, edo Arabako Foru Aldundiak modu subsidiarioan, Azpiegituren Proiektu Teknikoa idatziko du, eta bertan, instalazioaren ezaugarriak eta neurria justifikatuko dira, hori erabiliko duten Lurzoru Urbanizagarriko Sektoreen erabilera mailaren arabera. Proiektu horietan Hondakin Uren Araztegi berrien hedakuntza edo ezarpenak sartuko dira, baita uren hornikuntzarako ur-biltegien hedakuntza ere.

2. Proiektuaren balorazio ekonomikoan gastuak sektoreetan banatuta sartuko dira (hirigintzako aprobetxamenduaren arabera). Gastuen banaketa hori mantenduko da, baina posible izango da uneren batean, arrazoi teknikoak sektore bateko beharrak Arau Subsidiario hauek onesten diren unean existitzen diren azpiegiturekin ebatzea erabakitzea, edo proiektatutako azpiegiturak hiri-lurzoruko beharrak asetzeko ere erabiltzea.

3. Sektoreak ekimen pribatu baten ondorioz garatzen direnean, gastuen artean Sistema Orokorreko hedakuntzari dagokion zatia erantsiko dute. Sektorea udalerriko ekimenak bultzatuta garatzen baldin bada, gastuak jabeek beren lursailak hartzen dituen Exekuzio Unitatea burutzeko onartu behar dituzten urbanizazio zametan sartuko dira.

4. Sektore bat 1. paragrafoan aipatzen diren Proiektuak izan baino lehen garatzen baldin bada, Plan Partzialaren onespenerekin batera Sektore honetako sustatzaileek Proiektu horren gastuetan nola parte hartuko duten erantsiko da.

1.3.2.3. artikulua. Hiri-lurzoruko exekuzio unitateen zerrenda eta edukia.

“P6. Garapen, hirigintzako kudeaketa eta exekuzioaren baldintzak” planoan eta dokumentu honetako hirigintzako esku-hartze eremuetarako arau berezietan exekuzio unitateak zedarritzen dira eta aprobetxamendu ertaina eta bakoitzerako ekiteko sistema definitzen dira. AL.02 eremuan kokatuta dauden 11 unitate dira (2.1.1.2. artikulua) eta beste bat dago AL.13 eremuan (2.1.1.8. artikulua).

### 1.3.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.3.3.1. artikulua. Plangintza garatzeko eta betearzteko arauak

1. Ezartzekoa den araubidearen definizioa.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian zedarritutako hirigintzako esku-hartzeko eremuetan aplikatzen den garapen plangintzako araubideeko zehazpen arauemaileak zehazki definituta daude 2. Liburuan sartutako hirigintzako esku-hartze eremu bakoitzeko arau partikularren Garapen eta exekuziorako araubide juridikoaren idatz-zatian.

b) Incluso podrá establecer coeficientes para usos complementarios como parcela libre residencial.

6. No obstante, si se considera que, en el momento de aprobar el Plan Parcial o el Proyecto de Ejecución, las condiciones del mercado del suelo aconsejan utilizar otros coeficientes podrá hacerse así, siempre que se justifique adecuadamente.

Artículo 1.3.2.5. Requisitos y condiciones para la ampliación del Sistema General y ampliación de infraestructuras

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 18.3 de la Ley estatal 6/1998, sobre Régimen del suelo y valoraciones, la transformación del suelo urbanizable incluye entre los deberes de sus propietarios además de la ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, la ampliación de estos sistemas en conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planteamiento municipal.

2. En consecuencia, cuando la Normativa Particular del A.I.U. establece la necesidad de esa ampliación, para su ejecución y reparto de costos se seguirá el siguiente procedimiento:

1º. El Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi, o subsidiariamente la Diputación Foral de Álava, redactará el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructuras que justificará las características y dimensión de la instalación en función de las intensidades de uso de los Sectores de Suelo Urbanizable que se servirán de ella. En esos proyectos se incluirá la ampliación o implantación de las nuevas Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y la ampliación de los depósitos para abastecimiento de aguas.

2º. En la valoración económica del proyecto se incluirá la distribución de los costos entre los distintos sectores, en función de su aprovechamiento urbanístico. Esta distribución de costos se mantendrá sin perjuicio de que, por motivos técnicos, en su momento se decida resolver las necesidades de un sector con infraestructuras existentes en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias, o utilizar las infraestructuras proyectadas para atender también a las necesidades del suelo urbano.

3º. Cuando los Sectores se desarrollen por iniciativa privada, incluirán entre los costos la parte que le corresponda de la ampliación del Sistema General. Si el Sector se desarrolla por iniciativa municipal, los costos correspondientes quedarán incluidos en las cargas urbanizadoras que deben hacer frente los propietarios del suelo para la ejecución de la Unidad de Ejecución en que estén incluidos sus terrenos.

4º. Si un Sector se desarrollase antes de que se disponga de los Proyectos a que se refiere el párrafo 1º, junto con la aprobación del correspondiente Plan Parcial se incluirá el modo en que los promotores de ese Sector participarán en los costos de esos Proyectos.

Artículo 1.3.2.3. Relación y contenido de las unidades de ejecución del suelo urbano.

En el plano “P6. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución” y en las normas particulares para las áreas de intervención urbanística del presente documento se delimitan las unidades de ejecución y se definen el aprovechamiento medio y el sistema de actuación de cada una de ellas. Son 11 unidades sitas en el área AL.02 ( artículo 2.1.1.2.) y una más en el AL.13 (artículo 2.1.1.8.).

### CAPÍTULO 1.3.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.3.3.1 Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

1. Formulación del régimen aplicable.

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de las áreas de intervención urbanística delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución de la norma particular de cada área de intervención urbanística incluida Libro 2.



## 2. Plangintza hiri-lurzoruan garatzeko araubidea.

a) Hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden eta instrumentu honek xeheki antolatuta dituen hirigintzako esku-hartze eremuak instrumentu honen zuzeneko exekuzioko eremu gisa kontsideratuak izango dira.

Eremu horiek zuzeneko exekuzioko eremu gisa kontsideratzeak ez du esan nahi haren esparru osoan edo zati batean, definitutako kalifikazio xehekatua, azterketa xeheak, hirigintzako kudeaketa proiektuak edo hirigintzako obra proiektuen alderdi jakin batzuk osatzeko ezin denik plangintzarik formulatu.

Aplikatzen den hirigintzako legeriak lehen adierazitako formulazioak exijitu ahalko ditu, baita udaleko administrazioak ere, egokitzat jotzen dutenean. Ekimen partikularren ondorioz ere gauzatu ahalko da, beti ere, Udalak baimentzen badu eta hark ezartzen dituen baldintzak betez.

b) Hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden eta kalifikazio xehekatua definitzeko, plangintza berezia egitea aurrez ikusten den esku-hartze eremuetan, antolamenduko aurreikuspenen exekuzioa alde aurretik hirigintzako espedientea tramitatu eta onesteko baldintzaren menpe egongo da.

Hala ere, garapen plangintza hori proiektu honetan horretarako ezarri diren epeetan egiten ez baldin bada, epea bukatu ostean, existitzen den eraikuntzan obrak baimendu ahalko dira Arau hauetako 1.3.6.1. artikuluan ezartzen diren baldintzen arabera.

## 3. Plangintza sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian garatzeko araubidea.

a) Sektoreka banatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartze eremu pribatuetan, proiektu honetan ezartzen diren antolamendu aurreikuspenak burutu baino lehen, dagokion plan partziala egin beharko da haren kalifikazio xehekatua definitzeko.

b) Sistema orokorreko soilik edo zati batean osatutako hirigintzako esku-hartzen eremuetan, dagokion arau partikularra kasu bakoitzean plan partzialeko esparru batean sartzea, plan berezi bat egitea edo zuzeneko exekuzioko araubideeko esparru gisa kontsideratua izatea zehaztuko du.

## 4. Plangintza sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarrian garatzeko araubidea.

Aldez aurretik bete beharreko baldintza izango da sektoreka banatzeko plan bat tramitatzea, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera sektoreka banatutako lurzoru eraikigarriak berezko dituen zehazpenak emateko. Hortik aurrera, artikulua honetako 3. puntuan ezartzen den araubidea nagusituko da.

## 5. Plangintza lurzoru ez urbanizagarrian garatzeko araubidea.

a) Lurzoru urbanizagarrian honela jokatu da:

a.1. Aldez aurretik existitzen ez ziren egitura esku-hartze eremuetan plan berezi bat egingo da, dagokion sektoreko legeriaren arabera, exekutatzeko denean izan ezik.

a.2. Udaltzako egoki irizten duenean, ingurumen fisikoaren babesteko plan bereziak egitea exijitu ahalko du.

b) Lehen esandakoa alde batera utzita, zuzenean exekutatu daitezkeen instrumentu honetan baimendutako eta aipatutako plangintza bereziaren formulazioa aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku-hartzeak eta ekintzak, baita horren esparruan sartutako lurretan eragina daukatenean ere.

### 1.3.3.2. artikulua. Plan bereziak.

#### 1. Antolamenduko baldintzak eta irizpideak.

a) Instrumentu orokor honen garapenean formulatzen diren plan bereziek beti errespetatu beharko dute beren esku-hartze eremuari esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra. Halaber, kasuan kasu, antolamendua aldatzen zaion plangintza xehekatuak alde aurretik ezarritako zuzkidura betekizunak bete beharko dituzte.

## 2. Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano.

a) Las áreas de intervención urbanística clasificadas como suelo urbano ordenadas pormenorizadamente por este instrumento pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de este instrumento.

La consideración de dichas áreas como de ejecución directa no excluye la posible formulación, para la totalidad o parte de su ámbito, de planeamiento especial previsto exclusivamente con el fin de complementar determinados aspectos de la calificación pormenorizada definida, estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística, o proyectos de obras de urbanización.

Las formulaciones antedichas podrán venir exigidas por la legislación urbanística aplicable, o por la administración municipal cuando el estime pertinente. También podrá llevarse a cabo por iniciativa particular, siempre que el Ayuntamiento lo permita y mediante el cumplimiento de las condiciones fijadas por aquél.

b) En las áreas de intervención urbanística clasificadas como suelo urbano en las que, a los efectos de definir la calificación pormenorizada correspondiente, se prevé la formulación de planeamiento especial, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

Sin embargo, siempre que no se proceda a la formulación de dicho planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos al respecto en el presente proyecto, una vez transcurrido el mismo podrán autorizarse obras en la edificación existente en las condiciones establecidas en el artículo 1.3.6.1 de las presentes Normas.

## 3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

a) En las áreas de intervención urbanística privadas clasificadas como suelo urbanizable sectorizado, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

b) En las áreas de intervención urbanística configuradas exclusiva o parcialmente por sistemas generales, la norma particular correspondiente determinará en cada caso su inclusión en el ámbito de un plan parcial, la formulación de un plan especial, o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

## 4. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de un plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado según lo establecido en la legislación urbanística. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en el punto 3 de este artículo.

## 5. Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable.

a) En el suelo urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1. En las áreas de intervención estructural no preexistentes se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

a.2. Cuando lo considere oportuno la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b) Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente instrumento no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

### Artículo 1.3.3.2. Planes especiales.

#### 1. Condiciones y criterios de ordenación.

a) Los planes especiales que se formulen en desarrollo del presente instrumento general deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su área de intervención urbanística. Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que, en su caso, hubiese previamente establecido el planeamiento pormenorizado cuya ordenación se modifica.

b) Haren formulazioa ez baldin badu plangintza orokorreko instrumentu honek ezartzen, posible izango da haren esparrua eragina jasaten duten hirigintzako esku-hartze eremuetara ez egokitzea. Kasu horretan, plan bereziak aukera hori nahikoa arrazoitu beharko du, baita jazoera hori espresuki tituluen artean jaso, planteatutako antolamendu proposamenak egokiro justifikatu (horien sakontasuna barne) proiektu honetan helburu horietarako ezarri diren zehazpenen testuinguruan, eta proposamen horiek eragina jasaten duten eremu bakoitzean daukaten eragina zehaztu ere.

c) Horrez gain, plan guztiek ziurtatu beharko dute dagokion esparruaren antolamendua aldameneko lurrekin koordinatzen dela, baita hirigintzako elementuen kokapenari buruzko alderdi xeheei dagokienez ere, eta horretarako, beharrezkoa izanez gero, haren esku-hartze eremua esku-hartze eremurako ezarri diren mugez haraindi zabalduko da.

Eginbehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta planean bertan erantsi beharko dira, edo beharrezkoa balitz, beste espediente paralelo batzuetan, aldameneko eremuetan behin-behinean aldatu diren hirigintzako elementuen exekuzioa egokiro bermatzen duten hirigintzako kudeaketa mekanismoen aplikazioei buruzko zehazpenak.

d) Aldaketak honako hauek barne hartzen dituztenean: a) eragina jasotzen duten eremuen hobekuntza eta birzuzkidura lehentasunezko helburu gisa; b) zuzkidura publikoen hazkuntza garrantzitsu bat eragiten dutenean; c) eragina jasaten duen esparruari esleitutako aprobetxamendua ez duenean areagotzen; eta d) proiektatutako erabilera berriek eragiten dituzten zuzkidura eskarien ebazpenak egokiro bermatzen dituztenean, plan bereziak alde zuztirik plangintza orokorreko instrumentu hau aldatzeko espedienteak alde zuztirik tramitatu gabe formulatu ahalko dira, baita ezarritako hirigintzako araubideko zehazpenetarikoren bat aldatzen denean ere.

## 2. Edukia.

a) Plan berezietan berezko duten edukia erantsiko da, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera.

b) Ondorio horietarako, katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda landua aurkeztu beharko da, eragina jasotzen duten lursailen egungo egoera, azalera jarrita eta jabe bakoitzari esleitura (beren etxebizitzak ere jaso beharko dira, jakinarazpenak helarazteko) islatzen duen planoarekin batera.

c) Gainontzeko eskubide titularren kasuan, aurreko baldintzez gain, kasu bakoitzean legezko biztanle dela egiaztatu beharko da.

d) Halaber, kasuan kasu, biztanleen birkokapenari dagozkion erantzukizunen definizioa emango da.

### 1.3.3.3. artikulua. Plan partzialak.

#### 1. Antolamenduko baldintzak eta irizpideak.

a) Instrumentu orokor honen garapenean formulatzen diren plan partzialek beti errespetatu beharko dute beren esku-hartze eremuari esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra.

b) Horrez gain, planak ziurtatu beharko du dagokion esparruaren antolamendua aldameneko lurrekin koordinatzen dela, baita hirigintzako elementuen kokapenari buruzko alderdi xeheei dagokienez ere.

## 2. Edukia.

a) Plan partzialetan berezko duten edukia erantsiko da, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera.

b) Ondorio horietarako, katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda landua aurkeztu beharko da, eragina jasotzen duten lursailen egungo egoera, azalera jarrita eta jabe bakoitzari esleitura (beren etxebizitzak ere jaso beharko dira, jakinarazpenak helarazteko) islatzen duen planoarekin batera.

c) Gainontzeko eskubide titularren kasuan, aurreko baldintzez gain, kasu bakoitzean legezko biztanle dela egiaztatu beharko da.

d) Halaber, kasuan kasu, biztanleen birkokapenari dagozkion erantzukizunen definizioa emango da.

### 1.3.3.4. artikulua. xehetasunezko azterlanak.

1. Instrumentu honetan proposatzen diren derrigorrezko azterketa xehez gain, honelako espedienteak indarrean dagoen hirigintzako

b) Si su formulación no viene impuesta por este instrumento de planeamiento general, su ámbito podrá no ajustarse al de las áreas de intervención urbanística afectadas. En este caso el plan especial deberá motivar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las áreas afectadas.

c) Además, todo plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención fuera del límite establecido para su área de intervención.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

d) Cuando las modificaciones tengan: a) como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas; b) den lugar a un incremento relevante de las dotaciones públicas; c) no incrementen el aprovechamiento asignado al ámbito afectado; y d) garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de este instrumento de planeamiento general, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

## 2. Contenido.

a) Los planes especiales incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística.

b) A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

c) En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal".

d) Asimismo, se presentará la definición, en su caso, de las responsabilidades concernientes al realojo de los residentes.

### Artículo 1.3.3.3. Planes parciales.

#### 1. Condiciones y criterios de ordenación.

a) Los planes parciales que se formulen en desarrollo del presente instrumento general deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su área de intervención.

b) Además, el plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización.

## 2. Contenido.

a) Los planes parciales incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística.

b) A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

c) En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal".

d) Asimismo, se presentará la definición, en su caso, de las responsabilidades concernientes al realojo de los residentes.

### Artículo 1.3.3.4. Estudios de detalle.

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria propuestos en el presente instrumento, se podrá redactar este tipo

legeriako eta artikuluko honetako mugen barruan eta bertan ezartzen diren baldintzak betetzeko idatzitako ahalko dira.

#### 2. Irismena.

a) Eraikuntza eta urbanizazioaren osaketa fisikoa definitu edo egokitzean, maila altuagoko plangintzan ezartzen den kalifikazio xehekatua osatu ahalko dute, edo baita aldatu ere Arau Orokor hauetako 1.2.3.7. artikuluko 3. puntuan aipatzen diren kasuetan.

b) Azterketa xeheek ezingo dute inolaz ere plangintza exekutatzeke araubideari, kudeaketa sistemaren aplikazioari, exekuzio etapa edo epeei, eta hirigintzako esku-hartze baten eragina jasotzen duten pertsonen urbanizazio prozesuko gastuak finantzatzeko betebeharre buruzko zehazpen loteslerik izan.

#### 3. Edukia.

a) Antolamenduko figura honek berezko duen edukiaz eta instrumentu honek edo garapen plangintzak kasu bakoitzean horri buruz ezartzen dituen zehazpen partikularrez gain, azterketa xeheek ondorengo zehazpenak definituko dituzte:

a.1. Aldez aurretik definitutako exekuzio unitateekin bat datozen esparruen antolamendua garatzen edo egokitzen dutenek, garapen plangintzak nahikoa definitu ez baldin bada, lursail eraikigarriei egokitutako eraikigarritasuna zehaztu beharko dute, horretarako plangintzak edo Arau Subsidiario hauek ezarri duten arautegi esparruaren barruan.

a.2. Partikularrek sustatutako azterketa xehearen dokumentazioarekin batera jaso beharko da bai eragina jasaten duten jabeen identifikazioa, baita kaleratu beharko diren legezko biztanleen identifikazioa ere, eta ekimen pribatuko plan partzial eta berezietan ezartzen diren baldintzekin.

#### 1.3.4. KAPITULUA. PLANEN BURUTZAPENA

##### 1.3.4.1. artikulua. Xedapen Orokorrak.

1. Dokumentu honetan jasotzen diren aurreikuspenen exekuzioak, baita horren garapenean formulatzen den instrumentuak ere, indarrean dagoen hirigintzako legean eta aipatutako instrumentuan xedatutakoa beteko du.

2. Beti ere, ezarritako aurreikuspen urbanistikoaren exekuzioaren ondorioz legeko biztanleak eraitsi behar diren eraikinetatik kaleratu beharko direla aurrez ikusten baldin bada, Lurzoruaren 92 Legeko Laugarren Xedapen Gehigarrian ezartzen den bezala definitu beharko dira tartean sartuta dauden agentei dagozkien erantzukizunak, kaleratuek haren ordezkioa bete behar duten sartuak izateko daukaten eskubideari erantzuteko.

##### 1.3.4.2. artikulua. Plangintza hiri-lurzoruan gauzatzeko araubidea.

#### 1. Exekuzio unitateko jarduerak.

a) "P6. Garapen, hirigintzako kudeaketa eta exekuzioaren baldintzak" planoan eta dokumentu honetako hirigintzako esku-hartze eremuetarako arau berezietan exekuzio unitateak zedarrizten dira eta aprobetxamendu ertaina, bakoitzerako antolamendu xehekatutako baldintzak eta ekiteko sistema definitzen dira. AL.02 eremuan kokatuta dauden 11 unitate dira (2.1.1.2. artikulua) eta beste bat dago AL.13 eremuan (2.1.1.8. artikulua).

Beste exekuzio unitate batzuek zedarrizpena, beti ere egokitzen jotzen denean, 76ko Lurzoruaren Legeko 117. eta 118. artikuluan ezarritakora egokituko da.

#### 2. Isolatutako ekintza publiko urbanizatzaileak.

a) Lurzorua lortzea eta urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan kokatutako tokiko sistema bat exekutatzea helburu duten ekintza isolatuei isolatutako ekintza publiko urbanizatzaile deritze.

Lurrak desjabetzeen bitartez eskuratuko dira. Ekintza sektore bat hiriarekin lotzeko erabakira bideratzen denean, haren zama izaera izango du eta desjabetzea hura haren onuradun izendatuz gauzatu da.

Arau hauek hiru ekintza isolatu (AA) zedarriztu dituzte AL.02 eremuan, AA/AL.02-01, AA/AL.02-02 eta AA/AL.02-03 gisa identifikatu dira eta P-6 planoan islatu dira. Horien helburuak AL.25 eremua

de expediente dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.

#### 2. Alcance.

a) Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida en el planeamiento de rango superior, o, incluso, modificarla en los casos establecidos en el punto 3 del artículo 1.2.3.7. de las presentes Normas.

b) Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, a la aplicación de sistema de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, y a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### 3. Contenido.

a) Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente instrumento o el planeamiento de desarrollo, los estudios de detalle definirán las siguientes determinaciones:

a.1. Aquéllos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento de desarrollo lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento y por las presentes Normas Subsidiarias.

a.2. Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que haya de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

#### CAPÍTULO 1.3.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### Artículo 1.3.4.1. Disposiciones de carácter general.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo del 92, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 1.3.4.2. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbano.

#### 1. Actuaciones por unidades de ejecución.

a) En el plano "P6. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" y en las normas particulares para las áreas de intervención urbanística del presente documento se delimitan las unidades de ejecución y se definen el aprovechamiento medio, el sistema de actuación y las condiciones de la ordenación pormenorizada de cada una de ellas. Son 11 unidades sitas en el área AL.02 ( artículo 2.1.1.2.) y una más en el AL.13 (artículo 2.1.1.8.).

La delimitación de otras unidades de ejecución, siempre que ello se considere procedente, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 117 y 118 de la Ley del Suelo del 76.

#### 2. Actuaciones públicas aisladas urbanizadoras.

a) Las actuaciones aisladas cuyo objeto sea obtener suelo y ejecutar un sistema local sito en suelo urbano consolidado por la urbanización se denominan actuaciones públicas aisladas urbanizadoras.

Los terrenos se obtendrán por expropiación. Cuando la actuación se dirija a la resolución de la conexión de un sector con el tejido urbano tendrá el carácter de carga de aquél y la expropiación se efectuará nombrándole beneficiario de la misma.

Estas Normas han delimitado tres actuaciones aisladas (AA) en el área AL.02, identificadas como AA/AL.02-01, AA/AL.02-02 y AA/AL.02-03 y representadas en el plano P-6, cuyo objetivo es

eta herriko gune historikoaren arteko lotura ebaztea, Alegría ibaiaren alboko pasealekua jarraitua izatea lortzea eta jabetza publiko hidraulikoa eraikuntzaren okupaziotik askatzea dira. Ondorioz, AL.25 eremuko zamak dira, 2.1.2.4. artikuluan arautzen den bezala.

Ez dira jarduera publiko isolatuztat joko 98ko Lurzoruaren Legeko 14.1 artikuluan deskribatzen diren eta lur bat orube bilakatzeko beharrezkoak diren hirigintzako ekintzak eta lurren lagapenak.

3. Garapen plangintza eta/edo birzatiketa edo konpentsazio proiektuen onespina baino lehenagoko lurzatiketak.

Nolanahi ere, garapen plangintza formulatzea aurrez ikusten den esku-hartze eremuetan, eta exekuzio unitateetan, ezingo da inolako hirigintzako lursail banaketarik egin harik eta plangintza eta dagokion zama eta onuren banaketa berdina egiteko proiektua onesten ez diren bitartean.

4. Lurzati normalizazio proiektuaren onespina eta lurzatiketa eta obra baimena ematea alde aurretik edo aldi berean jabetza eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurren digorrez eta dohainik lagatzearen baldintzaren menpe egongo dira.

6. Sistema orokorrak desjabetzearen bitartez eskuratuko dira

1.3.4.3. artikulua. Plangintza sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarri gauzatzeko araubidea.

1. Sektoretan banatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartze eremuetan ezarritako antolamenduko aurreikuspenen exekuzioa eremu horietako arau bereziko Hirigintzako Araubide Orokorri buruzko idatz-zatian azaltzen denaren, edo dagokion plan partzalean horri buruz ezartzen denaren arabera izango da.

2. Sistema orokorrak beti dira izaera orokorreko zuzkidura publikoak eta ondorio horretarako, haren lurra jabetza publikoko ondasun izan beharko dute. Beti eskuratuko da dagozkion banaketa eremuetan sartuz eta indarrean dagoen hirigintzako legerian horretarako ezarri diren sistemen bitartez.

1.3.4.4. artikulua. Sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarri gauzatzeko araubidea.

1. Dagozkion antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, derigorrez bete behar diren Arau hauetako 2.1.3. Kapituluak, sektorekako banaketako instrumentuek eta plangintza partzialak ezartzen dutena beteko da.

2. Edonola ere, aurreko artikuluko 2. puntuan Sistema Orokorrei buruz adierazitakoa aplikatuko da.

1.3.4.5. artikulua. Plangintza lurzoru ez urbanizagarri gauzatzeko araubidea.

1. Oro har, sistema orokorretan desjabetzearen bitartez eskuratuko dira, aplikatu beharreko hirigintzako edo sektoreko legeriaren arabera.

### 1.3.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA

1.3.5.1. artikulua. Hirigintzako lanak gauzatzeko proiektu motak, bete beharko diren baldintzak eta obrak hasteko aukerak.

1. Hirigintzako lanak honako proiektu mota hauen bitartez burutuko dira:

a) Urbanizazio proiektuak: planak hirigintzako obrei dagokienez aurrez ikusten dituen zehazpen guztiak garatzeko instrumentuak dira.

b) Urbanizazio lan arrunten proiektuak: exekuzio esparru jakin bateko urbanizazioa osoki garatzea helburu ez daukatena dira.

c) Eraikuntzako proiektuen osagarriak dira, eta lursail jakin bati orube gisa kontsideratua izateko beharrezkoak diren zerbitzuak emateko edo dagoen urbanizazioa bai plangintzan, bai dagokion lizentzian ezartzen diren baldintzetan berriz jarri eta hobetzeko.

2. Exekuzio unitateko hirigintza proiektu bat behin betiko onetsi ostean, hirigintza lanak hasi ahaliko dira, baita dagozkion birzatiketa proiektuak behin betiko onetsi ez badira ere, udalak alde aurretik baimentzen baldin badu, eta baimena eragina jasotzen duten hirugarren pertsonen eskubideei kalterik egin gabe emango da.

resolver la conexión del área AL.25 con el Casco Histórico, lograr la continuidad del paseo de borde del río Alegría y liberar el dominio público hidráulico de su ocupación por la edificación. En consecuencia, tiene el carácter de carga del área AL.25, tal y como se regula en el artículo 2.1.2.4.

No tendrán el carácter de actuaciones públicas aisladas las acciones de urbanización y cesión de terrenos descritos en el artículo 14.1 de la Ley del Suelo del 98, precisas para convertir un terreno en solar.

3. Parcelaciones previas a la aprobación del planeamiento de desarrollo y/o del proyecto de reparcelación o de compensación.

En todo caso, en las áreas de intervención urbanística en las que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo, y en las unidades de ejecución, no podrá efectuarse parcelación urbanística alguna en tanto no se apruebe el citado planeamiento y el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

4. La aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

6. La obtención de los sistemas generales será por expropiación Artículo 1.3.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las áreas de intervención urbanística clasificadas como suelo urbanizable sectorizado se ajustará, bien a lo dispuesto en el apartado Régimen Urbanístico General de la norma particular de tales áreas, o bien a lo que establezca a este respecto el correspondiente plan parcial.

2. Los sistemas generales son siempre dotaciones públicas de carácter general y, al efecto, sus terrenos deberán ser bienes de dominio público. Su obtención se efectuará en todo caso a través de su inclusión en las correspondientes áreas de reparto y mediante los sistemas establecidos al efecto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.3.4.4. Régimen de ejecución en suelo urbanizable no sectorizado.

1. A los efectos de la ejecución de las previsiones de ordenación correspondientes, se estará a lo que, a este respecto, dispongan EL Capítulo 2.1.3. de estas Normas, los instrumentos de sectorización y el planeamiento parcial preceptivos.

2. En cualquier caso será de aplicación lo señalado en el punto 2 del artículo anterior respecto a los Sistemas Generales.

Artículo 1.3.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, a los efectos de su obtención, en los sistemas generales se procederá por expropiación, de acuerdo con la legislación urbanística o la sectorial propia aplicable.

### CAPÍTULO 1.3.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.3.5.1. Tipos de proyectos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán a través de los siguientes tipos de proyectos:

a) Proyectos de urbanización: son instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización.

b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización: son aquellos que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución.

c) Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, o bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2. Una vez aprobado definitivamente un proyecto de urbanización de una unidad de ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

1.3.5.2. artikulua. Urbanizazio obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak.

1. Hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen antolamenduko osaketa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa balitz, plangintzak sistema horietarako ezartzen dituen azpi-eremu xehekatuen gainean eragina izan dezakete.

2. Hala ere, aurreko puntuan ezartzen den eragiteko aukera ezin da estandarrak betetzeko ondorioetarako zenbatu daitezkeen espazio libre edo lursail eraikigarrietako azpi-eremuetara, plangintzak aurrez ikusten dituen ibilgailuentzako bideen elementuak zabalatzeko aukerara edo bertan proiektatutakoak ezabatzerara hedatu.

1.3.5.3. artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Hirigintzako obra proiektuen ezartzen dituzten obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arautegian eta udalerriko hirigintzako ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2. Bertan zehazpenik ez balego, udalbatzak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udaleko zuzenezko sustapeneko lanetan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.3.5.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

1. Behin betiko onetsi den urbanizazio proiektu batean aurrez ikusten diren lanak gauzatzeak ez du alde zuzeneko eskaera egitea eta udaleko lizentzia lortzea exijituko. Hala ere, nolana ere, sustatzaile edo titularrak Udalarari lan horiek noiz hasten diren eta noiz bukatzen diren jakinarazi beharko dio, baita etapa desberdinak ere, egotekotan.

2. Horretarako eta udalak lanaren exekuzioan geroago egingo duen kontrolean, Hirigintzako Udal Ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

### 1.3.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA GAUZATZEA

1.3.6.1. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitzeko ahalmena gauzatzea.

1. Urbanizazio eta onura eta zamen banaketa baldintzak betetzea.

a) Orube gisa kontsideratzen ez diren eta urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruko lurretan, lurzatiaren normalizazio proiektuaren onespina eta lurzatiaketa eta obra baimena ematea alde zuzeneko aurretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzeko baldintzaren menpe egongo dira, eta Udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko ditu horren bermeak.

b) Exekuzio unitateetan sartutako lurretan eraikuntza baimena eskatu ahalko da Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiko 44. artikuluan ezartzen diren betekizunak betetzen baldin bada.

3. Lizentzia eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera

a) Eraikitzeko baimenak Arau hauetan, edo bestela, hirigintzako legerian ezartzen den epe mugaren barruan eskatu beharko dira.

b) Halaber, udaleko hirigintzako ordenantzan alde zuzeneko aurretik definituta ez baldin badaude, eraikitzeko lizentzia emateko ekintzan, obren hasiera, gehienezko etengabeko etengabeko eraikuntza epeak ezarriko dira.

Epe horiek ere ezarri beharko dira urbanizazio lanak eraikuntzaren osagarri gisa edo aldi berean gauzatzekotan.

1.3.6.2. artikulua. Lurzoru eraikigarrian eraikitzeko ahalmena gauzatzea.

1. Lurzoru urbanizagarria hirigintzako legerian ezartzen den eraikuntzako araubidearen menpe dago.

2. Lizentzia eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera

Artículo 1.3.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos de los sistemas locales y generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

2. Sin embargo, la posibilidad de afección establecida en el punto precedente, no será extensible a la subzonas de las parcelas edificables o de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento de los estándares, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

Artículo 1.3.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras que describan los proyectos de obras de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas urbanísticas municipales.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 1.3.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas Urbanísticas Municipales establezcan.

### CAPÍTULO 1.3.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 1.3.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a) En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b) En los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos establecidos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en estas Normas o, en su defecto, en la legislación urbanística

b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en la ordenanza urbanística municipal, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse completamente y simultáneamente a la edificación.

Artículo 1.3.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la legislación urbanística

2. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación

a) Eraikitze baimenak Arau hauetan, edo bestela, hirigintzako legerian ezartzen den epe mugaren barruan eskatu beharko dira.

b) Halaber, udaleko hirigintzako ordenantzan alde aurretik definituta ez baldin badaude, eraikitze lizentzia emateko ekintzan, obren hasiera, gehieneko etaldia eta bukaerako eraikuntza epeak ezarriko dira.

Epe horiek ere ezarri beharko dira urbanizazio lanak eraikuntzaren osagarri gisa edo aldi berean gauzatzekotan.

1.3.6.3. artikulua. Lurzoru ez eraikigarrian baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitze ahalmena gauzatzea.

1. Lurzoru ez eraikigarrian baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitze ahalmena Arau hauen, hirigintzako legeriaren eta, kasuan kasu, aplikatzen diren sektoreko arautegi guztien arabera gauzatuko da.

2. Hirigintzako legerian ezartzen den baimenak ez du esan nahi, kasuan kasu, sektoreko arautegi desberdinaren arabera, exijitzen diren baimen edo onespenak ez direnik eskuratu behar.

3. Plan berezi bat egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den esparruetan, plan hori egiten ez den bitartean, dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

4. Arau hauetan, eraikitze baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, dagokion lehenengo erabileraren lizentziaren emakida lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkezteko baldintzaren menpe egongo da.

### 1.3.7. KAPITULUA. ERAIKUNTZAKO ARAUBIDEA ETA ALDEZ AURRETIK EXISTITZEN DIREN ERABILEREI BURUZKOA

1.3.7.1. artikulua. Dagoen eraikuntzako araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

1. Arau hauek hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru ez urbanizagarrian dauden eraikuntzen araubidea ezartzen dute, proposatutako antolamenduarekin adostasun edo desadostasun mailaren arabera.

3. Ondare Historiko-Arkitetkonikoa babestu eta zaintzeko araubidea eta ondorioz, katalogoan jasota dauden eraikinak eta gainontzeko elementuak Hirigintzako Arau hauetako "Seigarren titulua. Ondare Historiko-Arkitetkonikoa Babesteko Arau Espezifikoak" tituluaren daude jasota.

1.3.7.2. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

1. Hona hemen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo (antolamendu zehatzetik kanpo) daudela kontsideratzen diren elementuak:

a) Sistema orokor edo tokiko sistemarako bideratutako lurzoria, oinezkoentzako bideena edo espazio libreetako hartzen duten eraikinak.

b) Gizarteko ekipo publikorako bideratutako lurrak hartzen dituzten eraikinak, zuzkidura erabilera horrekin bateragarriak ez diren ezaugarriak dauzkatena.

Hiri-lurzoruan zedarritutako exekuzio unitate baten barruko lurzoruan dauden eraikinak, plangintzan aurrez ikusten den antolamenduarekin bateragarria ez denean.

Ingurumenaren babesa, segurtasuna eta osasungarritasunaren alorrean indarrean dauden xedapen orokorrekin bateragarriak ez diren erabilerak hartzen dituzten eraikuntza edo instalazioak, eta gabezia horiek, aipatutako erabilerak hartzen dituzten bitartean, neurri zuzentzaileen bitartez ezin direnean konpondu.

2. Antolamendutik kanpo dagoen eraikuntza baten kalifikazioak berez suposatzen du segurtasun, osasungarritasun eta apaingarri publikoko baldintzetan mantentzea lortzeko beharrezkoak direnak baino eraikuntza esku-hartze gehiago gauzatzeko baimena ukatzea. Ezingo da finkapen obretarako edo beren desjabetze balorea igotzea eta/edo eraikitako azalera igotzea suposatzen duten lanetarako lizen-

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en estas Normas o, en su defecto, en la legislación urbanística.

b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en la ordenanza urbanística municipal, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Artículo 1.3.6.3. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en la legislación urbanística, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación

2. La autorización precisa establecida en la legislación urbanística no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente instrumento la obligatoriedad de la formulación de un plan especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. En todos aquellos casos en los que en las presentes normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

### CAPÍTULO 1.3.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 1.3.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

1. Estas Normas establecen el régimen de los edificios existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de acuerdo con su grado de adecuación o disconformidad con la ordenación propuesta.

3. El régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el "Título Sexto. Normas Específicas de Protección del Patrimonio Histórico - Arquitectónico y de los Espacios Naturales" de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.3.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

1. Se consideran calificados como edificios fuera de ordenación (o, fuera de ordenación expresa) en suelo urbano y urbanizable:

a) Los edificios que ocupan suelo destinado a sistema general o local, viario peatonal o de espacios libres.

b) Los edificios que ocupan terrenos destinados a equipo comunitario público, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.

Los edificios existentes en suelo incluido en una unidad de ejecución delimitada en suelo urbano, cuando sea incompatible con la ordenación prevista en el planeamiento.

Los edificios o instalaciones que albergan usos incompatibles con las disposiciones generales vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras en tanto acojan los usos indicados.

2. La calificación de un edificio en situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Tampoco se podrá conceder licencia para realizar obras de consolidación y obras que supongan un aumento de la superficie construida y/o incremento

tziarik eman, 76ko Lurzoruaren Legeko 60. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Hala eta guztiz ere, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako eraikuntzetan eta artikuluko honetako 1. zenbakiko a) eta b) idatz-zatietan adierazten denaren arabera antolamendutik kanpo daudela kontsideratzen den eraikuntzetan, zati bateko obrak eta egoeraren arabera finkapen obrak baimendu ahalko dira hamabost urteko epean (obra gauzatu nahi den egunetik zenbatzen hasita) lurzatiaren desjabetzea edo eraispena aurrez ikusita ez baldin badago.

4. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukan eraikuntza bateko zatiren bat edo antolamendutik kanpo dagoela adierazi den zatitik baliabide tekniko arruten bitartez bereizi daitekeen eraikuntza gorputz bat, antolamendutik kanpoko araubideetik salbuetsita geratuko da eta ordenantzatik kanpoko araubidearen, edo kasuan kasu, Arau Orokor hauetako 1.3.7.4. artikuluan aipatzen den "aldez aurretik existitzen diren eraikinen araubide orokorraren" menpe egongo da.

5. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko eremuan egotegatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikuntzek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez daudenean jabetza publikoa eraikitzeke desjabetu diren lurren barruan, eta kasuan kasu, eraikuntza lerroa dela eta, ordenantzatik kanpoko egoerara igaro ahalko dira.

6. Artikulu honetan eraikinei buruz aipatutakoa berdin-berdin aplikatu dakieke instalazioei eta hirigintzako edozein eraikuntza edo elementuri.

1.3.7.3. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren ordenantzatik kanpo dauden eraikinak.

1. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian ordenantzatik kanpoko egoeran (antolamendu ez zehatzetik kanpo) dauden eraikuntza gisako kalifikazioaz definitzen dira antolamendutik kanpoko eraikinen barruan ez dauden baina ondorengo baldintzatarikoren bat betetzen duten eraikuntzak:

a) Hiri-lurzoruan ezarritako kalifikazio xehekatuak definitutako eraikuntzako gehieneko lerroak gainditzen dituztenak.

b) Hiri-lurzoruan ezarritako kalifikazio xehekatuak definitutako eraikuntzako gehieneko solairu kopurua baino bi solairu gehiago (gutxienez) izatea.

c) Lurzoru ez urbanizagarriaren egotea eta antolamendutik kanpoko egoeran ez egotea. Egoera horretan jarraituko dute Plan Partzialak zein araubideen menpe egongo diren zehazten duen arte.

2. Antolamendutik kanpo dauden eraikinetan zaharberritze, kontserbazio eta apaintze, finkapen eta birgaiketa esku-hartzeak gauzatzea baimentzen da, beri ere, eraikuntza-lan horien gastuek eraikina berriz jartzearen gastuaren erdia gainditzen ez baldin badute.

3. Ordenantzatik kanpoko kalifikazioa daukan eraikuntza bateko zatiren bat edo gehieneko muga gainditzen duen zatitik baliabide tekniko arruten bitartez bereizi daitekeen eraikuntza gorputz bat, ordenantzatik kanpoko araubideetik salbuetsita geratuko da Arau Orokor hauetako 1.3.7.4. artikuluan aipatzen den "aldez aurretik existitzen diren eraikinen araubide orokorraren" menpe egongo da.

4. Artikulu honetan eraikinei buruz aipatutakoa berdin-berdin aplikatu dakieke instalazioei eta hirigintzako edozein eraikuntza edo elementuri.

1.3.7.4. artikulua. Hiri-lurzoruan aldez aurretik existitzen diren eraikinak eta antolamendu edo ordenantzatik kanpo ez dauden eraikinak.

1. Esku-hartze eremu bakoitzeko Arau bereziak banaka ezarriko ditu instrumentu hau indarrean sartu baino lehen eraikitako eta antolamendutik kanpo eta ordenantzatik kanpo ez dauden, baina kalifikazio xehekatua guztiz betetzen ez duten eraikinei aplikatu behar zaizkien baldintzak.

2. Bestela, eraikuntzako esku-hartze oro jaso ditzaketela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehekatu berrira egokitu beharko dira.

de su valor de expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo 76.

3. No obstante lo indicado anteriormente, en los edificios situados en suelo urbano y urbanizable y calificados como fuera de ordenación de acuerdo con los apartados a) y b), del número 1 de este artículo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretenda realizar aquélla.

4. Cuando en un edificio calificado fuera de ordenación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al de fuera de ordenanza, o, en su caso, al régimen general de edificios preexistentes indicado en el artículo 1.3.7.4. de estas Normas Generales.

5. Los edificios que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un sistema general en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pudiendo pasar, en su caso, a la situación de fuera de ordenanza por afección de la línea de edificación.

6. Lo indicado en este artículo sobre los edificios es aplicable de igual forma a las instalaciones y a cualquier otro tipo de construcción y elemento de urbanización.

Artículo 1.3.7.3. Edificios fuera de ordenanza en suelo urbano y en suelo urbanizable.

1. Se definen como edificios calificados en situación de fuera de ordenanza (o fuera de ordenación no expresa) en suelo urbano y urbanizable, aquéllos que no están calificados como edificios fuera de ordenación y en los que se den algunas de las siguientes circunstancias.

a) Sobresalir de las líneas máximas de edificación definidas por la calificación pormenorizada establecida en suelo urbano.

b) Exceder en dos plantas, al menos, del número de plantas sobre rasantes permitido por la calificación pormenorizada del suelo urbano.

c) Estar situados en suelo urbanizable y no estar calificados en situación de fuera de ordenación. Permanecerán en esta situación en tanto en cuanto la ordenación del Plan Parcial decida el régimen final al que quedarán sometidos.

2. En los edificios calificados en situación de fuera de ordenanza se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio.

3. Cuando en un edificio calificado como fuera de ordenanza exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte que sobresalga de la alineación máxima por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenanza y sujeta al régimen general de edificios preexistentes indicado en el artículo 1.3.7.4 de esta Normas Generales.

4. Lo indicado en este artículo en relación a los edificios es aplicable de igual forma a las instalaciones y cualquier otro tipo de construcción y elemento de urbanización.

Artículo 1.3.7.4 Edificios preexistentes en suelo urbano y no calificados como fuera de ordenación o fuera de ordenanza.

1. La Norma particular de cada área de intervención establecerá, de modo individualizado, las condiciones aplicables a los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este instrumento y que no estén calificados ni como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que no se ajusten en su totalidad a la calificación pormenorizada.

2. En su defecto, se entenderá que podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas, salvo las de Reedificación, en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada.

3. Aldez aurretik existitzen diren eta kalifikazio xehekatuari guztiz egokitzen zaien eraikuntzetan, eraikuntzako jarduerak horri egokituko zaizkio.

1.3.7.5. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak.

1. Arau subsidiario hauen 1.3.7.2 artikuluko 1. zk-ko a), b) eta c) ataletan ezarritakoa dela bide antolamendutik kanpoko eraikin gisa sailkaturiko eraikinetako erabilerak beren jardueran jarraitu ahal izango dute harik eta jarduerari utzi arte, betiere jarduerak kalifikatzeko arloko indarreko arautegia aplikatzeari kalterik egin gabe. Galarazita dago erabilerak aldatzea, salbu eta erabilerak berria kalifikazio xehekatuan onartutakoen artean bada, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilerak kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte-ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada.

2. Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan ezingo da jarduerarik gabeko lokaletan erabilerak berririk ezarri.

3. Ditutzen ezaugarrien arabera hirigintzako arau hauen 1.3.7.2. artikuluko 2. idatz-zatian ezarri denari lotuta dauden erabilerak, ingurugiro, segurtasun eta babesaren osasungarritasunarekiko loturak murrizten dituzten obrak burutzeko aukerak gora-behera.

4. Ordenantzatik kanpoko kalifikazioa duten eta hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarrian dauden eraikinetan haizu da egon dauden jarduerak mantentzea, harik eta jarduerak eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gora-behera da. Halaber, zilegi da erabilerak aldatzea egitea eta lokal hutsetan erabilerak berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehekatuan onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

5. Antolamendutik eta ordenantzatik kanpoko egoeran ez dauden eraikinetan haizu da egon dauden jardueren mantentze-lana, harik eta jarduerak eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gora-behera da. Halaber, zilegi da edozein erabilerak ezartzea, baldin eta kalifikazio xehekatuan onetsita badaude eta ondore horretarako ezarri diren erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

6. Jardueraren etena, artikuluko honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagotan jarduerak ekonomikoan zergan baja duenean izango da.

7. Ez da jardueraren etentzat joko, artikuluko honen ondoretarako, enpresen titulartasunaren eskualdaketak, baldin eta jarduerak, egitura materiala eta langileriarena mantentzen badira.

1.3.7.6. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru ez urbanizagarriaren antolamendutik eta ordenantzatik kanpo dauden eraikinak eta erabilerak.

1. Hona hemen lurzoru ez urbanizagarriaren antolamendutik kanpo daudela kontsideratzen diren elementuak:

a) Arau Orokor hauetako 1.3.7.2 artikuluko baldintzak betetzen dituzten eraikuntzak.

b) Kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituzten erabilerak hartzen dituztenak eta "aldez aurretiko erabilerak onartua" gisa kontsideratuta ez daudenak.

2. Landako eremuetan ordenantzatik kanpoko eraikuntzat jotzen dira "J2 Babestutako Eremuak" eremuetan daudenak baina kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituenak baina "aldez aurretiko erabilerak onartua" gisa kontsideratuta daudenak.

Ondorio horietarako, honako erabilerak hauek aldez aurretiko erabilerak onartuak izango dira:

a) Ostalaritza, Merkataritza, Kontsumo eta Turismo Sailaren 191/97 Dekretuan araututako jarduerak bereziki.

b) Eskualdeko artisautzako produktuen txikizkako merkataritza.

c) Artisautza eta arte-lanbideak.

d) Gizarte-ekipamendua, honako hauek izan ezik: Dantza-aretoak, diskotekak eta antzeko jardueretakoak; Jolas eta azare jokoak eta Udaltzatzen jardueren haien eragin negatiboak eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean daukaten eragin negatiboa direla eta batez beste jotzen dituen gainontzeko guztiak.

3. En los edificios preexistentes que se ajusten en su totalidad a la calificación pormenorizada, las actuaciones edificatorias se ajustarán a la misma.

Artículo 1.3.7.5. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

1. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación en virtud de lo establecido en los apartados a) y b) del número 1 del artículo 1.3.7.2 de estas Normas Generales, podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de ésta, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de calificación de Actividades, quedando prohibido el cambio de uso salvo que el nuevo uso esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido.

2. En los edificios calificados como fuera de ordenación no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

3. Los usos que en virtud de sus características califican a un edificio como edificio fuera de ordenación, están sujetos a lo establecido en el número 2 del artículo 1.3.7.2. sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad de la protección.

4. En los edificios calificados como fuera de ordenanza, se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de esos usos.

5. En los edificios que no se comprenden en los calificados en situación de fuera de ordenación y de fuera de ordenanza, se autoriza el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el Impuesto de Actividades Económicas por un período superior a doce meses.

7. No se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas, siempre que se mantenga la actividad y la estructura material y personal.

Artículo 1.3.7.6. Edificios y usos fuera de ordenación y fuera de ordenanza en suelo no urbanizable.

1. Se consideran calificados como edificios fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a) Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 1.3.7.2 de estas Normas Generales.

b) Los que alberguen usos no autorizados por la calificación global, que no tengan la consideración de "uso preexistente tolerado".

2. En las zonas rurales se consideran edificios calificados como fuera de ordenanza, los que, situados en las "Zonas J2 Preservadas", no están autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de "usos preexistentes tolerados".

A estos efectos son usos preexistentes tolerados los siguientes:

a) Hostelería, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 191/97 del Departamento de Comercio, Consumo y Turismo.

b) Comercio al por menor de productos artesanos de la comarca.

c) Artesanía y oficios artísticos.

d) Equipamiento comunitario, exceptuando: Salas de baile, discotecas y actividades similares; Juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la Corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles.



3. Nekazaritzako nukleoko eremuetan, ordenantzatik kanpoko eremutat jotzen dira 1.3.7.3. artikuluko 1. puntuan deskribatzen den egoera betetzen duten eraikuntzak.

4. Aurreko puntuen arabera antolamendu eta ordenantzatik kanpoko eraikuntza gisa kalifikatuta ez dauden eraikuntzak antolamenduak finkatutako eta aldeaz aurretik existitzen ziren eraikuntza gisa kontsideratuak izango dira.

5. Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak martxan jarraitu ahaliko dute jarduera eteten den arte.

6. Artikulu honetako 2., 3. eta 4. puntuetan deskribatuta dauden eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gora-behera da. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean onetsita badaude eta ondore horretarako ezarri diren erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

7. Jardueraren etena, artikulu honen ondoreetarako, jarduerak zerga lizentzian baja duenean izango da.

8. Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Egoera hori gertatzen baldin bada jarduera eten dela ulertuko da.

9. Artikulu honetako 2., 3. eta 4. puntuetan deskribatuta dauden eraikinetan ez da jardueraren etentzat joko, artikulu honen ondoreetarako, enpresen titulartasunaren eskualdaketa, baldin eta jarduera, egitura materiala eta langileriarena mantentzen badira.

1.3.7.7. artikulua. Artapen betebeharraren edukia.

1. Eraikin, urbanizazio, instalazio, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean mantendu beharko dituzte, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Ondorengoak artapenaren alorreko betebeharren barruan daudela ulertzen da:

a) Jabetzaren segurtasuna, osasungarritasuna eta herri apainketaren baldintzen nariadura saihesteko lan eta obra horietan, beti, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintzak sartuko dira, baita elementu edo instalazio horien elementuen ohiko birjarpenak ere

b) Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarreen (%50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Herri erabilerako arazoak edo higiezinaren artapena aholkatzen duten gizarte interesekoak badaude, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2. Jabetzari lotuta dagoen artapen edo/eta konpontzeko betebeharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3. Urbanizazioen kasuan betebeharrak ondokoa hauena izango da:

a) Erakunde sustatzailearena, baldin eta urbanizazioa ez bada behin-behinean jaso.

b) Artapenerako hirigintzako erakundearena, baldin eta horrelakorik badago.

c) Titularrarena, gainerako kasu guztietan.

1.3.7.8. artikulua. Segurtasun, osasungarritasun eta herri-apaindurako gutxieneko baldintzak.

1. Artapen betebeharrak betetzearen ondoreetarako eta, horren ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkotzearen ondoreetarako, segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintza hauek beteko dira:

a) Orubeak:

a.1. 1.4.1.33. artikuluko 4. puntuan azaltzen den bezala hesiz inguratuta egon beharko dute.

a.2. Putzuak eta maila-ezberdintasunak babestu edo seinaleztatuko dira, istripuren bat eragin baitezakete.

3. En las zonas de núcleo rural se consideran edificios fuera de ordenanza aquellos en los que se da la circunstancia señalada en el punto 1 del artículo 1.3.7.3.

4. El resto de los edificios no calificados fuera de ordenación y fuera de ordenanza, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la actividad.

6. En los edificios descritos en los puntos 2, 3 y 4 de este artículo se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

7. Se considerará cese de actividad a los efectos de este artículo, cuando la actividad sea dada de baja en la licencia fiscal.

8. En los edificios calificados como fuera de ordenación no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

9. Sin embargo, en los edificios de los puntos 2, 3 y 4 de este artículo no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones, siempre que se mantenga la actividad y la estructura material y personal.

Artículo 1.3.7.7. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística vigente.

Se considera contenido del deber de conservación:

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50% del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación recaerá:

a) Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.

b) Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando ésta exista.

c) Sobre su titular, en los demás casos.

Artículo 1.3.7.8. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Solares:

a.1. Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 4 del artículo 1.4.1.33.

a.2. Deberán protegerse o señalarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3. Orubeak garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornikuntza sareekiko eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoekiko zortasunak beteko dira.

b) Urbanizazioak:

b.1. Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hartuneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

b.2. Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

c) Eraikinak:

c.1. 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.

c.2. Eraikuntzen egiturari dagozkion elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko kontserbatuko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileengandik babestuko dira, baita zimentazioetan kalterik sor dezaketen filtrazioetatik ere.

c.3. Zerbitzu-sareak eta osasun-instalazioak egoera onean eta aireztapen- eta argiztapen-baldintza egokietan mantendu behar dira, ezarri zaizkion erabilera eta erabilera-araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.

c.4. Bai eraikinean bai inguruko gune libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5. Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoea ziurtatu behar da.

c.6. Eraikinen fatxada behar den moduan artatu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2. Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3. Artikulu honen edukia osatu egin daiteke eta, hala denean, Arau Orokor hauen 1.1.1.8. artikuluan adierazi diren udal ordenantzetarikoren batek aldaraz ditzakete.

1.3.7.9. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea.

1. Arau subsidiarioen zehaztapenen multzoa betetzearen nahitaezotasunak Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 57. artikuluan adierazita dauden mugak sortzen ditu eta hala norbanakoek nola administrazioak bete beharko dituzte.

2. Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 58. artikuluan ezarri denarekin bat, Udalak baimendu ahal izango ditu behin-behinekoak izan eta arautegi honetan sartuta ez dauden erabilera edo obrak, salbuespen gisa, baldin eta jarraian adieraziko diren tramitazio-beharkizun guzti-guztiak betetzen badira.

3. Instrumentu orokor hauetan araupetu gabeko erabilera eta obrak baimendu ahal izan daitezten, hurrengo beharkizun hauek bete behar dira:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b) Erabilerearen eta/edo obra izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta beren beregi adierazi beharko da erabilera luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatu diren lurretan erabilera kokatzeko beharra bidezkotu egin beharko da, horretarako horrela ahokutzen duten udalerriaren hirigintzako ingurabarren arabera eta ez lizentziarik ez duen egintza baten legeztapenaten ikuspegitik.

c) Obrek beren eraikuntza-ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoizko armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta fabrikako itxidurak dituztenak. Horien ordezkari honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmontagarriez osatutako itxidurak, eta gainalde arinak, plakez zein egitura puzgarriez eginak, edo lonazko gainaldeak.

a.3. Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b). Urbanizaciones:

b.1. El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c). Construcciones:

c.1. Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2. Los elementos de 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.

c.3. Deberán mantenerse en buen estado 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 así como su régimen de utilización.

c.4. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres en un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo es susceptible de ser complementado y en su caso, modificado por una ordenanza urbanística municipal de las indicadas en el artículo 1.1.1.8 de estas Normas Generales.

Artículo 1.3.7.9. Régimen de usos y obras provisionales

1. La obligatoriedad de observancia del conjunto de las determinaciones de este instrumento, comporta las limitaciones que establece el artículo 57 de la Ley del Suelo 76, quedando obligados a su cumplimiento, tanto los particulares como la Administración.

2. De conformidad con el artículo 58 de la Ley del Suelo 76, con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos de tramitación que se indican, el Ayuntamiento podrá autorizar usos u obras de carácter provisional, no previstas en la presente normativa, con el cumplimiento de lo indicado a continuación.

3. Para que se pueda autorizar usos y obras no permitidas por las determinaciones del presente instrumento general, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintzaren betearazpena eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, arautegi honetan adierazten den moduan, ez eta komunikazio bideek behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira 2 metrotik gorako lurrerauzketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

4. Obrak behin-behinean burutzeko edo erabilera behin-behinean ezartzeko lizentziaren tramitazioa eta emakidaren prozedurak honako araudi honetan ezarri diren gainerako obra eta erabilera guztietarako ezarri direnak izango dira, beti ere, alde zuzenetik Arabako Foru Aldundiko organo eskudunari txostena eskatzeko osagarri zehatzekin, eta horrekin batera, udalaren alde zuzenetik txosten tekniko eta juridiko bat eta udaleko organo eskudunaren beste bat eskuratu beharko dira. Txosten biak aurretik azaldutako idatz-zatietan definitutako betekizunen arabera arazoitu beharko dira.

5. Aurreko ataletan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, beren beregi luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilera eta lanak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, Administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete baino lehen ere.

6. Ezinezkoa da obrarik edo erabilera hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egileespenerik, horren izaera, lizentziaren zehaztapenagatik kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik eza, uzketak eta erabilera edo/eta obren etete eta eraisteagatik kalte-ordainak eza eraso ez bada. Herri agiria formalizatzearen eta hori erregistroan sartzearen gastuak, adibidez, behin-behineko lizentzia, baimenduaren pentzutan izango dira.

#### LAUGARREN TITULUA.- AZPI-EREMU ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

##### 1.4.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK EZARTZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

###### 1. Atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

###### 1.4.1.1. artikulua. Lursaila.

1. Mugatua eta erregistratua dagoen lur-unitate fisikoaren zatia da lurzatia arau hauen ondorioetarako.

2. Lursaila azpi-eremu eraikigarri batean dagoenean, "lursail eraikigarriaren" kontzeptuaren parekoa da.

###### 1.4.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1. Arauok aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak izanez gero. Halaber, eskuz landutako objektu guztiak ere eraikuntzak izango dira (lurzoruari dagokionez kontuan izan gabe gogortasun, mugiezintasuna edo eranskortasuna), edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikin bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, beste edozein eraikinetako aparteko elementu arkitektonikoek mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera edo eskaileren bidez, baita banaketako elementu propioak ere, eta horrez gain, beste baldintza bi hauek bete behar ditu:

a) 45 dBA-tik gorako isolapen baloreaz fatxada edo horma itsuz mugatuta egotearen ondorioz, bereizteko gorputz bat izatea eta beheko solairuko lurzoruen mailatik estalkira gutxienez RF180 eta EF180-ko baloreak izatea.

b) Sistema orokor, tokiko sistema edo lursail pribatuetatik sarbide propio eta zuzenak edukitzeagatik independentean den gorputz bat izatea.

3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunika-

d) Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del Planeamiento y no supondrán un atentado a la debida protección del paisaje ni a la protección debida a las vías de comunicación y al dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

4. El procedimiento para la tramitación y concesión de licencia para la ejecución de las obras y/o implantación de usos con carácter provisional, será el mismo que para las demás obras y usos indicado en la presente Normativa, con el complemento previo y específico de la petición de informe al órgano competente de la Diputación Foral de Álava, a la que se deberá acompañar un informe previo técnico y jurídico municipal y otro del órgano municipal en el que residan sus competencias. Ambos informes deberán razonarse en función de los requisitos definidos en los apartados anteriores.

5. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prólongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

6. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

#### TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

##### CAPÍTULO 1.4.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

###### Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

###### Artículo 1.4.1.1. Parcela.

1. A los efectos de esta normativa se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registral.

2. Cuando la parcela se sitúa en alguna de las subzonas edificables se equipara al concepto de "parcela edificable".

###### Artículo 1.4.1.2. Edificio o edificación.

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios, y cumplir estas dos condiciones:

a) Ser un cuerpo separado por estar limitado por fachadas o paredes ciegas con un valor de aislamiento acústico superior a 45 dBA y unos valores RF180 y EF180 como mínimo, desde el nivel de suelo de planta baja a la cubierta.

b) Ser un cuerpo independiente por tener uno o más accesos propios y directos desde los sistemas generales, sistemas locales, o parcelas privadas.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican

turiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarria osatuko dute.

4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikatuz egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuari adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko da beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

#### 1.4.1.3. artikulua. Eraikin bakarria.

1. Arautegi honen ondoretarako, eraikin bakarra aldoan beste eraikuntzarik ez duena izango da; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta abar bezalako sarbide erdikiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2. Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintza ondoretarako, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

#### 1.4.1.4. artikulua. Eraikigarritasuna.

1. Zergatia: "Eraikigarritasuna" plangintzak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera da.

2. Eraikigarritasuna honako prozedura hauetarikoren baten bitartez arautu daiteke:

a) Ordenantzek eraikigarritasuna espresuki eta zenbakiekin esleitzen dutenean zuzeneko erregulazio gisa adieraziko da.

b) Eraikigarritasuna eraikitze moduaren bitartez lortzen denean, idatzizko ordenantza bitartez zein diseinu grafikoaren bitartez, zuzeneko erregulazioa jasoko du.

#### 3. Eraikigarritasun bi modutara esleitu daiteke:

a) Eraikigarritasun absolutua: plangintzak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da ( $m^2t$ ). Esleipen mota hori zuzenean edo zeharka erregulatu ahalko da.

b) Eraikigarritasun koefizientea: plangintzak esparru jakin batean, azalerako metro karratu bakoitzeko, eraikitzea baimentzen duen azalera eraikigarria da. Metro karratu eraikigarritan azalerako metro karratutan adierazten da ( $m^2t/m^2s$ ). Eraikigarritasuna esleitzeko bide hori "zuzeneko erregulazioa" izango da.

#### 4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasuna aplikatzen eta/edo eraikigarritasuna neurtzen den esparruaren arabera, bertan honako bi modalitate hauek aurkezten dira.

a) Eraikigarritasun garbia: lursail eraikigarrian zuzenean aplikatzen dena da, eta kasuan kasu, jabetza publikokoa izatera igaro behar duen edozein lur. Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan lursail eraikigarria orubea da.

b) Eraikigarritasuna orokorra edo gordina: hirigintzako ekintza baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharretarako, jabetza publikora igaro behar diren lurra dauden esparru bat da.

Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako esparruko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpi-eremuko arautegian edo esku-hartze eremuko arautegi zehatza beste prozeduraren bat zehazten bada izan ezik.

#### 5. Eraikigarritasunaren xehatzea:

a) Xehatzearen arabera, eraikigarritasuna honako faktore hauen bitartez ezarri ahalko da:

##### a.1. Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2. Eraikigarritasun partzialak erabileren eta/edo solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).

b) Plangintzak eraikigarritasuna honako modalitate bi hauetariko baten edo bien bidez esleitu ahalko du.

c) Eraikigarritasunak, oro har, sestraren gainetik eraikitako azalerari egingo dio erreferentzia. Plangintzak eraikigarritasuna sestraren azpitik ezarri nahi baldin badu, espresuki adierazi beharko du, zuzeneko erregulazioaren bitartez nahiz zeharkako erregulazioaren bitartez.

por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

#### Artículo 1.4.1.3. Edificio aislado.

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aún cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

#### Artículo 1.4.1.4. Edificabilidad.

1. Concepto: Se entiende por "edificabilidad" la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. La edificabilidad puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a) Cuando la edificabilidad esté asignada por las ordenanzas de manera expresa y numérica recibirá el nombre de regulación directa.

b) Cuando la edificabilidad se obtenga a través de la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico, recibirá regulación indirecta.

#### 3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad:

a) Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo ( $m^2t$ ). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ). Esta forma de asignar la edificabilidad siempre será una "regulación directa".

#### 4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a) Edificabilidad neta: es aquella que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público. La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar.

b) Edificabilidad global o bruta: es aquella que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del área de intervención se especifique otro procedimiento.

#### 5. Desgloses de las edificabilidades:

a) En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

##### a.1 La edificabilidad total del ámbito.

a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante).

b) El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

c) La edificabilidad se referirá con carácter general a la superficie construible sobre rasante. Si el planeamiento desea fijar la edificabilidad bajo rasante deberá especificarlo expresamente bien sea mediante la regulación directa o la indirecta.

## 6. Erabilera pribatu eta publikoen eraikigarritasunak

Nolanahi ere, plangintzak beti definitu beharko ditu bereizirik erabilera pribatu edo irabazizkoen ondoriozko eraikigarritasuna eta erabilera publikoen ondoriozkoa. Bereizketa hori ez baldin bada ezartzen, adierazitako eraikigarritasuna osoki erabilera pribatukoa dela ulertuko da.

## 1.4.1.5. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak.

1. Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan, eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzako kanpoko perimetrotik neurtuko da. Kalkulu horretatik ondorengo azalera murriztuko dira:

a) Beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliei dagokiena.

b) Erabilera pribatuko beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliak, eta irteten edo sartzen diren gorputz irekiak edo hegala irekiak, Hirigintzako Arau hauetako 1.4.1.28 artikuluan definituta daudenak, zenbatu egingo dira eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuko dira.

c) Etxadi patioak.

d) Sabaiaz estalitako estalpe edo azalera, baina beren oinarrian eta garaiera osoan itxiduraz libre direnak.

e) Eraikinaren zerbitzurako erabileretarako erabiltzen diren teilatupeko solairuen azalera.

f) 1,5 metro baino gutxiagoko garaiera daukaten teilatupeko solairuen azalera, edozein kasutan.

## 2. Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da

soto eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne. Nolanahi ere, instalazio, ibilgailuen aparkaleku eta trastelekuetarako erabiltzen den azalera murriztu ahalko da, beti ere, eraikinean bertan kokatuta dauden erabilera nagusiekin lotuta baldin badaude.

## 1.4.1.6. artikulua. Biztanleria edo hiritarren dentsitatea.

1. Biztanleriaren dentsitate deritzo plangintzak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen etxebizitza kopuruari.

2. Motak: Parametro hori plangintzan honako hauen bitartez finkatuta egon daiteke:

a) Etxebizitza kopuru finkoa.

b) Aipatutako esparruko hektarea bakoitzeko eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefiziente baten bitartez.

c) Lursail bakoitzeko gutxieneko azalera bat eta/edo eraikuntza tipoa adieraziz.

3. Biztanleriaren dentsitatea adierazteko modua Arau hauetako 1.4.2.1. artikuluko 3. puntuan adierazten denaren arabera arautuko da.

## 2. Atala. Lursailaren parametroak eta baldintzak.

## 1.4.1.7. artikulua. Mugak.

1. Lursaila mugatzen duten lerro perimetralak dira mugak.

2. Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontzekoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

## 1.4.1.8. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1. "Mugaren gehieneko neurria" eta "mugaren gutxienezko neurria" instrumentu honek edo lursailleko muga baterako edo bat baino gehiagorako ezarritakoak dira.

2. Ez dago egiterik ezarritako parametroa betetzen ez duen lurzati banaketa edo gehitza.

## 1.4.1.9. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lursail eraikigarria.

1. Instrumentu orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxienezko lursail eraikigarria da. Beraz, azalera txikiagoko lursail eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki.

## 6. Edificabilidades de los usos privados y de los públicos

En cualquier caso, siempre deberá el planeamiento definir por separado la edificabilidad debida a los usos privados o lucrativos y a los usos públicos. Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad señalada corresponde íntegramente a los usos privados.

## Artículo 1.4.1.5. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado. De este cálculo se reducirán las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.4.1.28 de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c) Los patios de manzana.

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f) En cualquier caso, las superficies de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores. En todo caso, podrá reducirse la superficie dedicada a instalaciones, aparcamiento de vehículos, y trasteros, siempre que estén vinculados a los usos principales situados en el propio edificio.

## Artículo 1.4.1.6. Densidad de población o residencial.

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.

b) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.

c) Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población se regulará según lo establecido en el artículo 1.4.2.1. punto 3 de estas Normas.

## Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

## Artículo 1.4.1.7. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

## Artículo 1.4.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

1. "Dimensión máxima de lindero" y "dimensión mínima de lindero" son las establecidas por este instrumento o por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

## Artículo 1.4.1.9. Parcela mínima y máxima edificable.

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este instrumento general o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. Instrumentu orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gehieneko lursail eraikigarria da. Beraz, azalera handiagoko lursail eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki, eta derrigorrezkoa izango da banatzea edo lursailetan zatikatzea.

1.4.1.10. artikulua. Lursailaren gehieneko eta gutxienezko azalera, zatikatze lanetarako.

1. Lursailkako zatiketarako gutxienezko eta gehieneko lursaila (edo besterik gabe, "gehienezko lursaila" eta "gutxienezko lursaila") plangintzak ezartzen dituenak dira eta dagokion plangintzako instrumentua behin betiko onetsi ondoren egindako lursail guztiek bete behar dituzten bi parametroren bitartez finkatzen da:

- a) Azalera
- b) Lursailaren aurrealdea.

2. Bi bide edo espazio publikoren aurreko izkinako lursailetan, aurrealdearen gehieneko neurria aurrealde bietako bakoitzean exijituko da.

3. Parametro horiek betetzen duten lursail guztiak izango dira eraikigarriak.

1.4.1.11. artikulua Lursail eraikietako lurren banaketak.

Eraikuntzak dituzten finkak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi behar da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia zuzkidura publikorako erabiltzekotan izan ezik.

3. *Atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

1.4.1.12. artikulua. Bideen lerrokadura.

Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikorako bide edo toki ireki publikoetarako lur eremuen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Plangintzak zehazten du lerrokadura.

Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

1. mota: Foru Aldundiko errepide sareko bideen lerrokadura (erabilera publikoko eremua) eta sistema orokor gisa kalifikatutako udaleko bideena.
2. mota: ibilgailuzko trafikoko udaleko kaleen gainontzeko sarearen bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babeslekuak barne).
3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.
4. mota: Berdeguneen lerrokadura (publikoak).

1.4.1.13. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurraren erreferentzia altimetrikoek lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoek. Instrumentu honetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: plangintzan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra burutu aurretik lurreko guneek duten garaiera erlatiboa da.

c) Berdintze kota. Hirigintza-lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko +0 erreferentzia-kotatzat erabiltzen den garaiera.

1.4.1.14. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

1. Instrumentu honetan erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lursaila mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen plano edo plano bertikalak. Fatxada-planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza-elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu-hegal eta erlaitz baimenduak eta arautegiak baimentzen dituen beste apaingarri batzuk izan ezik.

2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este instrumento general o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 1.4.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, "parcela máxima" y "parcela mínima") son las establecidas por el planeamiento y se fija mediante dos parámetros que toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente ha de cumplirse simultáneamente:

- a) Superficie
- b) Frente de parcela.

2. En las parcela en esquina que da frente a dos viales o espacios públicos, las dimensión máxima de frente de parcela se exigirá en cada uno de los dos frentes.

3. Toda parcela que cumpla estos parámetros será edificable.

Artículo 1.4.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

*Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.*

Artículo 1.4.1.12. Alineación viaria.

Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) y de la vialidad municipal calificada como sistema general.

Tipo 2: alineación viaria del resto de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).

Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.

Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

Artículo 1.4.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente instrumento emplea las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 1.4.1.14. Definición de las referencias de la edificación.

1. En la regulación de este instrumento se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) 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 permitido respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas y otros elementos ornamentales permitidos por la normativa.

c) Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begiratzen duen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lursaila bat bere lursaila mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

2. Fatxadako derrigorrezko eta gehienezko lerroek, solairu desberdinei (Arau hauetako P-5 planoan adierazita azaltzen dira) esleitu zaizkien bilbeak batuz, solairuaren arabera, eraikuntzak iritsi behar edo ahal duen lerroa adierazten dute.

1.4.1.15. artikulua. Metroak mugara:

1. Mugen banaketa fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia da, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2. Gerta daiteke plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lursailaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitate onena lortzea; eta c) lursailak albat toki irekirik handiena izatea.

3. Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

1.4.1.16. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin behar da distantzia hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.4.1.17. artikulua. Sakonera eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kopuruz (ez grafikoz) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaturren arteko distantzia azken horrekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

1.4.1.18. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa.

Eraikuntzaren mugimendu-arloa "eraikuntzaren baldintzak" planoan grafikoki adierazitakoa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

1.4.1.19. artikulua. Soto eta erdisotoetako aparkalekuetara sartzeko eremua.

Soto edo erdisotoetan dauden aparkalekuetarako sarbide-arrapalak lursail pribatuen baitan egokituko dira eta ez dute inolaz ere erabilera publikoko edo zortasuneko erabilera publikoko lurzorua okupatuko.

4. *Atala. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametro eta baldintzak.*

1.4.1.19. artikulua. Eraikuntzekin okupatutako lurzorua.

1. "Lurzorua okupazio gisa" ulertzen da eraikuntzaren batek okupatu dezakeen lursail eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2. Eraikuntzekin okupatutako lurzorua honela adieraz daiteke:

a) Zuzeneko erregulazioa: Gehienezko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da. Parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu behar dena.

b) Zeharkako erregulazioa.

b.1. Modu osagarri edo eskusiboan, muga eta sakonera eraikigarrien banaketa parametroen bitartez.

b.2. Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.4.1.20. artikulua. Lur saileko azalera librea.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea ez den eta aurreko artikuluan ezarri den eremua.

5. *Atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.*

1.4.1.21. artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko dimentsioak.

"Eraikuntzaren gehienezko neurria" eta "eraikuntzaren gutxienezko neurria" plangintzak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

2. Las líneas de fachada obligatoria y máxima, en unión de las tramas asignadas a las diferentes plantas, representadas en el plano P-5 de estas Normas indican la línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artículo 1.4.1.15. Separación a linderos.

1. Separación o retiro a los 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

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, 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.

3. Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 1.4.1.16. Separación entre edificios.

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.4.1.17. Fondo edificable.

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 1.4.1.18. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano de "Condiciones de la edificación", dentro del cual debe situarse la edificación.

Artículo 1.4.1.19. Área de acceso a aparcamientos en planta sótano o semisótano.

Las rampas de acceso a los aparcamientos situados en planta sótano o semisótano deberán desarrollarse en el interior de la parcela privada; sin que, en ningún caso, pueda ocuparse suelo de uso público o con servidumbre de uso público.

*Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*

Artículo 1.4.1.19. Ocupación del suelo por la edificación.

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta.

b.1. A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2. O gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 1.4.1.20. Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

*Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.*

Artículo 1.4.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

"Dimensión máxima de la edificación" y "dimensión mínima de la edificación" son las establecidas por el planeamiento, dentro de las

eta xedatu behar da eraikuntza, fatxadako planoek definitua, lursailetik ateratzen da.

#### 1.4.1.22. artikulua. Jatorriko kota.

1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurrak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2. Eraikinaren beharrianak edo lurraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorpuztetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

#### 1.4.1.23. artikulua. Eraikinaren garaiera.

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko aldeko gurutzaketaraino neurtzen da, eta ez da kontuan hartzen forja hori horizontala ala makurra den.

b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe garaieraraino dagoen distantzia neurtzen duena da.

c) Hegalaren garaiera: teilatu-hegalaren muturreko puntu behe-reneraino neurtutako garaiera da.

2. Plangintzak parametro hori "gehienezko garaiera", "gutxienezko garaiera" edo "garaiera finko" edo "derrigorrezko" gisa ezarri dezake.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak bete beharko dira.

#### 1.4.1.24. artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikinerako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a) Sestra gaineko solairu kopurua: urbanizatutako lurzorua gainetik kokatuta dauden edo fatxada aurreko solairuen kopurua da.

b) Sestra azpiko solairu kopurua: zenbatzen den sestraren gaineko lehenengo solairuaren azpian dauden edo baimendu diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori "gehienezko solairu kopuru", "gutxienezko solairu kopuru" edo "solairu kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezarri dezake.

3. Eraikinaren profil edo solairuen gehienezko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

a) A / B

b) A(a)/B

c) A(a edo b)/B

4. Lehenengo zifrak, "A", makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatueak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "B", barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

5. P-5 planoetan barraren atzean ez denean inolako zifrarik adierazten, soto bakarra baimentzen da.

6. Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuk (a) edo (b) atiko edo teilatue zenbagarri baten baimena adierazten dute. Zeinu horien bitartez ez denean espresuki adierazten, atikoa eta teilatuea ez daude baimenduta.

#### 1.4.1.25. artikulua. Eraikinaren solairuak.

1. Eraikin baten solairua estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2. Honako solairu mota hauek existitzen dira:

a) Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko plano behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen solairua da.

Erabileraren berezko ezaugarrien araberkoa izango da garaiera librea, betiere, gutxienez, 225 zentimetrokota izanik.

cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

#### Artículo 1.4.1.22. Cota de origen.

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

#### Artículo 1.4.1.23. Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como "altura máxima", "altura mínima" o "altura fija" u "obligada".

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

#### Artículo 1.4.1.24. Perfil de la edificación o número de plantas.

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como "número de plantas máximo", "número de plantas mínimo" y "número de plantas fijo" u "obligado".

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a) A/B

b) A(a)/B

c) A(a ó b)/B

4. La primera cifra "A" anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior "B", tras la barra, la de las bajo rasante.

5. Cuando en los planos P-5, no se indica ninguna cifra detrás de la barra, queda autorizado un único sótano.

6. Los símbolos (a) o (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando no indica expresamente, mediante estos símbolos, no están autorizados ni la planta bajo cubierta ni el ático.

#### Artículo 1.4.1.25. Plantas de los edificios.

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.



Sestra gaineko solairutzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Behe solairua: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagok lurreko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

e) Atikoa: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereziak izaten ditu fatxadak.

f) Teilatupea edo estalkiartekoa: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza-elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du.

#### 6. Atala. Herriko estetikaren eta eraikuntzaren kalitate eta higie baldintza gehigarriak.

##### 1.4.1.26. artikulua. Hirigintzako Udal Ordenantzak.

1. Baldintza gehigarriek eta herriaren eta eraikinen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higiearen diseinuaren ere, hirigintzako udal ordenantzen bitartez garatuak izan beharko dute.

2. Sekzio honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehazpenak behin-behinekoak izango dira behin betiko onetsiak izan arte.

##### 1.4.1.27. artikulua. Solairuaren garaiera.

Solairuaren altueratzat hartuko da solairu bateko bukatutako zoladuraren goialdearen eta solairu bereko sabaiaren forjatuen behealdearen arteko distantzia bertikala.

##### 1.4.1.28. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1. Irtenguneak edo hegala dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikuntzako babes elementuen diseinuarekin, eta estalita edo estali gabe egon daiteke.

b) Terraza fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo irtenunea da, azken kasu horretan baldin aurreko idatzatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Estalita edo estali gabe egon daiteke.

c) Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

d) Galeria luzeran 250 zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.

e) Hegalkin itxiak: begiratokiak eta galeriak ez diren fatxadaren irtenuneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.4.1.12. artikuluan definitutako lerrokaduren gainetik baimentzen diren irtenguneetan soilik aplikatu daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntza, libreak izango dira, 1.4.1.15 eta 1.4.1.16. artikuluetan ezartzen diren banaketek kalterik egin gabe.

4. Gaitera, lerrokaduratik ateratzen diren irtenuneek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

a) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.

##### Artículo 1.4.1.26. Ordenanzas urbanísticas municipales.

1. Las condiciones adicionales y referente a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las ordenanzas urbanísticas municipales.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta Sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

##### Artículo 1.4.1.27. Altura de pisos.

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

##### Artículo 1.4.1.28. Salientes y entrantes en las fachadas.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 100 centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b) Terraza es el espacio entrante o saliente no cerrado cuando en este último caso supere la anchura establecida en el párrafo anterior. Puede ser cubierta o descubierta.

c) Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d) Galería es el mirador cuya longitud supera los 250 centímetros.

e) Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.4.1.12. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.4.1.15 y 1.4.1.16.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) Espaloiairen sestraren gainean gutxienezko garaiera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

6. Azpi-eremuetako ordenantzek eta esku-hartze eremuetako arau zehatzek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

#### 1.4.1.29. artikulua. Erlaitz eta hegalean gehienezko hegaldura.

1. Erlaitzek eta hegalek bidearen lerroakuraren gehienez izan ahalko duten hegaldura espaloiko setrarekiko uzten den garaiera librearen arabera ezartzen da.

a) Gehienezko garaiera 450 zentimetrotik gorako denean, irtegunea 105 zentimetro ateratzea baimentzen da.

b) 350 eta 450 zentimetro arteko garaieretan 40 cm ateratzea baimentzen da.

c) garaiera libre txikiagoetarako ez da irtegunerik baimentzen.

2. Irtegunea etxadi bateko patioaren gainean jartzen denean; 105 cm atera ahalko da, beti ere, 350 zentimetroko garaiera libre geratzen baldin bada.

3. Azpi-eremuko ordenantzak edo arautegi bereziak muga handiagoak ezarri ditzakete, eta kasu horretan, horiek bete beharko dira.

#### 1.4.1.30. artikulua. Garaiera gainditzen duten eraikuntzak.

1. Erlaitz eta/edo hegalean gehienezko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez %30eko malda izango dute. Bertan, luzerarioak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren plano-arekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

b) Eskailera-kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehienez.

c) Ganbarak, estalkiarteko espazioa argitzeko, beti ere, ondorengo baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1. Luzera osoak ezin izango du hegalearen %15a gainditu.

c.2. Bakoitzaren luzera ez da 2,5 metrotik gorakoa izango eta gehienez 2,30 metro izango ditu garaieran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

c.3. Forma simetrikoa izango dute eta haien ardatzak bat etorriko dira goiko solairuko oinarekin.

c.4. Fatxadaren linearekiko metro bat, gutxienez, atzeraemando dira.

c.5. Estalkien maldak %25 eta %40aren artekoak izango dira.

2. 1.a) puntuaren ezartzen den baldintzak mansarda formako estalkiak debekatuta daudela esan nahi du, bestela esanda, profil hautsia daukatenak, fatxadaren alboan malda gehiagokoak eta gailuraren alboan malda leunagokoak direnak, alegia.

3. Hala ere, finkatutako gehieneko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztatpenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Oinarrizko Arau Teknologikoen ezartzen duten garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze-lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

#### 1.4.1.31. artikulua. Patioak.

##### 1. Etxadiko patioa.

Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa eta lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

Haren neurriak instrumentu honetan ezartzen dira barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan, eta/edo gehieneko sakonera eraikigarria, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadatik kanpoko mugara dagoen tartea adieraziz.

Garapen planetan azalduko da grafikoki definituta "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de las áreas de intervención podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

#### Artículo 1.4.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria se establece en relación con la altura libre que deje sobre la rasante de la acera.

a) Cuando la altura mínima libre sea igual o mayor a 450 cm, se permite que el saliente sobresalga 105 cm.

b) Para alturas comprendidas entre 350 cm y 450 cm, se permite que sobresalga 40 cm.

c) Para alturas libres menores no se permite que sobresalga.

2. Cuando el saliente se realice sobre un patio de manzana; se permitirá que sobresalga 105 cm, siempre que quede una altura libre de 350 cm.

3. Las ordenanzas de sub-zona o la normativa particular pueden establecer mayores limitaciones que en esos casos deberán respetarse.

#### Artículo 1.4.1.30. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 30%. En ellas podrán instalarse lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1. La longitud total no superará el 15% de la del faldón en que se encuentren.

c.2. La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 m. medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3. Serán de forma simétrica y sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta alta superior.

c.4. Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.5. La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 40 por ciento.

2. La condición que se establece en el n. 1.a) supone la prohibición de cubiertas en forma de mansarda, es decir, con un perfil quebrado, con mayor pendiente junto a la fachada, y más suave junto a la cumbra.

3. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

#### Artículo 1.4.1.31. Patios.

##### 1. Patio de manzana.

Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

Sus dimensiones se establecen en este instrumento mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano "P5. Condiciones de la Edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano de "Condiciones de la edificación".

Nolanahi ere, baldintza horiei erantzuten dioten baina 100 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera daukaten patioek eta barruko aldean 10 metroko diametroko zirkulu bat marraztu ezin daitekeenak, barneko patio edo argi patio kontsideratuko dira.

2. Barneko patioa edo argi patioa.

a) Eraikinaren barruan, bertako bizitokiei argia eta airea hornitzeko irekitzen den patioa, barneko patioa edo argi patioa da.

b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Indarrean dagoen arategian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2. Ataritik sarbidea izan beharko dute, baita eskailera-kaxa edo eraikuntzako bestelako espazio komun bat ere, hango derrigorrezko garbiketa eta garbitasuna ahalbidetzeko.

b.3. Hirigintzako Arauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezin izango dira irtenuneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4. Patioko zoladura hara hutsuneak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.

b.5. Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek itxierarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren %40 baino handiagoa. Kasu honetan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.

b.6. Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, 0,20ko tanta haizutuko da estalkian.

b.7. Zedarrietara atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, zedarria aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3. Fatxadara irekitako patioa.

a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxadaren lerroei dagokionez daukan atzeraemangunearen ondoriozkoari, atzeraemangunea 1,5 m baino gehiagoko denean.

b) Arau bereziak, edo bestela, azpi-eremuetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

- Ezingo du beheko solairuaren gainean eraginik izan, eta lerrokadura ofiziala mantendu beharko du.
- Fatxada irekiaren aurreko aldea edo zabalera gutxienez 4 metrokoa izango da.
- Sakonerak ez du zabalaren erdia gaindituko.
- Argi patio edo barneko patioetarako ezarritako argi eta ikuspegi zuzenen gutxiengo baldintzak beteko ditu.
- Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du %20a gaindituko, fatxadaren guztizko luzerari dagokionez.

• Lursaileko aldameneko mugatik edo mehelinetik gutxienez 4 metroko distantzia egotea.

b.2. Lursail irekian dagoen patioa.

- Erabilera publikoko espazio batekin lotutako espazio libre bat izan beharko du, eta bertan 10 ml-ko diametroko borobil bat marraztu ahal izango da eraikitako lau solairuko garaieran eta 16 ml-ko diametrokoa garaiera altuagoetan.
- Fatxada irekiaren aurreko aldea edo zabalera gutxienez 6 metrokoa izango da.
- Sakonerak ez du zabalaren erdia gaindituko.

4. Mankomunatutako patioa.

a) Mankomunatutako patioa izango da lursail bat baino gehiagorentzako barneko patio edo argi patio gisa eraiki dena, eta patioaren gutxieneko neurriak osatzeko helburuarekin mankomunitatean eratu dena.

En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patio interior o de luces.

a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1. Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b.2. Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3. Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4. El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5. Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6. Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

b.7. Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada.

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.

b) Si la Norma Particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1. Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20%.
- Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2. Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 m de diámetro, con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) Mankomunitatearen osaketa, orube edo etxebizitzetako dagoenak, benetako zortasun eskubide bat osatuz ezarri beharko da Jabetza Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe baliogabetu, osagarri hori gutxieneko neurri iristeko beharrezko duten patioak dauzkaten higiezinatarikoren bat mantentzen den bitartean.

c) Mankomunitatutako patioak beheko solairuan sare edo burdin landa edo fabrikako elementu edo elementu opakoez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko garaieraraino.

d) Artikulu honetako 2.b puntuan barneko patioetarako ezartzen diren baldintza guztiak beteko ditu, b.7 puntua izan ezik.

#### 1.4.1.32. artikulua. Hiriko estetika babestea.

1. Udalarri dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagoenak (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuak dagoenak ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dute.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta udalerraren eskualdekoak ez diren herri-arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea guztiz debekatu egingo da.

2. Eraikin berriak eta lehendik daudenak bere inguruetan ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, Lurzoruaren Legearen testu bateratuko 73. artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio. Hori lortzeko, eta eraikuntzako jardueraren arabera, honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forja-kokagune, bao eta mazizoen ermito eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza-xehetasun egokiak.

3. Eraikuntza berriak dagoeneko existitzen diren eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren herriaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da.

#### 1.4.1.33. artikulua. Hesiak.

Hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraiki gabeko lursailaren eremua espazio publikoarekin kontaktuan geratzen denean, muga gehieneko berrogeita hamar (50) zentimetroko garaierako elementu itsuzko itxidura bat jarri ahalko da, eta kasuan kasu, inguruarekin estetikoki bat datozen babesgarri gardenekin osatutakoak izango da, eta gehienez ehun eta laurogei (180) zentimetroarainoko landarezko pantailak edo antzeko irtenbideak jarri ahalko dira. Baldintza horiek aplikatuko dira, beti ere, Hirigintzako Esku-hartze Eremuari dagokion arautegi berezian ez baldin badira beste baldintza batzuk ezartzen.

Babesgarri bat gardentzat hartzen da, azalera bertikalean zati gogorak ez duen babesgarriaren azalera osoaren %30a hartzen. Ez da inolaz ere onartuko babesgarri gardenak barrutik edo kanpotik material kaina, plastiko edo landare biziak ez diren bestelako material opako edo zehargarri batzuekin estaltzea.

Ez da inolaz ere baimenduko pertsonari edo animaliei lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea, ezta herriaren itxura kaltetzen dutenen bidez ere.

Eraikin bakartuak aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lursail eraikiak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuan adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxiduren bitartez, garaieran (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzaketek, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketek ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxiduraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute. Nolanahi ere, itxidura horien kanpoko amaierak egokia izan beharko du lursaila kokatzen den tokirako, eta hori Udalak baimendu beharko du.

#### 1.4.1.34. artikulua. Zuhaitzak babestea.

1. Gune publikoan dauden zuhaitzak, berdegunetzat edo aisialdiko eta denbora liberako esparrutzat hartu ez arren, babestuta eta egoera onean egon behar dira.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

#### Artículo 1.4.1.32. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

A los anteriores efectos, quedan absolutamente prohibidos el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la comarca a la que pertenece el municipio.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin, y en función de la actividad albergada en el edificio, se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

3. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

#### Artículo 1.4.1.33. Vallados.

En el suelo urbano y urbanizable cuando la zona de la parcela sin edificar quede en contacto con el espacio público podrá disponerse sobre el lindero un cerramiento formado con elementos ciegos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros. Estas condiciones serán aplicables siempre que en la normativa particular de la correspondiente Área de Intervención Urbanística no se establezcan otras condiciones distintas.

Una protección se considera diáfana, cuando en su superficie vertical la parte maciza no alcance el 30% del total de la superficie de la protección. No se admitirán en ningún caso, cubrir exterior ni interiormente las protecciones diáfanas con material opaco o traslucido, de caña, plástico ni ningún otro material distinto del vegetal vivo.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

Se exceptúan de las condiciones de los párrafos anteriores aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En todo caso, el acabado externo de esos cerramientos deberá ser adecuado para el lugar en que se sitúe la parcela, extremo que debe ser autorizado por el Ayuntamiento.

#### Artículo 1.4.1.34. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

2. Gune publikoetan galtzen diren arbola guztiak berehala ordezkatu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen udaleko erakunde arduradunaren jarraibideei jarriki ordezkatu dira, eta ordezkapena derrigorrezkoa eta galeraren erantzulearen kargura izango da. Gainera, kasuan kasu, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die.

3. Bide publikoen ondoko tarte zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikinak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazatuak hartzen ez badu.

4. Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokeenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek irauten duten bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

1.4.1.35. artikulua. Eraikuntzaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak.

1. Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriako diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Bestela, babes ofizialeko etxebizitzetara buruzkoak bete beharko dira.

2. Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higieneari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

3. Katalogatutako eraikinei dagokienez "Seigarren Titulua - Ondare Historiko-Arkitetkonikoa Babesteko Arau Espezifikoak" tituluari aipatzen diena bete beharko dira.

#### 1.4.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA ERABILERARAKO HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKATZEN DIREN ORDENANTZA OROKORRAK

##### 1. Atala. Egoitzetarako azpi-eremuetako baldintza orokorrak.

1.4.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1. Eraikuntzari buruzkoak.

a) Lursailkako zatiketa honako prozedura hauetarikoren baten bitartez arautuko da:

a.1. Hirigintzako esku-hartze eremuetan xehekatuki instrumentu honen bitartez: a) grafikoki, b) hirigintzako esku-hartze eremuaren Arau bereziaren bitartez, c) bestela, azpi-eremu bakoitzeko ordenantzari, kapitulu honetan jasotakoaren bitartez, alegia.

Hona hemen aldatzeko moduak: a) hirigintzako esku-hartze eremuaren Arau berezian ezartzen diren betekizunak betetzen dituen lursailkako zatiketa proiektu baten bitartez, edo bestela, azpi-eremu bakoitzeko ordenantzari, edo b) Udalak lursailkako baldintza fisikoak direla eta egokituz joz gero, lurzatiaren arautze proiektu edo azterketa xeke baten bitartez.

a.2. Instrumentu honen bitartez antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuetan, grafikoki edo idatzizko ordenantzen bitartez: Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpi-eremuetan, derrigorrezkoa izango da lursailkako zatiketa bat aurkeztea, eta loteslea izango da esku-hartze eremuko arau berezia edo, bidaltzeagatik, plan hartan ez bada jaso bestelako zehazpenik.

b) Dagoeneko burutu diren esku-hartze eremuetan, dagoen lursailkako banaketa finkatzen da, hirigintzako esku-hartze eremuetako Arau berezietan kontrakorrik esaten ez baldin bada.

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a) Kalifikazio xehekatuak azpi-eremu bakoitzari eraikigarritasuna esleitu diro eta, kasuan kasu, lursail eraikigarri bakoitzari 1.4.1.4. artikuluan aipatzen diren prozeduretarikoren bati (mistoak barne) jarraiki.

b) Plangintzak finkatu ez dituen eraikinetan, bakoitzarentzako hirigintzako esku-hartze eremuaren Arau berezian ezarritakoa beteko da, edo bestela, 1.3.7.2; 1.3.7.3 eta 1.3.7.4. artikuluetan jasotakoa.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

3. En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 1.4.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirán las de las viviendas de protección oficial.

2. Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el "Título Sexto - Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales".

#### CAPÍTULO 1.4.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.4.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

1. Referentes a la edificación.

a) La parcelación será regulada por alguno de estos procedimientos:

a.1. En las áreas de intervención urbanística ordenadas pormenorizadamente por este instrumento: a) de forma gráfica, b) por medio de la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente, c) en su defecto, por la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

Su modificación podrá realizarse: a) mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente, o, en su defecto, en la ordenanza de cada subzona, o b), si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurren en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o un estudio de detalle.

a.2. En las áreas de intervención urbanística a ordenar por un instrumento de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 y a.6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del área de intervención o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b) En las áreas de intervención ya ejecutadas se consolida, salvo definición expresa en contrario de las Normas particulares de las áreas de intervención urbanística, la parcelación existente.

2. Referentes a asignación de la edificabilidad.

a) La calificación pormenorizada asignará la edificabilidad a cada subzona y, en su caso, a cada parcela edificable siguiendo alguno de los procedimientos, incluyendo los mixtos, señalados en el artículo 1.4.1.4.

b) En los edificios no consolidados por el planeamiento se estará a lo señalado expresamente para cada uno en la Norma Particular del área de intervención urbanística o, en su defecto, en los artículos 1.3.7.2; 1.3.7.3 y 1.3.7.4.

c) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila arautzen duen espedienteak esleituko du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, hasierakoa eta bukaerakoa berberak izango dira.

### 3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez arautuko da:

a) a.1, a.3 eta a.4 azpi-eremuetako urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan, parametro hori askea ala esku-hartze eremuko Arauak espresuki edo etxebizitza bakoitzeko metro karratu eraikizko estandar batek arautua izan ahalko da.

b) a.2 azpi-eremuetan eta a.5 eta a.6 azpi-eremuetako urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan, etxebizitza bakoitzeko gutxieneko azalera estandar bat ezarri arautuko da.

c) Antolamendu xehekatuak finkatutako eraikinen kasuan, esku-hartze eremuko Arau bereziak espresuki adierazten duena beteko da.

d) Urbanizazioak finkatua ez den hiri-lurzoruan eta sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da esku-hartze eremuko Arau Zehatzean.

### 4. Eraikuntzaren formaren erregulazioari buruzkoak.

Eraikuntzaren forma honela arautuko da: a) grafikoki P-5 planoan, edo b) hirigintzako esku-hartze eremuaren Arau bereziaren bitartez, edo c) bestela, azpi-eremu bakoitzeko ordenantzan, kapitulu honetan jasotakoaren bitartez, alegia. Prozedura mistoa ere jarraitu ahalko da.

5. Etxebizitzaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzei buruzkoak. Dagozkion udal ordenantzak landu arte, etxebizitza guztiek Euskal Herriak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako diseinu eta kalitate baldintzak bete beharko dituzte; eta horrez gain, ondorengo baldintza espezifiko hauek bete beharko dituzte, eraikinean daukaten antolaketaren arabera:

a) zati batean ala osoki teilatupeko solairuan gauzatzen diren etxebizitzetan:

a1) azalera erabilgarri gisa zenbatuko dira gutxienez 2,40ko garaiera librea daukaten gela eta bizitokiak.

a2) logela, egongela, jangela eta sukaldeen gutxieneko programa betetzen duten gelek leihoak eduki beharko dituzte –babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko ordenantzek exijitzen dituzten gutxieneko neurriekin- eraikinen paramentu bertikaletan.

b) zati batean ala osoki beheko solairuan gauzatzen diren etxebizitzetan:

b1) logelaren gutxieneko programa betetzen duten gelek, beheko solairuan kokatzen baldin badira, ez dute leihorik espazio publikora begira izan behar. Horrela, gutxieneko pribatasuna ziurtatuko da.

b2) atxada lerrotadura ofizialarekiko atzeraematen baldin bada, landarezko amaierako espazio libre bat aurrez ikusiz, b1) puntuan ezartzen den debekua betetzeko, 100 cm baino gutxiagoko atzeraemangunea exijituko da, baita logelaren oinplanoko kota leihoaren zabalera osoan zehar, espazio publikoaren sestraren gainetik 70 cm-koa izatea ere.

b3) a1) puntuan ezartzen den exijentzia ez da aplikatuko logelaren oinplanoko kota leihoaren zabalera osoan zehar espazio publikoko sestraren gainetik 100 cm-tara baldin badago.

6. Karrerapeak eraikitzeari buruzkoak. Egoitzetarako eraikinen lursail librean, lursailaren espazio libre pribatuarekin mugan dauden kanpoko paramentuei atxikitako karrerapeak eraiki daitezke, baita eraikuntza horrek P.5. planoan ezartzen diren gehieneko lerrotadurak edo esku-hartze eremuko arautegian edo azpi-eremuko ordenantzan ezarritako tarte eta atzeraemanguneak gainditzen baditu ere.

a) Eraikuntzak ez du planoak ezartzen duen lerrotadura 3 m baino gehiago gaindituko.

b) Karrerapea eraiki ostean geratuko den lursail libreko gutxienez 2 m izango ditu zabalera, karrerapearen aurreko alde osoan eta tarte karrerapearen kanpoko lerrotarekiko perpendikularki neurtuko da.

c) Karrerapearen aurreko aldeak zabalik geratu beharko du.

c) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la regule, asignará a las nuevas parcelas la edificabilidad correspondiente, de tal manera que la inicial y la final sean las mismas.

### 3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) En el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a.1, a.3 y a.4 este parámetro podrá ser libre o regulado por la Norma del área de intervención expresamente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.

b) En las subzonas a.2 y en el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a.5 y a.6 se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

c) En los edificios consolidados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la Norma Particular del área de intervención.

d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la Norma Particular del área de intervención.

### 4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

La forma de la edificación se regulará: a) de forma gráfica en el plano P-5, o b) a través de la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrán utilizarse el procedimiento mixto.

5. Referentes a la calidad e higiene de las viviendas. Hasta tanto no se dicten las correspondientes ordenanzas municipales todas las viviendas deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad establecidas en el País Vasco para las viviendas de protección oficial; además deberán cumplir las siguientes condiciones específicas, según su disposición en el edificio:

a) en las viviendas que se desarrollen total o parcialmente en la planta bajo cubierta:

a1) se computará como superficie útil la correspondiente a las habitaciones y piezas que tienen una altura libre mínima de 2.40.

a2) las habitaciones que cumplan el programa mínimo de dormitorios, sala de estar, comedor y cocina deberán disponer las ventanas –con las dimensiones exigidas por las ordenanzas de las viviendas de protección oficial- en los paramentos verticales del edificio.

b) en las viviendas que se desarrollen total o parcialmente en la planta baja de un edificio:

b1) habitaciones que cumplan el programa mínimo de dormitorios, si se disponen en la planta baja no deben tener las ventanas dando a espacio público. Se asegurará así un mínimo de privacidad.

b2) si la fachada se retranquea respecto a la alineación oficial, previendo un espacio libre con un acabado vegetal, para cumplir la prohibición que se establece en b1) se exigirá que el retranqueo sea al menos de 100 cm, y que la cota de la planta baja del dormitorio se encuentra 70 cm, por encima de la rasante del espacio público en todo el ancho de la ventana.

b3) la exigencia establecida en a1) no será aplicable si la cota de la planta baja del dormitorio se encuentra 100 cm, por encima de la rasante del espacio público en todo el ancho de la ventana.

6. Referentes a la construcción de porches. En la parcela libre de los edificios residenciales, se permite la construcción de porches adosados a los paramentos exteriores que limitan con el espacio libre privado de la parcela, aunque esta construcción supere las alineaciones máximas fijadas en el plano P.5 o en las separaciones y retranqueos establecidos en la normativa del área de intervención o la ordenanza de la subzona, siempre que cumplan estas condiciones.

a) La construcción no superará en más de 3 m la alineación marcada en plano.

b) La parcela libre que quede tras la construcción del porche tendrá una anchura mínima de 2 m, en todo el frente del porche y medida en perpendicular a la línea exterior del porche.

c) El frente del porche deberá quedar abierto.

d) Karrerapeak altueran gehieuz izango duen neurria eraikuntzaren beheko solairuaren garaiera izango da.

e) Eraikuntzak eraikinaren estetika orokorrera egokitu beharko du.

7. Lursail librean etxola-trasteleku bat eraiki daiteke etxeko biltegi gisa erabiltzeko, beti ere, ondoren aipatzen diren baldintzak betetzen baldin baditu, eta horrek ez du ez eraikigarritasuna kontsumitzea, ez lursaila okupatzea suposatuko:

a) Gehienezko azalera: 9 m<sup>2</sup>

b) Gehienezko altuera: 2,50 m.

c) Eraikuntza aurrefabrikatua edo material desmontagarri eraikia izango da, hormek egurraren antzekoa den amaiera izango dute; estalkia egurrezkoa ala fibrozementu edo metalezko xaflazkoa izango da, eta koloreari dagokionez, siena eta gorriaren artekoa izango da.

d) Etxolak lursailaren mugetatik 2 metrora egon beharko du, gutxienez.

1.4.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1. Egoitza azpi-eremuak 1.2.2.5. artikuluan espresuki ezartzen den etxebizitza erabilerara bideratuko dira nagusiki, eta artikuluko hark eremu bakoitzerako azpi-eremu mota ezaugarria eta haren erabilera nagusia ezartzen ditu.

2. Horrez gain, hirigintzako esku-hartze eremu bakoitzeko Arau berezian edo bestela azpi-eremuei buruzko ordenantza orokorreari buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainontzeko erabilera baimenduak ezarri ahalko dira.

a) Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikuntzako etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

b) Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpi-eremuetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3. Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, bakoitzaren erabilera asimilatua, osagarriak eta zerbitzukoak.

4. Derrigorrezko erabilera osagarria da aparkalekua, 1.2.1.15. artikuluko 5. puntuan ezarrita dagoen gutxienezko kopuruan, edo esku-hartze eremu bakoitzeko Arau Zehatzean espresuki adierazita dagoen bezala.

5. Erabilera publikoko zortasunak.

Plangintzak derrigorrezkotasunez izaera publikoko erabilerak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie egoitza lursail eta azpi-eremuei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpi-eremuetan baimendutako erabilera osagarriak ere, eta beharrezkoak balira, dagozkien zortasun esku-bideak indarrean dagoen legerian ezarritako hirigintzako kudeaketa instrumentuen bitartez osatu ere.

1.4.2.3. artikulua. Antzinako herri-ezarpenen a.1 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza hau subsidiarioki aplikatzen da AL.01 eremuko a.1 azpi-eremuetan, eta 1999ko ekainaren 8an behin betiko onetsi zen Herriko gune historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak eta haren aldaketek arautzen dute, baita AL.02 eremuetan ere, baina han, hango Arau berezia nagusitzen da.

b) Garapen plan batez antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuetan ere aplikatuko dira, planak ez baldin horri baditu zehazpenak jasotzen.

c) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikigarritasuna.

a) Azpi-eremu honetan eraikigarritasuna zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta sestraren gainetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

d) La altura máxima del porche será la de la planta baja de la edificación.

e) La construcción deberá adaptarse a la estética general del edificio.

7. En la parcela libre, y sin que suponga consumo de edificabilidad ni ocupación de parcela, se permite situar una caseta trastero como almacén doméstico siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Superficie máxima 9 m<sup>2</sup>

b) Altura máxima de 2,50 m

c) La construcción será prefabricada o construida con material desmontable, las paredes tendrán un acabado similar a la madera; la cubierta será de madera o de una placa de fibrocemento o metálica, en un color dentro de la gama del siena y el rojo.

d) La caseta deberán separarse al menos 2 m de los linderos de la parcela en que se sitúe.

Artículo 1.4.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

1. Las subzonas residenciales se destinarán de forma predominante al uso de vivienda establecido expresamente en el artículo 1.2.2.5, el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso predominante.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la Norma Particular de cada área de intervención urbanística o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas.

a) Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda predominantes del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

b) En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.2.1.15, o el señalado expresamente en la Norma Particular de cada área de intervención.

5. Servidumbre de uso público.

El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.4.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza se aplica con carácter subsidiario en las subzonas a-1 del área AL.01, donde rigen el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico, aprobado definitivamente el 8 de junio de 1.999, y sus modificaciones, así como en las del área AL.02, donde tiene primacía su Norma Particular.

b) También serán de aplicación en aquellas áreas de intervención urbanística que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, si éste no incorpora las determinaciones oportunas.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

2. Edificabilidad.

a) En esta subzona la edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, 8. puntuan adierazten den parametroa beteko du.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Azpi-eremu honetan parametro hori askea da arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Hala ere, solairu berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako obrak gauzatu nahi direnean, lursailaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

4. Gutxieneko lursail eraikigarria.

Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lursailak finkatuta geratuko dira.

5. Lursailaren gehieneko eta gutxienezko azalera, zatikatze lanetarako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiak izango dute 72 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera eta 144 m<sup>2</sup>-ko gehieneko azalera.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiak izango dute 6 metroko "aurreko mugako gutxienezko azalera" eta 12 metroko "aurreko mugako gehieneko azalera".

b) Gainontzeko muga neurriak askeak izango dira.

7. Mugetarainoko tartekak.

a) Eraikuntza atxikia izango da, ondorioz, eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b) Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

c) Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehieneko sakonerak, planoan edo 8. puntuan adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen baldin badu.

8. Sakonera eraikigarria.

"P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, 12 metroko gehieneko sakonera eraikigarria ezartzen da.

9. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Ordenantza honetan, okupazioari buruzko parametroa grafikoki arautzen da P.5 planoan.

10. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P.5 planoaren bitartez ezarrita geratzen da, eta han adierazten da eraikinerako baimentzen den gehieneko solairu kopurua.

b) Gidoien [ /— ] barraren atzean profilaren adierazpenean azaltzen da eta han, sestraren azpiko solairu kopurua librea dela adierazten da.

11. Gehieneko garaiera

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, eta ondorengo taularen arabera:

I 3,50 m

II 6,50 m

III 9,50 m

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,80 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren garaiera osoa erlaitza edo hegala garaierak zehazten du zuzenean, eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak.

12. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.4.1.28. artikuluan ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1 Zabalera 4 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2 Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabalera % 10 (metro bat, gehienez jota) atera ahalko dira. Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada de fondo, este cumplirá el parámetro indicado en el punto 8.

3. Número máximo de viviendas.

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular.

b) No obstante, cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento del número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima y parcela máxima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 72 m<sup>2</sup> y una máxima de 144 m<sup>2</sup>.

6. Dimensiones máximas y mínimas de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá una "dimensión máxima de lindero frontal" de 12 m. y una "dimensión mínima de lindero frontal" de 6 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7. Separaciones a linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico, no existe tal parámetro.

b) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

c) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 8, superan la dimensión real de aquélla.

8. Fondo edificable.

En el supuesto de que el plano "P5. Condiciones de la edificación" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de 12 m.

9. Ocupación de suelo por la edificación.

En esta ordenanza el parámetro de ocupación se regula gráficamente en el plano P-5.

10. Perfil de la edificación o número de plantas

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.5, en el que se indica el número máximo de plantas permitido en cada edificación.

b) El guión que aparece tras la barra [ /— ] en la indicación del perfil indica que queda libre el número de plantas bajo rasante.

11. Altura máxima

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I 3.50 m

II 6.50 m

III 9.50 m

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1.80 m, correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero, y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.4.1.28 con estas excepciones:

a.1. En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.



b) Atzeko fatxadaren fatxada hori eta mugaren artean 5 m baino gehiago baldin badaude soilik baimenduko dira irteenguneak edo hegalkiak. Kasu honetan, aurreko paragrafoko baldintza berberak ezarriko dira.

### 13. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalkak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabalaren %15 (1,05 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

### 14. Estalkiak

a) Estalkien maldak %25 eta %40aren artekoak izango dira.

b) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lursailaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiago ezarri ahalko dira, eta fatxadaren gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidindo da.

c) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

d) Bestalde, bertan, luzernarioak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

e) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzera eman beharko dira gutxienez.

### 16. Fatxadetara irekitako patioak.

Azpi-eremu honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadaren irekiak diren patioak ez dira onartzen.

### 17. Beste baldintza batzuk

Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

### 18. Baimendutako erabilera

a) Erabilera nagusia:

a.1. Erabilera nagusia atxikitako etxebizitza da.

a.2. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b7 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.2. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatua b4 paragrafotik b7 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Txikizkako prezioa: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo (aurrekoari atxikia) solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako beheko solairuan.

b.4. Jatetxeak eta tabernak: Txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.5. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan beheko solairuetako gizarte-ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxeekin banatuta.

b.6. Landa-etxeak eta landa-turismoa: Legeria espezifikoen arabera, etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan eta eraikuntza eskusiboan.

b.7. Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.4. artikulua. Antzinako landa-ezarpenen a.2 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilera ordenantza orokorra.

#### 1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek Egiletako EG.2 hirigintzako esku-hartze eremuan dauden a.2 azpi-eremuetako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen

b) En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a anterior.

### 13. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15% de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m.

### 14. Cubiertas

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 40%.

b) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbre sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá a establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

c) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

d) Sí podrán instalarse lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

e) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 m de la fachada del edificio.

### 16. Patios abiertos a fachadas.

En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

### 17. Otras condiciones

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

### 18. Usos autorizados

a) Uso predominante:

a.1. El uso predominante es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2. Se admite en todas sus plantas sobre rasante.

a.3. Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

b.1. Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b4 a b7 siguientes.

b.2. Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.3. Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.4. Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.5. Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

b.6. Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas, en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.7. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.4. Ordenanza General de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales.

#### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, de las subzonas a.2 sitas en la A.I.U. EG.2 de Eguileta, que son totalmente acordes con la orde-

duen antolamendu xehekatuekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hiri-gintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak (eta beti dago arautegiaren gainetik) hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

## 2. Antolamendurako oinarriko irizpidea.

A.2 eremua osatzen duten landa-nukleoak babestea lortzeko, eta Arabako Erdialdeko Lurraldeko Planak zehazten dituen helburuekin bat etorriz, honako erabilera bi hauek ezartzen dira erabilera erraztu gisa: bi familiako etxebizitza eta dentsitate baxuko multzoan eraikitako familia anitzeko etxebizitza.

Ondorio gisa, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriagoak esleitzen dizkie.

### 3. Eraikigarritasuna.

a) Azpi-eremu honetan eraikigarritasuna zeharka arautzen da honako irizpide hauek aplikatuz:

a.1. Egoitza gisa erabiltzeko bideratutako eraikuntzak gehienez izango duen azalera lursailaren azalerari koefiziente bat aplikatuz kalkulatu da, eta koefizientea erabilera erraztua izatearen arabera izango da.

- Etxebizitza erabilera erraztua: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Etxebizitza erabilera ez erraztua: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

a.2. Beste erabilera batzuetarako bideratutako azalera ezingo da lursailaren 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

a.3. Edonola ere, eraikitako azalera osoa ezingo da lursailaren 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

b) Hala eta guztiz ere, instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren erregistroko lursail guztiak izango dute baimendutako erabileretara bideratutako 162 m<sup>2</sup>-ko gutxiengo eraikigarritasun absolutu baterako eskubidea, beti ere, ondorengo baldintza hauek betetzen baldin badira:

b.1. Beheko solairuko azalera eraikia 100 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa ez izatea.

b.2. Eraikuntza etxebizitza erabilerara bideratzen baldin bada unitate bat baino gehiago ez izatea.

b.3. Ordenantza honetan ezarritako "Aurreko mugarekiko" eta "alboetako mugekiko utzi beharreko tartea" errespetatzea.

c) Hala ere, lursaila azalera handiago bat osatzeko edo geroago sakabanatu edo zatikatzeko aldameneko lursailletara eransten bada, a paragrafoan ezarritako paragrafoaren koefizientearen ondoriozko eraikigarritasuna soilik transmitituko du.

### 4. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Gehieneko etxebizitza kopurua zeharka dago araututa gutxienezko lursail eraikigarriaren eta zatikatzeei dagokienez gutxienezko lursailen parametroen bitartez.

5. Gutxienezko lursail eraikigarria. Aldez aurretik existitzen den lursaila.

Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren eta jabetza erregistroan inskribatuta dauden lursailak finkatuta geratuko dira. Beraz, lursail horiek guztiak gutxienezko lursail eraikigarri gisa kontsideratzen dira.

### 6. Lurzatiketaren ondorioz atera daitekeen lursaila.

a) Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lursail guztiek izango dituzte erabilera nagusiaren arabera, honako gutxienezko azalera hauek:

a.1. Bi familiako etxebizitza: etxebizitza unitate bakoitzeko 400 m<sup>2</sup>-ko lursaila.

a.2. Familia anitzeko dentsitate baxuko etxebizitza multzoa: etxebizitza unitate bakoitzeko 300 m<sup>2</sup>-ko lursaila.

### b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Gutxienez mugetariko bat aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dagoen etxebizitza (familia bakarreko etxebizitza atxiki indibiduala eta bi familiako etxebizitza atxikia): etxebizitza unitate bakoitzeko 400 m<sup>2</sup>-ko lursaila.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza atxikia (zentsu hertsian): etxebizitza unitate bakoitzeko 500 m<sup>2</sup>-ko lursaila.

nación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, la Norma Particular del área de intervención urbanística, que siempre tiene primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

## 2. Criterio básico de ordenación.

A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos rurales que configuran las zonas A.2, y en concordancia con los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central, se establecen como usos propiciados los de vivienda bifamiliar y vivienda plurifamiliar en bloque de baja densidad.

Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de ambos usos asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

### 3. Edificabilidad.

a) En esta subzona la edificabilidad se regula indirectamente mediante la aplicación de los siguientes criterios:

a.1. La edificación destinada a uso residencial tendrá como superficie máxima el resultado de aplicar a la superficie de la parcela un coeficiente según se trate o no del uso propiciado.

- Uso de vivienda propiciado: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Uso de vivienda no propiciado: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

a.2. La superficie destinada a otros usos autorizados no podrá ser superior a 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

a.3. En todo caso, la superficie total construida no podrá superar 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

b) No obstante lo señalado en el párrafo anterior, toda parcela registral existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá derecho a una edificabilidad absoluta mínima de 162 m<sup>2</sup>, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

b.1. Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m<sup>2</sup>.

b.2. Que el edificio si se destina al uso de vivienda no posea más de una unidad.

b.3. Que guarde las "separaciones al lindero frontal" y a los "linderos laterales" establecidos en esta ordenanza.

c) Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, solo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo a.

### 4. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas queda regulado indirectamente mediante los parámetros de parcela mínima edificable y parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

### 5. Parcela mínima edificable. Parcela preexistente.

Quedan consolidadas las parcelas existentes que, en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, estén inscritas en el registro de la propiedad. Por tanto, todas estas parcelas tienen la consideración de parcela mínima edificable.

### 6. Parcelas a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá, en función de su uso predominante, estas superficies mínimas:

a.1. Vivienda bifamiliar: 400 m<sup>2</sup> de parcela por cada unidad de vivienda.

a.2. Vivienda plurifamiliar en bloque de baja densidad: 300 m<sup>2</sup> de parcela por cada unidad de vivienda.

### b) Resto de usos autorizados.

b.1. Vivienda adosada (vivienda unifamiliar adosada individual y vivienda bifamiliar adosada), al menos por uno de sus linderos, a una edificación preexistente: 400 m<sup>2</sup> de parcela por cada unidad de vivienda.

b.2. Conjunto de vivienda unifamiliar adosada (propriadamente dicha): 500 m<sup>2</sup> de parcela por cada unidad de vivienda.

b.3. Familia bakarreko etxebizitza isolatua: etxebizitza unitate bakoitzeko 1.000 m<sup>2</sup>-ko lursaila.

b.4. Beste erabilera batzuk eraikin isolatuan: 800 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

b.5. Aldez aurretik existitzen den eraikin atxiki batean beste erabilera batzuk: 400 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

c) Horrez gain, familia bakarreko etxebizitza isolatuaren lursaila ezingo da 1.500 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

#### 7. Eraikuntzen baldintzak.

a) Aldez aurretik existitzen zen eraikin bati atxikita dagoen etxebizitza eta beste erabilera batzuk dauzkaten eraikinak frente eraiki bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko, etab. helburura bideratuko dira.

b) Familia anitzeko dentsitate baxuko etxebizitza multzo trinkoak 4-6 etxebizitza izango ditu. Aldez aurretik existitzen ziren eraikinetara ere atxiki ahalko dira aurreko paragrafoan aipatutako helburuetara bideratzen baldin badira.

c) Familia bakarreko etxebizitza atxikiak hiru etxebizitza izango ditu. Aldez aurretik existitzen ziren eraikinetara ere atxiki ahalko da aurreko paragrafoan aipatutako helburuetara bideratzen baldin badira.

#### 8. Lursail batean dauden eraikin kopurua.

a) Lursail batean, baimendutako erabileretariko bat edo bat baino gehiagora bideratutako eraikin bat baino gehiago kokatu ahalko dira, komunitateak osatzea ahalbidetuko da, erabilera komuneke espazio eta elementuekin, beti ere, lursaila eraikin beste lursailetan zatikatu baldin badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.

b) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lursailaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

#### 9. Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lursail guztiek izango dituzte erabilera nagusiaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

a) Erabilera erraztua duten lursailak

a.1. Bi familiako etxebizitza: 25 m.

a.2. Familia anitzeko dentsitate baxuko etxebizitza multzo trinkoa: 25 m

b) Gainontzeko erabilera baimenduak dituzten lursailak

b.1. Gutxienez mugetariko bat aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dagoen etxebizitza: 25 m.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza atxikia: 30 m.

b.3. Familia bakarreko etxebizitza isolatua: 30 m.

b.4. Baimendutako beste erabilera batzuk: 25 m.

b.5. Gutxienez mugetariko bat aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dagoen etxebizitzentzako baimendutako beste erabilera batzuk: 25 m.

#### 10. Aurreko aldeko mugaraino utzi beharreko tartea.

a) Aurrekoa aldeko mugaraino utzi beharreko tartea "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan ezarriko da fatxadako gehienezko edo derrigorrezko lerroaren bitartez.

b) Determinazio hori azaldu ezean, honako arau hauek beteko dira:

b.1. Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

b.2. Gainontzeko kasuetan eraikuntza mugari atxiki ahalko zaio kaleak zabaleran gutxienez 8 m baldin badauzka. Bestela, kaleko ardatzetik lau metroko tartea utzi beharko da.

11. Eraikinetatik gainontzeko mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia.

Eraikuntzako gainontzeko mugetaraino 3 metroko tartea utzi beharko da, 6. puntuko b.1 eta b.5 paragrafoetan atxikietarako aipatzen diren kasu berezietan eta instrumentu hau behin betiko onetsi baino lehen dauden eta deskribatutako baldintza horiek betetzen dituzten eraikinen kasuetan izan ezik.

b.3. Vivienda unifamiliar aislada: 1.000 m<sup>2</sup> de parcela por cada unidad de vivienda.

b.4. Otros usos en edificio aislado: 800 m<sup>2</sup> por edificio.

b.5. Otros usos en edificio adosado a una edificación preexistente: 400 m<sup>2</sup> por edificio.

c) Además, la parcela de la vivienda unifamiliar aislada no podrá superar los 1.500 m<sup>2</sup>.

#### 7. Condiciones de las edificaciones.

a) La vivienda adosada y los edificios de otros usos adosados a una edificación preexistente se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar las medianeras, etc.

b) El edificio de vivienda plurifamiliar en bloque compacto de baja densidad tendrá entre 4 y 6 viviendas. También podrá adosarse a los edificios preexistentes si se dirigen a los objetivos señalados en el párrafo anterior.

c) La vivienda unifamiliar adosada tendrá tres viviendas. También podrá adosarse a la edificación preexistente si se dirige a los objetivos señalados en el párrafo anterior.

#### 8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, destinados a uno o varios de los usos autorizados, permitiéndose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de uso común, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantas parcelas como edificios, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

#### 9. Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá en función de su uso predominante, estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

a) Parcelas de los usos propiciados

a.1 Vivienda bifamiliar: 25 m.

a.2 Vivienda plurifamiliar en bloque compacto de baja densidad: 25 m

b) Parcelas del resto de los usos autorizados.

b.1. Vivienda adosada, al menos por uno de sus linderos a un edificio preexistente: 25 m.

b.2. Conjunto de vivienda unifamiliar adosada: 30 m.

b.3. Vivienda unifamiliar aislada: 30 m.

b.4. Otros usos autorizados: 25 m.

b.5. Otros usos autorizados al menos por uno de sus linderos a un edificio preexistente: 25 m.

#### 10. Separaciones al lindero frontal.

a) La separación o retiro al lindero frontal vendrá fijada en el "P5. Condiciones de edificación", mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada.

b) En caso de ausencia de aquella determinación, se seguirán las siguientes reglas:

b.1. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes, guardarán la línea de fachada marcada por estas, estén o no adosadas al lindero.

b.2. En el resto de los casos el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de 8 m. En caso contrario se separará cuatro metros del eje de la calle.

#### 11. Separaciones mínimas de los edificios al resto de los linderos.

En el resto de los linderos los edificios deberán separarse 3 m, salvo en los casos especiales de los adosados descritos en los párrafos b.1 y b.5 del punto 6 y en los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este instrumento en el que se den las mismas circunstancias.

## 12. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Lursail beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu bat edo bat baino gehiagora bideratutako eraikuntzek 6 metroko tartea utziko dute.

Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute lursailean kokatuta dagoen edozein eraikuntzarekiko.

13. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua. Eraikin bakoitzak gehienez izango duen okupazioa honela ezartzen da:

a) Instrumentu hau onetsi aurretik existitzen diren lursailetan parametro hau librea izango da.

b) Gainerako kasuetan: %40

14. Eraikinen profila edo gehienezko solairu kopurua.

a) Eraikuntzaren profila II (b)/- da

b) Horrek esan nahi du sestraren gainetik eta estalkipean bi solairu baimentzen direla gehienez, eta sestraren azpiko solairu kopurua, aldiz, librea da.

15. Eraikuntzako gehienezko garaiera, jatorrizko kota gainetik.

a) Jatorrizko kota 7 metrotan ezartzen da hegaleko beheko muturrera neurtuta.

b) Eraikina edo lursaila espazio publiko desberdinen lerrokadurara atxikita dagonenean, beheko sestrako espazioraino neurtuko da.

c) Eraikuntza mugetatik bananduta dagoenean, bidearen lerrokaduraren aurrean dagoen eraikuntzaren lerroaren lurrarekiko gurutzagunean neurtuko da. Lursaila espazio publiko desberdinetara begira badago, beheko sestrako espazio publikora begira dagoen eraikuntza lerroaraino neurtuko da.

16. Solairuen garaiera askea.

a) Solairuen garaiera askeak orokorrean 1.4.1.25 artikuluan ezarritakoak izango dira.

b) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikuntzetan, gehienezko garaiera 6 metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuko da.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.4.1.28. artikuluan ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1. Zabaleran 4 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2. Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren %10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 11. eta 12. puntuetan mugekiko ezartzen diren tartean dira.

c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute a) paragrafoan ezarritako gehienezko muga.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira espazio publikoaren zabaleraren %15 baino gehiago atera; eta horrez gain, orokorrean 1.4.1.29. artikuluan ezartzen diren baldintzak bete beharko dira.

19. Estalkiak

a) Estalkien maldak %25 eta %40aren artekoak izango dira.

b) Ezin izango da mansardarik jarri.

c) Luzernarioekin soilik argiztatu ahalko da eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak esleituko du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketa instrumentu honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

12. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

a) Los edificios situados dentro de la misma parcela destinados con carácter predominante a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de 6 m.

Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de 3 respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

13. Ocupación del suelo por la edificación. La máxima ocupación del suelo por la edificación se establece del siguiente modo:

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.

b) En el resto de los casos: 40%

14. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación es II (b)/-

b) Ello significa que se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante y bajo cubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

15. Altura máxima de la edificación sobre la cota de origen.

a) La cota de origen se fija en 7 m. medida al punto extremo inferior del alero.

b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.

c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria. Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

16. Altura libre de pisos.

a) Las alturas libres de los pisos serán las establecidas con carácter general en el artículo 1.4.1.25

b) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura máxima será de 6 m. medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.4.1.28 con estas excepciones:

a.1. En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías podrán sobresalir más de un 10% de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro y los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

b) En las fachadas retranqueadas los salientes son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en los puntos 11 y 12.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo a).

18. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15% de la anchura del espacio público; debiendo además cumplir las condiciones que se establecen con carácter general en el Artº 1.4.1.29.

19. Cubiertas

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 40%.

b) No se permite las mansardas.

c) Solamente se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios, que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

20. Condiciones adicionales.

a) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y/o el de desarrollo.

b) Lursailaren mugara atxikitako eraikuntza bati atxikitako beste eraikin bat eraiki ahalko da, eraikigarritasun gisa zenbatu daitezkeenak, lursailaren mugaren ondokoak, beti ere, ondorengo baldintza hauek betetzen baldin badira:

b.1. Zerbitzu erabileretarako eta/edo erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.

b.2. Ondoko lursailan dagoen eraikuntza atxiki bat izatea, edo proiektuak bi eraikuntzei erreferentzia egitea eta lanaren exekuzioa elkarrekin gauzatzea.

b.4. Lursailen barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita egotea.

b.5. Azalera eraikia, gehienez, 30 metro koadrokoa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

c) Erregai biltegiak instalatzeari dagokionez, mugekiko utzi behar den 3 metroko tarte libre beteko dute, lursailaren ezaugarri bereziek tarte hori errespetatzea ezinezko egiten ez baldin badute, izan ere, kasu horretan, tarte murriztu ahalko da Udalaren idatzizko baimena izanez gero, baina, halere, Eusko Jaurilaritzako Industria Sailak adierazitakoa utzi beharko da.

21. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.4.1. Kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzako araeuan.

22. Baimendutako erabilerak.

a) Erabilera bultzatuak.

a.1. Bi erabilera erraztu ezartzen dira:

Bi familiako etxebizitza, edozein modalitatekoa.

Familia anitzeko dentsitate baxuko etxebizitza multzo trinkoa.

a.2. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Familia anitzeko etxebizitza isolatua a.2 eta a.3 paragrafoetan adierazitako baldintzetan gauza daiteke.

b.2. Familia anitzeko etxebizitza atxikia aurreko paragrafoetan adierazitako baldintzetan gauza daiteke.

b.3. Nekazaritzako ustiatetarekin lotutako biltegiak; etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairua, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

b.4. Etxebizitzarekin bateragarria den industria; etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako gainontzeko beste edozein, eta eraikuntza eskusiboa.

b.5. Gizarte-ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikuntzetan b.6 paragrafoetik b.10 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.6. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarekiko banatua b.7 paragrafoetik b.10 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.7. Txikizkako merkataritza; etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan beheko solairuan.

b.8. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzako baldintza berberetan, eta bertako edozein solairu titularren etxebizitzarekin banatuta eta landa-etxe eta landa-turismokoekin.

b.9. Hotelak eta antzekoak eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan gizarte-ekipamendu, txikizkako merkataritza, jatetxe eta tabernekin banatuta.

b.10. Landa-etxeak eta landa-turismokoak: Legeria espezifikoaren arabera, etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

b) Podrán construirse un edificio adosado a otro análogo adosado al lindero de la parcela, computables como edificabilidad, adyacentes al límite de parcela, siempre que sea se cumplan las siguientes condiciones:

b.1. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.

b.2. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente, o que el proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

b.4. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.

b.5. Que su superficie construida sea como máximo 30 m<sup>2</sup> y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

c) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia, en cuyo caso, se podrá reducir con el consentimiento por escrito del Ayuntamiento, pero guardándose la indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

21. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el Capítulo 1.4.1, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Usos propiciados.

a.1. Se establecen dos usos propiciados:

La vivienda bifamiliar en cualquiera de sus modalidades.

La vivienda plurifamiliar en bloque compacto de baja densidad.

a.2. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante.

a.3. Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

b.1. Vivienda unifamiliar aislada, puede darse en las circunstancias señaladas en los párrafos a.2 y a.3 anteriores.

b.2. Vivienda unifamiliar adosada, puede darse en las circunstancias señaladas en los párrafos anteriores.

b.3. Almacenes vinculados a explotación agraria; en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados siempre que se demuestre su compatibilidad.

b.4. Industria compatible con vivienda; en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

b.5. Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.6 a b.10 siguientes.

b.6. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.7 a b.10.

b.7. Comercio al por menor; en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.8. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el Comercio al por menor, y compartido en cualquiera de sus plantas con la vivienda del titular y con las casas rurales y de agroturismo.

b.9. Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor, y con restaurantes y bares.

b.10. Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuaren ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.5. artikulua. Zabalguneeen a.3 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

#### 1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek, antolamendu xehekatuekin guztiz bat etorri, Alegria-Dulantziko AL.2 hirigintzako esku-hartze eremuan Arau hauek proposatzen dituzten a.3 azpi-eremuetako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, eta horietan, garapen plangintza kalifikatu dezake. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak (eta beti dago arautegiaren gaineratik) hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahaliko ditu.

b) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

#### 2. Eraikigarritasuna.

a) Azpi-eremu honetan eraikigarritasuna zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, 8. puntuaren adierazten den parametroa beteko du.

c) Garapen plan batez garatu behar diren eremuen kasuan, dagokion esku-hartze eremuko Arau Zehatzean zuzenean zein zeharka ala grafikoki arautuko dira.

#### 3. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Urbanizazio batek finkatutako hiri-lurzoruko azpi-eremuen kasuan, parametro hori librea izango da. Hala ere, solairu berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lursailaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

b) Urbanizazioak finkatua ez den hiri-lurzoruko azpi-eremuetan eta urbanizagarrian, espresuki ezarriko da hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Zehatzean.

4. Gutxieneko lursail eraikigarria. Aldez aurretik existitzen den lursaila.

#### 5. Lurzatiaren gutxienezko azalera.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiek izango dute 250 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera.

#### 6. Mugek eduki beharreko gutxieneko neurriak.

a) Kalera begira dagoen aurreko aldeko mugak edo fatxadak gutxienez 12,50 m izango ditu.

b) Gainontzeko muga neurriak askeak izango dira.

#### 7. Mugetarainoko tartekak.

a) Eraikuntza atxikia izango da, ondorioz, eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b) Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

c) Gauza bera gertatutako da eraiki daitezkeen gehienezko sakonerak, planoan edo 8. puntuaren adierazten denak, haren benetako neurria gainditzeko baldin bada.

#### 8. Sakonera eraikigarria.

a) "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, 12 metroko gehienezko sakonera ezartzen da.

b) Beheko solairuetan eta sestraren gaineratik daudenetan, ondoren aipatzen diren okupazio baldintzen bitartez arautuko dira.

#### 9. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

a) Goiko solairuen okupazioa dokumentazio grafikoak definitzen du, P.5 planoak, alegia, edo bestela, aurreko parametroek.

b) Aldez aurretik existitzen den eraikuntza daukaten azpi-eremuetan, beheko solairuen eta sestrapetuen okupazioa finkatzen da.

c) Eraikuntza berriko azpi-eremuetan, beheko solairuen eta sestrapetuen okupazioa, karrarape edo arkupeak egotearen kalterik gabe,

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, de Ensanches.

#### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, acordes con la ordenación pormenorizada, de las subzonas a.3 propuestas por estas Normas en el A.I.U. AL.2 de Alegria-Dulantzi y en las que pueda calificar el planeamiento de desarrollo. No obstante, la Norma Particular del área de intervención urbanística correspondiente, que siempre tendrá la primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

#### 2. Edificabilidad.

a) En estas subzonas la edificabilidad se regula indirectamente mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano "P5. Condiciones de la edificación" y el número de plantas autorizado.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 8.

c) En el caso de las áreas a desarrollar por un plan de desarrollo, se regulará tanto de forma directa en la Norma Particular del área de intervención correspondiente como indirecta o gráficamente.

#### 3. Número máximo de viviendas.

a) En el caso de las subzonas de suelo urbano consolidado por la urbanización este parámetro es libre. No obstante, cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento del número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

b) En las subzonas de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable vendrá obligatoriamente definido en la Norma Particular del área de intervención urbanística.

#### 4. Parcela mínima edificable. Parcela preexistente.

#### 5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>.

#### 6. Dimensión mínima de linderos.

a) El lindero frontal o fachada a calle tendrá una dimensión mínima de 12,50 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

#### 7. Separaciones a linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico, no existe tal parámetro.

b) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

c) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 8, superan la dimensión real de aquella.

#### 8. Fondo edificable.

a) En el supuesto de que el plano P5. Condiciones de la edificación, no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de 12 m.

b) En las plantas bajas y las sobre rasante se regulará por las condiciones de ocupación que posteriormente se establecen.

#### 9. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación de las plantas altas viene definida por la documentación gráfica, el plano P-5, o, en su defecto, por los parámetros anteriores.

b) En las subzonas con edificación preexistente se consolida la ocupación de las plantas bajas y de las bajo rasante.

c) En las subzonas de nueva edificación la ocupación de la planta baja y las bajo rasante coincidirá, sin perjuicio de la existencia de

goiko solairukoen berdina izango da. Gainera, lursailaren neurriak ahalbidetzen baldin badu, 8. puntuari aipatzen den sakonera baino 5 m handiagoa den sakonerara iritsi ahalgo da, baina ez da inolaz ere lursailaren azaleraren %75a gaindituko.

10. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko dimentsioak.

Parametro horien arautzea ordenantza honen parametroak aplikatuz gauzatzen da, eta azken beltzean, birzatiaketa edo konpentsazio proiektuen bitartez.

11. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua eta gehieneko garaierak.

Solairuen gehieneko nukleoa derrigorrez definituko da P-5 planoan eta/edo Arau Zehatzean.

12. Beste baldintza batzuk.

a) Lursaileko solairu, erlaitzen eta hegaletako fatxadako irteengune eta sarguneen garaiera, estalki eta patioei buruzko baldintzak 1.4.1. Kapituluari ezarritako orokorra izango dira.

b) Etxadiko patioetan, orobat, etxadiko patioerako eraikuntza lerroan 1.4.1.28. artikuluko 2. puntuari aipatutako irteengune eta sarguneak baimenduko dira.

c) Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarriko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalgo dira.

15. Baimendutako erabilera

a) Erabilera nagusia

a.1. Erabilera nagusia atxikitako eraikuntzako familia anitzeko etxebizitza da.

a.2. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Eraikin eskusiboa edo beste erabilera batzuekin banatua onartzen da ondorengo paragrafoan ezartzen diren baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Komunitate ekipamenduak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.2. Bulegoak aurreko paragrafoko baldintza beretan.

b.3. Txikizkako prezioa: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.4. Jatetxeak eta tabernak: bulego, ekipamendu, hotel eta etxebizitzetako eraikinetan, beheko eta lehenengo solairuetan.

b.5. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan aurreko paragrafoetan zehazten denaren arabera.

b.6. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa) edozein eraikuntzako sestraperko solairuetan eta beheko solairuan.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuari ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.6. artikulua. Eraikuntza irekien a.4 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilera ordenantza orokorra.

Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek, antolamendu xehekatuarekin guztiz bat etorriz, Alegria-Dulantziko AL.2 hirigintzako esku-hartze eremuan Arau hauek proposatzen dituzten a.4 azpi-eremuetako solairu berriko eraikuntzak eta dauden aldaketak arautzen ditu, eta horietan, garapen plangintza kalifikatu dezake. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak (eta beti dago arautegiaren gainetik) hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalgo ditu.

b) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikuluko 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzorian eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpi-eremu bakoitzerako hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

porches o soportales, con la de las plantas altas. Además, si las dimensiones de la parcela lo permiten se podrá llegar a una ocupación con un fondo superior a 5 m. del señalado en el punto 8, sin superar nunca el 75% de la superficie de la parcela.

10. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

La regulación de estos parámetros se efectúa mediante la aplicación de los parámetros de esta ordenanza y, en último término, mediante los proyectos de reparcelación o de compensación.

11. Perfil de la edificación o número máximo de plantas y alturas máximas.

El número máximo de plantas vendrá definido obligatoriamente en el plano P-5 y/o en la Norma Particular.

12. Otras condiciones.

a) Las condiciones referentes a alturas de pisos, salientes y entrantes en fachada de cornisas y aleros, cubiertas y patios de parcela serán las generales establecidas en el Capítulo 1.4.1.

b) En los patios de manzana se autorizarán, así mismo, sobre la línea de edificación al patio de manzana los mismos salientes y entrantes señalados en el punto 2 del artículo 1.4.1.28.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general en las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

15. Usos autorizados

a) Uso predominante

a.1. El uso predominante es el de vivienda plurifamiliar en edificación adosada.

a.2. Se admite en todas las plantas sobre rasante.

a.3. Se autoriza en edificio exclusivo o compartido con otros usos según las condiciones que se establecen en el párrafo siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

b.1. Equipamientos comunitarios: en las plantas baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio; en edificio exclusivo y en edificio compartido con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.2. Oficinas en las mismas condiciones que el párrafo anterior.

b.3. Comercio al por menor: en las plantas baja y primera de edificios de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.4. Restaurante y bares: en las plantas baja y primera de edificio de vivienda, de oficinas, de equipamientos y de hoteles.

b.5. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, y en plantas altas según se especifica en los párrafos precedentes.

b.6. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar) en las plantas bajo rasante y en la baja de cualquier edificio.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta.

Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, acordes con la ordenación pormenorizada, de las subzonas a.4 propuestas por estas Normas en el A.I.U. AL.2 de Alegria-Dulantzi y en las que pueda calificar el planeamiento de desarrollo. No obstante, la Norma Particular del área de intervención urbanística correspondiente, que siempre tendrá la primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

2. Edificabilidad.

a) En el suelo urbano ordenado pormanorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma Particular del área de intervención urbanística o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano "P5 Condiciones de edificación".

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

3. Aldez aurretik existitzen den lursaila.

Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lursail eraikigarria.

4. Lursail berriak. Lur-zatikitzeak.

a) Lursailen forma (gutxieneko lursailaren azalera, mugekiko utzi behar den tartea, lursail berean kokatutako eraikuntza biren arteko tartea, mugen neurriak, etab.) instrumentu honetako antolamendu xehekiak definituko du, eta kasuan kasu, dagokion plan berezi edo partzialekoak, eta garapenean zehar, kasu jakin bakoitzean formulatzen diren lurzatiketa edo konpentsazio proiektuek arautuko dute.

b) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak, azterketa xeheak edo garapen planak esleituko du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketa instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

5. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

a) Lurzoruaren okupazioa "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

6. Eraikuntzen itxura arautzea:

a) Eraikuntzaren formaren arautzea (fatxadako lineak, gehienezko garaiera, gehienezko landare kopurua, mugekiko utzi beharreko tartea, eraikuntzen arteko tartea, etab.) P-5 planoan definituta dago.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak hark zuzenean arautuko ditu.

7. Etxadiko eta lursailleko patioak.

Azpi-eremu honetan etxadietako eta lursailletako patioak ez daude baimenduta.

8. Beste baldintza batzuk.

a) Lursailleko solairu, erlaitzen eta hegaletako fatxadako irtegunek eta sarguneen garaiera, estalki eta patioei buruzko baldintzak 1.4.1. Kapituluan ezarritako orokorra izango dira.

b) Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarriko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalgo dira.

9. Baimendutako erabilera.

a) Erabilera nagusia.

a.1. Erabilera nagusia etxe multzo irekiko eta/edo dorredun eraikuntzako familia anitzeko etxebizitza da.

a.2. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Eraikin eskusiboa edo beste erabilera batzuekin banatua onartzen da ondorengo paragrafoan ezartzen diren baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Komunitate ekipamenduak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.2. Bulegoak aurreko paragrafoko baldintza beretan.

b.3. Txikizkako prezioa: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.4. Jatetxeak eta tabernak: bulego, ekipamendu, hotel eta etxebizitzetako eraikinetan, beheko eta lehenengo solairuetan.

b.5. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan aurreko paragrafoetan zehazten denaren arabera.

b.6. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa) edozein eraikuntzako sestrapeko solairuetan eta beheko solairuan.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

3. Parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcela mínima edificable.

4. Nuevas parcelas. Parcelaciones.

a) La forma de las parcelas (superficie de parcela mínima, separaciones a linderos, separaciones entre edificios situados en la misma parcela, dimensiones de linderos, etc.) será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del plan especial o parcial pertinente, y, en su desarrollo, por los proyectos de parcelación o compensación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y el de desarrollo.

5. Ocupación de suelo por la edificación.

a) La ocupación de suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano "P.5 Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma particular.

6. Regulación de la forma de la edificación.

a) La regulación de la forma de la edificación (líneas de fachada, altura máxima, número máximo de plantas, separaciones a linderos, separaciones entre sí, etc.) viene definida en el plano P-5.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada por éste.

7. Patios de manzana y de parcela.

En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

8. Otras condiciones.

a) Las condiciones referentes a alturas de pisos, salientes y entrantes en fachada, cornisas y aleros, cubiertas y patios de parcela serán las generales establecidas Capítulo 1.4.1.

b) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

9. Usos autorizados.

a) Uso predominante.

a.1. El uso predominante es el de vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torres.

a.2. Se admite en todas las plantas sobre rasante.

a.3. Se autoriza en edificio exclusivo o compartido con otros usos según las condiciones que se establecen en el párrafo siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

b.1. Equipamientos comunitarios: en las plantas baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio; en edificio exclusivo y en edificio compartido con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.2. Oficinas en las mismas condiciones que el párrafo anterior.

b.3. Comercio al por menor: en las plantas baja y primera de edificios de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.4. Restaurante y bares: en las plantas baja y primera de edificio de vivienda, de oficinas, de equipamientos y de hoteles.

b.5. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, y en plantas altas según se especifica en los párrafos precedentes.

b.6. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar) en las plantas bajo rasante y en la baja de cualquier edificio.



c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.7. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntzen, eraikuntza irekien a.51 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek a.51 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten a.51 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

c) Proposatutako antolamendu xehekatua egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Ordenantza hau eraikuntza irekiko a.4 azpi-eremukoarekin parekatzea.

Azpi-eremu honetan a.4 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilera baldintzak aplikatuko dira ondorengo puntuetan deskribatzen diren berezitasunekin.

3. Lurzatiketaren aldaketa.

a) Lurzatiketa definitu ondoren, zuzenean aldatu ahalko da lurzatiketa proiektu baten bitartez eta/edo, aldez aurretik existitzen bada, lurzatiak arautzeko proiektu baten bitartez.

b) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak, azterketa xeheak edo garapen planak esleituako du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutakoen batuketara instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

4. Eraikinen tipologia.

Eraikuntza eraikin ireki atxiki edo isolatuek osatuko dute, eta gehienez, 12 etxebizitza izango dituzte eraikuntza bakoitzeko eta 24 etxebizitza atxikitako eraikin multzo bakoitzeko.

5. Lursail batean dauden eraikin kopurua.

a) Lursail batean, baimendutako erabileretariko bat edo bat baino gehiagora bideratutako eraikin bat baino gehiago kokatu ahalko dira, komunitateak osatzea ahalbidetuko da, erabilera komuneko espazio eta elementuekin, beti ere, lursaila eraikin beste lursailetan zatikatu baldin badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera. Sestrapeko eraikuntzak izan ahalko dituzte beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratuak, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko elementuak ere.

b) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lursailaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

6. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua. Lursailaren okupazioa ezingo da %60tik gorako izan sestra gainean ezta %80tik beherakoa ere sestrapean.

7. Lursail bereko eraikin multzoen arteko gutxieneko tartea. Lursail bereko isolatutako eraikinen edo eraikin multzoen artean utzi beharreko gutxieneko tartea 9 metrokoa izango da.

8. Eraikinen profila edo gehienezko solairu kopurua. Profila gehienez III (a edo b) / II izango da; beheko solairua, goiko solairu bi, teilatupea eta bi sestrapean.

9. Beste baldintza batzuk. Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

10. Erabilera baimenduak.

a) Erabilera nagusia.

Erabilera nagusia eraikuntza atxiki bik ala gehiagok osatutako etxe multzo irekiko familia anitzeko etxebizitza edo etxebizitza bakar isolatua da.

b) Baimendutako beste erabilera batzuk.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntza, jolasak eta

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51, de edificación de baja densidad, de edificación abierta.

Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas a.51, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas a.51 que sean previstas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

2. Equiparación de esta ordenanza a la de la subzona a.40, de edificación abierta.

En esta subzona se aplicarán las condiciones de edificación y uso de la subzona a.4 con las peculiaridades que se describen en los puntos siguientes.

3. Modificación de la parcelación.

a) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá efectuarse directamente mediante un proyecto de parcelación y/o, en el caso de la preexistente, un proyecto de normalización de fincas.

b) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y el de desarrollo.

4. Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios abiertos adosados o aislados, con un máximo de 12 viviendas por edificio y 24 por conjunto de edificios adosados.

5. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, destinados a uno o varios de los usos autorizados, permitiéndose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de uso común, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantas parcelas como edificios, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Aquellos podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares o servidores, y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

6. Ocupación del suelo por la edificación. La ocupación de suelo no podrá ser superior al 60% sobre rasante ni al 80% bajo rasante.

7. Separación mínima entre bloques en una misma parcela. La separación mínima entre edificios aislados o conjuntos de edificios de una misma parcela será de 9 m.

8. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. El perfil máximo será III (a ó b) / II; planta baja, dos plantas altas, bajo cubierta y dos bajo rasante.

9. Otras condiciones. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

10. Uso autorizados.

a) Uso predominante.

El uso predominante es el de vivienda plurifamiliar en bloque abierto formado por dos o más edificios adosados, o uno solo aislado.

b) Otros usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes, recreativo y social, salvo, salas de baile,

gizartekoa; dantza-aretoak, azare jokoak eta antzekoak izan ezik; kirolerako instalazio txikiak; osasuna ospitaleratzetik gabe; gizarte-zerbitzuak; erlijiosoak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza; beti kokatuko dira eraikin esklusiboan eta etxebizitza multzo bakar baterako beharrezkoa denaren pareko lursail bat soilik okupatuko dute.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuaren ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.8. artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntzen, eraikuntza atxiki edo ilarakoen a.52 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

#### 1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek a.52 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta dauden aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten a.52 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

c) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

#### 2. Gehienezko eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpi-eremu bakoitzerako hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

d) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak esleituko du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketara instrumentu honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

#### 3. Aldez aurretik existitzen den lursaila.

Instrumentu hau onesten den uean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxienezko lursail eraikigarria.

#### 4. Lursail berrien arautzea. Lur-zatikatzak.

a) Lursailen forma (gutxienezko lursailaren azalera, mugekiko utzi behar den tartea, lursail berean kokatutako eraikuntza biren arteko tartea, mugen neurriak, etab.) instrumentu honetako (Arau berezia eta P-5 plano) antolamendu xehekatuak definituko du, eta kasuan kasu, dagokion planekoak, eta garapenean zehar.

b) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak, azterketa xeheak edo garapen planak esleituko du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketara instrumentu honek eta garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

#### 5. Mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

a) Lursail etako aurreko aldeko mugak gutxienez 6,5 metroko neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

#### 6. Eraikinen tipologia.

a) Eraikuntza 1.2.1.8. artikuluko 6. puntuaren definituta dagoen atxikitako etxebizitzaren eraikuntza ereduakoa da.

b) Etxebizitza multzo bakoitzak, eraikuntza bakarra eta isolatua osatuz, ezingo ditu 6 etxebizitza unitate baino gehiago pilatu.

#### 7. Lursail batean dauden eraikin kopurua.

a) Lursail batean eraikin bat baino gehiago kokatu ahalko dira eta komunitateak osatzea ahalbidetuko da, beti ere, lursaila eraikin beste

juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercial al por menor; siempre se localizarán en edificio exclusivo, ocupando una sola parcela equivalente a la necesaria para una sola agrupación de viviendas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52, de edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera.

#### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas a.52, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas a.52 que sean vistas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

#### 2. Edificabilidad máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormanorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma Particular del área de intervención urbanística o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano "P.5 Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormanorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

d) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y/o el de desarrollo.

#### 3. Parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcela mínima edificable.

#### 4. Regulación de las nuevas parcelas. Parcelaciones.

a) La forma de las parcelas (superficie de parcela mínima, separaciones a linderos, separaciones entre edificios situados en la misma parcela, dimensiones de linderos, etc.) será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento (Norma Particular y plano P-5) y, en su caso, del plan de desarrollo pertinente.

b) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y el de desarrollo.

#### 5. Dimensiones mínimas de los linderos.

a) Los linderos frontales de las parcelas tendrán una dimensión mínima de 6,5 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

#### 6. Tipología edificatoria.

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar adosada, definido en el punto 6 del artículo 1.2.1.8.

b) Cada conjunto de viviendas, formando una edificación única y aislada, no podrá agrupar a más de 6 unidades de vivienda.

#### 7. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, permitiéndose la constitución de comunidades, siempre y cuando sea posible la

lursailetan zatikatu baldin badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.

b) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lursailaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestraperko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

8. Mugetarainoko tartea.

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den gutxienezko tartea honako hauek dira:

a) Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokaduraraino: 3 m.

b) Gainerako mugekiko: 5 m.

9. Lursail bereko eraikinen arteko tartea:

Lursail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea 6 metrokoa izango da:

11. Sakonera eraikigarria.

Gehienezko sakonera eraikigarria P-5 planoan eta/edo Arau Zehatzean definituko da.

12. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Lurzorua gehienezko okupazioa P-5 planoan eta/edo Arau Zehatzean zehaztuko da.

13. Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua.

Gradu bietan eraikuntzaren profila II(b)/II izango da; beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea eta bi solairu sestraperan.

14. Hegalkinerainoko gehienezko altuera

Jatorrizko kotaren gaineko gehienezko garaiera 6,50 metroan ezartzen da hegaleraino edo, hegalki ez egotekotan, erlaitzeraino neurtzen da.

15. Beste baldintza batzuk.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

16. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia: eraikin eskusiboan familia bakarreko etxebizitza atxikia.

Gainerako erabilerak:

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntza, jolasak eta gizartekoak; dantza-aretoak, azare jokoak eta antzekoak izan ezik; kirolerako instalazio txikiak; osasuna ospitaleratzetik gabe; gizarte-zerbitzuak; erlijiosoa; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza; beti kokatuko dira eraikin eskusiboan eta etxebizitza multzo bakar baterako beharrezkoa denaren pareko lursail bat soilik okupatuko dute.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuari ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.9. artikulua. Dentsitate oso baxuko eraikuntzen, familia bakarreko etxebizitzaren a.61 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek a.61 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten a.61 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

d) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

b) Arau bereziak eta garapen plangintzak ezarriko dute azpi-eremurako bertan baimendutako taldea.

subdivisión de aquélla en tantas parcelas como edificios, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares o servidores, y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

8. Separaciones a los linderos.

Las separaciones de los edificios a linderos son:

a) Al lindero frontal o la alineación viaria: 3 m.

b) Al resto de linderos: 5 m.

9. Separaciones entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

11. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el establecido en el plano P-5 o en la Norma Particular.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo será la establecida en el plano P-5 o en la Norma Particular

13. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación en ambos grados es II(b)/II, planta baja, planta alta y bajo cubierta y dos plantas bajo rasante.

14. Altura máxima al alero.

Se fija como altura máxima sobre la cota de origen 6,50 m, medida al alero o en su ausencia a la cornisa.

15. Otras condiciones.

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

16. Usos autorizados

a) Uso predominante: vivienda unifamiliar adosada en edificio exclusivo.

Resto de usos

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes, recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercial al por menor; siempre se localizarán en edificio exclusivo, ocupando una sola parcela equivalente a la necesaria para una sola agrupación de viviendas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas a.61, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas a.61 que sean previstas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

b) La Norma particular y el planeamiento de desarrollo establecerán para subzona el grupo autorizado en ella.

## 2. Gehienezko eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpi-eremu bakoitzerako hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

d) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak esleitu du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketan instrumentu honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

3. Aldez aurretik existitzen den lursaila. Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxienezko lursail eraikigarria.

4. Lurzatiketarako gutxienezko lursailak. Lursail berriek gutxienez 1.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dituzte.

5. Lurzatiketarako gehienezko lursailak. Lursail berriek gehienez 1.500 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dituzte.

6. Lursailetak mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

a) Kalera begira dauden aurreko aldeko mugek gutxienez 25 m izango dituzte zabalera.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7. Eraikinen tipologia.

Eraikuntza 1.2.1.8. artikuluko 4. puntuan definituta dagoen familia bakarreko etxebizitza isolatuaren eraikuntza ereduakoa da.

8. Lursail batean dauden eraikin kopurua.

a) Lursail batean, baimendutako erabileretarako bat edo bat baino gehiagora bideratutako eraikin bat baino gehiago kokatu ahalko dira, komunitateak osatzea ahalbidetuko da, erabilera komuneko espazio eta elementuekin, beti ere, lursaila eraikin beste lursailetan zatikatu baldin badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.

b) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lursailaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere, a) paragrafoan aipatzen den azpibanaketa baldintza bete ahal denean.

10. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia.

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den gutxienezko tartea honako hauek dira:

a) Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokatuaren: 5 m.

b) Gainerako mugetik: 3 m.

11. Lursail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea:

Lursail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea 6 metrokoa izango da:

12. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Lurzorua gehienezko okupazioa, sestraren gainetik eta azpitik, P-5 planoan eta/edo Arau Zehatzean zehaztuko da. Bestela, %20koa izango da.

13. Eraikinen profila edo gehienezko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila II(b)/I izango da; beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea eta solairu bat sestrarean.

14. Erlaitzera edota hegaletara bitarteko garaiera, gehienez:

Sestraren kotaren gaineko gehienezko garaiera 6,50 metroan ezartzen da hegaleraino edo, hegalik ez egotekotan, erlaitzeraino neurtzen da.

15. Beste baldintza batzuk.

a) Eraikuntzako Oinarriko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

## 2. Edificabilidad máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormanorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma Particular del área de intervención urbanística o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano "P.5 Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormanorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

d) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y/o el de desarrollo.

3. Parcelas preexistentes. Quedan consolidadas las existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcela mínima edificable.

4. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. Las nuevas parcelas tendrán estas superficies mínimas de 1000 m<sup>2</sup>.

5. Parcelas máximas a efectos de parcelaciones. Las nuevas parcelas no podrán superar una superficie máxima de 1500 m<sup>2</sup>.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 25 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Tipología edificatoria.

La edificación responde al concepto de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4 del artículo 1.2.1.8.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, destinados a uno o varios de los usos autorizados, permitiéndose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de uso común, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantas parcelas como edificios, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes, cuando pueda ser cumplida la condición de subdivisión señalada en el párrafo a).

10. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos.

Las separaciones de los edificios a los linderos serán:

a) Al lindero frontal a la alineación viaria: 5 m.

b) Al resto de linderos: 3 m.

11. Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6m.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo será la establecida en la Norma Particular o en el plano P-5. En su defecto será el 20 %.

13. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es II(b)/I; planta baja, alta, bajo cubierta y una bajo rasante.

14. Altura máxima al alero o cornisa

Se fija una altura máxima sobre la cota rasante de 6,5 m. al alero o, en su defecto, a la cornisa.

15. Otras condiciones.

a) Serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas básicas de edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira baldin eta sestra gainean obra-elementurik ez badute, adibidez jolaserako pistak, baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

c) 1.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera daukaten lursailetan jolaserako eta kirolerako diren eraikuntza estaliak jartzea ere baimentzen da, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan ezartzen diren eraikuntza eta mugekiko tarteen baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek lursailari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxia ez badaude ere.

d) Debekatuta dago, kasu guztietan, igerilekuak instalatzea.  
16. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia: familia bakarreko etxebizitza bakartua.  
b) Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntza, jolasak eta gizartekoa; dantza-aretoak, azare jokoak eta antzekoak izan ezik; kirolerako instalazio txikiak; osasuna ospitaleratzetik gabe; gizarte-zerbitzuak; erlijiosoa; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza; beti kokatuko dira eraikin eskusiboan eta etxebizitza multzo bakar baterako beharrezkoa denaren pareko lursail bat soilik okupatuko dute.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.10. artikulua. Dentsitate oso baxuko eraikuntzen, bi familiako etxebizitzaren a.62 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek a.62 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten a.62 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

d) Proposatutako antolamendu xehekatua egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

b) Arau bereziak eta garapen plangintzak ezarriko dute azpi-eremurako bertan baimendutako taldea.

2. Gehienezko eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpi-eremu bakoitzerako hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.

c) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak esleitu du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketara instrumentu honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

3. Aldez aurretik existitzen den lursaila.

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxienezko lursail eraikigarria.

b) Lursaila aldatzen den kasuetan, lursaila formulatzen duen espedienteak esleitu du lursail bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketara instrumentu honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

b) Se autoriza la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante, como pistas de juego, manteniendo una separación a linderos de 3 m.

c) En las parcelas de superficie superior a 1000 m<sup>2</sup> se autoriza, también, la disposición de construcciones cubiertas destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Estas construcciones deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

d) Queda prohibido, en todo caso, la instalación de piscinas.

16. Usos autorizados

a) Uso predominante: vivienda unifamiliar aislada.  
b) Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes, recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercial al por menor; siempre se localizarán en edificio exclusivo, ocupando una sola parcela equivalente a la necesaria para una sola agrupación de viviendas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62, de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas a.62, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas a.62 que sean previstas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

b) La Norma particular y el planeamiento de desarrollo establecerán para subzona el grupo autorizado en ella.

2. Edificabilidad máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormanorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma Particular del área de intervención urbanística o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano "P.5 Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

c) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y/o el de desarrollo.

3. Parcelas preexistentes.

a) Quedan consolidadas las existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcela mínima edificable.

b) En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este instrumento y/o el de desarrollo.

4. Lurzatiketarako gutxienezko lursailak. Lursail berriek gutxienez 400 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dituzte etxebizitza unitate bakoitzeko.

5. Lurzatiketarako gehienezko lursailak.

Talde bakoitzeko lursail berriek gehienez gutxienezko azalera bikoitzeko azalera izango dituzte.

6. Lursailen proiektuak, edo kasuan kasu, lursailen neurriak.

a) Kalera begira dauden aurreko aldeko mugek gutxienez 20 m izango dituzte eraikuntza bakoitzeko.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7. Eraikinen tipologia. Eraikuntza 1.2.1.8. artikuluko 5. puntuan definituta dagoen bi familiako etxebizitzaren eraikuntza ereduoa da, haren edozein modalitatetan.

8. Lursail batean dauden eraikin kopurua.

a) Lursail batean eraikin bat baino gehiago kokatu ahalko dira eta komunitateak osatzea ahalbidetuko da, beti ere, lursaila eraikin beste lursailen zatikatu baldin badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.

b) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lursailaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere, a) paragrafoan aipatzen den azpibanaketa baldintza bete ahal denean.

9. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia honakoa izango da:

a) Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokatuaraino: 5 m.

b) Gainerako mugekiko: 3 m.

10. Lursail bereko eraikinen arteko tartea:

Lursail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea 6 metrokoa izango da:

11. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Gehienez har daitekeen azalera, sestraren gainetik eta azpitik, %30ekoa da.

12. Eraikinen profila edo gehienezko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila II(b)/I izango da; beheko solairua, goiko solairua eta teilatuepea eta solairu bat sestrarean.

13. Hegalkinerainoko gehienezko altuera

Jatorrizko kotaren gaineko gehienezko garaiera 6,5 metrotan ezartzen da hegaleraino edo, hegalki ez egotekotan, erlaitzeraino neurtzen da.

14. Beste baldintza batzuk

a) Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b) Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra-elementurik ez badute, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

c) 1.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera daukaten lursailen jolaserako eta kirolerako diren eraikuntza estaliak jartzea ere baimentzen da, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan ezartzen diren eraikuntza eta mugekiko tarteen baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek lursailari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

d) Debekatuta dago, kasu guztietan, igerilekuak instalatzea.

15. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia: Bi familiako etxebizitza, edozein modalitatekoa.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntza, jolasak eta gizartekoak; dantza-aretoak, azare jokoak eta antzekoak izan ezik; kirolerako instalazio txikiak; osasuna ospitaleratzetik gabe; gizarte-zerbitzuak; erlijiosoa; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta

4. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. Las nuevas parcelas tendrán estas superficies mínimas de 400 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

5. Parcelas máximas a efectos de parcelaciones.

Las nuevas parcelas de cada grupo no podrán superar una superficie máxima equivalente al doble de su mínima.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán estas dimensiones mínimas de 20 m por edificio.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Tipología edificatoria. La edificación responde al concepto de vivienda bifamiliar definido en el punto 5 del artículo 1.2.1.8 en cualquiera de sus modalidades.

8. Número de edificios en una parcela.

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, permitiéndose la constitución de comunidades, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantas parcelas como edificios, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes, cuando pueda ser cumplida la condición de subdivisión señalada en el párrafo a).

9. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán:

a) Al lindero frontal a la alineación viaria: 5 m.

b) Al resto de linderos: 3 m.

10. Separaciones entre los edificios situados en la misma parcela. La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo, sobre y bajo rasante, será del 30 %.

12. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es II(b)/I; planta baja, alta, bajo cubierta y una bajo rasante.

13. Altura máxima al alero.

Se fija una altura máxima sobre la cota de origen de 6,5 m. al alero o, en su ausencia, a la cornisa.

14. Otras condiciones

a) Serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general en las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante pistas de juego, etc, manteniendo una separación a linderos de 3 m.

c) En las parcelas de superficie superior a 1000 m<sup>2</sup> se autoriza, también, la disposición de construcciones cubiertas destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Estas construcciones deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

d) Queda prohibido, en todo caso, la instalación de piscinas.

15. Usos autorizados

a) Uso predominante: vivienda bifamiliar en cualquiera de sus modalidades.

b) Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes, recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercial al por menor; siempre se loca-

txikizkako merkataritza; beti kokatuko dira eraikin eskusiboan eta etxebizitza multzo bakar baterako beharrezkoa denaren pareko lursail bat soilik okupatuko dute.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

*2. Atala. Industriarako azpi-eremuetako baldintza orokorrak.*

1.4.2.11. artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek b.11 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta dauden aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten b.11 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

d) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikinen tipologia.

a) Azpi-eremu honetako bereizgarria den eraikuntza eredia etxadiak osatzen dituen eraikin atxikia da, eta etxadiak lursail bat baino gehiagoz osatuta egongo dira.

b) Hala ere, etxadia lursail bakarrarekin okupatzen duen eraikin exentua ere onar daiteke.

3. Eraikigarritasuna.

a) Azpi-eremu honetan eraikigarritasuna zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako lerroen definizio grafikoa eta gehienez eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren edo Arau Bereziaren bitartez.

b) Garapen plan batez ala azterketa xehe batez garatu behar diren eremuen kasuan, Arau Zehatzean zuzenean arautuko dira.

4. Gutxieneko lursail eraikigarria.

a) Hiri-lurzoruan, instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira.

b) Industriako erabilerako Hirigintzako Esku-hartze eremuetako fitxak lurzatiaketarako gutxienezko eta gehienezko lursailen baldintzak zehazten ditu.

5. Eraikinetik mugetaraino utzi beharreko tartea.

a.1. Aurreko mugaraino tartea 5 metrokoa izango da.

a.2. Eraikina kontrajarritako bi kaleri begira baldin badago, fatxada bietan tarte hori exijituko da.

a.3. Eraikina kantoi bateko kaleei begira baldin badago, eraikineko aurreko fatxada tarte hori exijituko da.

b. Gainontzeko mugetaraino, gutxienez, 3 metroko tartea utzi beharko da.

6. Eraikinaren gehienezko altuera beurtzea.

a) Eraikuntzak, gehienez, 10 metro izango ditu garaieran.

b) Berariaz justifikatu ondoren, ekoizpen prozesua dela-eta hainbat osagaitan altuera handiagoa egotea beharko balitz, gehienez 15 metroko garaiera onartuko da.

c) Eraikuntzaren gehienezko altuera espaloiko sestratik egituraren beheko alderaino neurtuko da. Kale bat baino gehiagotara ematen duten muturrak dauzkaten lursailetan, beheren dagoen sestrako kale edo espaloitik neurtuko da.

7. Eraikinaren profila edo izan dezakeen gehienezko solairu kopurua.

a) Eraikinaren gehienezko solairu kopurua eraikinaren gehienezko garaierak eta solairuen gutxienezko garaierak zehazten dute.

b) Ezin izango da sestrapen solairurik jarri.

8. Eraikineko solairuen gutxienezko garaiera libreak:

a) Ekoizpenekoak ez diren solairuarte edo solairuetan eta bulegoak dauzkaten eraikinetan gutxienezko garaiera 2,6 metrokoa izango da.

lizarán en edificio exclusivo, ocupando una sola parcela equivalente a la necesaria para una sola agrupación de viviendas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

*Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.*

Artículo 1.4.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.11, de industria intensiva.

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas b.11, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas b.11 que sean previstas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

2. Tipología edificatoria.

a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.

b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.

3. Edificabilidad.

a) En estas subzonas la edificabilidad se regula indirectamente mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5, Condiciones de la edificación, y el número máximo de plantas o a través de la Norma Particular.

b) En el caso de las áreas en las que se exige un plan de desarrollo o un estudio de detalle se regulará de forma directa en la Norma Particular.

4. Parcela mínima edificable.

a) En el suelo urbano quedan consolidadas, las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) La ficha de las Áreas de Intervención Urbanística de uso industrial determina las condiciones de parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

5. Separaciones del edificio a linderos.

a.1. La separación al lindero frontal será de 5 m.

a.2. Si el edificio da frente a dos calles opuestas se exigirá esta distancia en las dos fachadas.

a.3. Si el edificio da frente a calles en esquina, sólo se exigirá esta distancia en la fachada frontal del edificio.

b. La separación mínima al resto de linderos será de 3 m.

6. Medición de la altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación será de 10m.

b) En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos se admitirá una altura máxima de 15 m.

c) La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la acera hasta la parte inferior de la estructura portante. En las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel se medirá desde la calle o acera de rasante inferior.

7. Número máximo de plantas o perfil de la edificación.

a) El número máximo de plantas queda fijado por los parámetros de altura máxima de la edificación y de alturas mínimas de las plantas de la edificación.

b) No se admiten plantas bajo rasante.

8. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a) En los edificios de oficinas y en plantas entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b) Garaiera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona ugari bildu daitezkeela aurrez ikusten den tokietan, jangelak esaterako, 70 m<sup>2</sup> baino gehiagoko lekuetan.

c) Produkzioarako nabe edo tailerretan gutxieneko garaiera 4 metrokoa izango da.

Gutxieneko garaiera, zaindariaren etxebizitzaren kasuan, 2,5 metrokoa izango da.

#### 9. Hegalkiak.

Bideen lerrokatuaren gainean, debekatuta daude hegalkiak.

#### 10. Estalkiak.

Estalkiak malda % 10 eta % 50 bitartekoa izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, baldin eta kokalekuko ingurunea errespetatzen bada.

#### 11. Beste baldintza batzuk.

Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

#### 12. Baimendutako erabilerak.

a) Erabilera nagusia: Industriako lantegiak, biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

Nekazaritza eta basogintzako ustiaketekin lotutako edo nekazaritzako elikagaien biltegiak ere onartu ahalko dira, beti ere, jarduera lantegiekin bateragarria baldin bada.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Bulegoak: behoko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, beti ere, ekoizpen prozesuarekin lotuta baldin badaude.

b.2. Txikizkako prezioa: Behoko solairuan onartzen da, gehienez 500 m<sup>2</sup>-ko azalarekin eta biderako utzi behar den gutxieneko aurrealdea 15 metrokoa izango da. Eraikin eskusiboan onartuko da, beti ere, gehienez 1.000 m<sup>2</sup>-ko azalarekin eta biderako utzi behar den aurrealdea 25 metrokoa izango da.

b.3. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak: Beti eraikin eskusiboan.

b.4. Hotelak eta antzekoak: etxadi eta eraikin eskusiboan edo jatetxe eta tabernekin banatutako etxadian. Beti eraikin eskusiboan.

b.5. Gizarte-ekipamendua:

Dantza-aretoak eta diskotekak: etxadi eskusiboan, eta beti ere, azpi-eremua B. Industria gune batean kokatuta dagoenean. Bestela, Hirigintza esku-hartze eremuko Arau Berezia beteko da.

Gizarte zerbitzuak: etxadi eskusiboan edo gainontzeko erabilerekin banatua, jarduerak bateragarriak baldin badira.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuari ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.12. artikulua. Industria isolatuko b.12 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

#### 1. Aplikazio eremua

a) Ordenantza honek b.12 azpi-eremu gisa kalifikatutako solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehekatuekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Zehatzak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b) Printzipioz, etorkizuneko garapen planek aurrez ikusten dituzten b.12 azpi-eremuetan ere aplikatuko dira, hala ere, egoki irizten dituzten aldaketak egin ahalko dituzte.

c) Proposatutako antolamendu xehekatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2. artikulutik 1.3.7.5. artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

#### 2. Kontzeptua

Enpresa bakarra ezartzeko bideratutako lursail bat ala gehiagoz osatutako azpi-eremuak dira, eta beren baitan sarbiderako, apartatzeko, maniobrak egiteko eta zama-lanak egiteko behar diren espazio guztiak jasoko dituzte.

#### 3. Eraikuntza eredu bereizgarria.

Eraikuntza eredu bereizgarria eraikin isolatua izango da.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m<sup>2</sup>.

c) En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

La altura mínima será de 2,5 m en caso de vivienda de guarda.

#### 9. Cuerpos volados.

Quedan prohibidos los cuerpos volados sobre las alineaciones viarias.

#### 10. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

#### 11. Otras condiciones.

Serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

#### 12. Usos autorizados.

a) Uso predominante: uso industrial de talleres, almacenes y comercio mayorista y artesanía y oficios artísticos.

Podrán también admitirse los almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales o de productos agroalimentarios siempre que la actividad sea compatible con la de talleres.

b) Resto de usos autorizados.

b.1. Oficinas: se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligadas al proceso productivo.

b.2. Comercio al por menor: Se admite en planta baja, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo a viario de 15 m. En edificio exclusivo se admitirá siempre que la superficie máxima de parcela sea 1.000 m<sup>2</sup> y un frente viario de 25 m.

b.3. Restaurantes y bares, y comedores colectivos: Siempre en edificio exclusivo.

b.4. Hoteles y similares: en manzana y edificio exclusivo o en manzana compartida con restaurantes y bares. Siempre en edificio exclusivo.

b.5. Equipamiento comunitario:

Salas de baile y discotecas; en manzana exclusiva y siempre que la subzona se integre en una Zona B. Industrial. En caso contrario se estará a lo que disponga la Norma Particular del área de intervención urbanística.

Servicios públicos: en manzana exclusiva o compartida con el resto de usos si sus actividades son compatibles.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12, de industria aislada.

#### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes, calificadas como subzonas b.12, que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) En principio, también serán de aplicación en aquellas subzonas b.12 que sean previstas por futuros planes de desarrollo, si bien estos podrán establecer las modificaciones que estimen oportunas.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.3.7.2 a 1.3.7.5, ambos inclusive.

#### 2. Concepto.

Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

#### 3. Tipo edificatorio característico.

El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.



## 4. Eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpi-eremu bakoitzeko hirigintzako esku-hartze eremu bakoitzeko Arau Bereziak.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

c) Bestela, 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna ezartzen da, eta azpi-eremu guztietako eraikigarritasunen kopuru osoak ezingo du instrumentu honetako Arau Bereziak ezarri duen eraikigarritasuna gainditu.

## 5. Gutxieneko lursail eraikigarria.

Hiri-lurzoruan, instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lursailak finkatuta geratuko dira.

## 6. Lurzatiaren gutxienezko azalera.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiek izango dute 1.250 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera.

## 7. Lursaileko aurreko aldeak eduki beharreko gutxieneko neurriak.

Bideen lerrokadurarekiko lursaileko aurreko aldeak gutxienez 25 metro eduki beharko ditu.

## 8. Eraikinetik mugetarainoko tartearak.

a) Eraikinetik bideen lerrokadurara 6 metro egongo da gutxienez.

b) Alboetako eta atzeko mugetaraino, gutxienez, 5 metroko tartea utzi beharko da.

## 9. Lursail bereko eraikinen arteko tartea:

Lursail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.

## 10. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Gehienez har daitekeen azalera %70ekoa da.

## 11. Eraikinen altuera gehienez.

a) Eraikuntzaren gehienezko garaiera sestrako kotatik hegal, erlaitz, zerraginezko estalkipeetara edo antzeko irtenbideetara 15 metrokoa izango da nabe eta biltegietan eta 10 metrokoa izango da gainontzeko eraikuntzetan.

b) Berariaz justifikatu ondoren, industriako nabeetan ekoizpen prozesua dela-eta hainbat osagaietan altuera handiagoa egotea beharko balitz, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da eta ez da mugarik jarriko.

## 12. Eraikineko solairuen gutxienezko garaiera libreak:

a) Ekoizpenezkoak ez diren solairuarte edo solairuetan eta bulegoak dauzkaten eraikinetan gutxienezko garaiera 2,6 metrokoa izango da.

b) Garaiera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona ugari bildu daitezkeela aurrez ikusten den tokietan, jangelak esaterako, 70 m<sup>2</sup> baino gehiagoko lekuetan.

c) Produkzioarako nabe edo tailerretan gutxieneko garaiera 4 metrokoa izango da.

13. Esparru eraikien, lursailaren batasuna zainduta, azpi-zatiketa eragiketarak egiteko baldintza bereziak.

## a) definizioa.

Lursail unitatea mantenduz eraikitako espazioaren azpi-zatiketa ekintza deritza bolumen matrizeak hainbat zatitan banatzeko edo bereizteko prozesuari, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, lurzatiak bere osotasunean duen espazio librea jabetza mankomunatu bada ere.

## b) Aplikazio eremua

b.1. Urbanizazio batek finkatutako eta orokorrean B.1 Industria Eremu gisa kalifikatutako hiri-lurzoruko azpi-eremuan aplikatzen da.

b.2. Azpi-zatiketak ekintzak, lursail unitatea mantenduz, dagoeneko eraikita dauden lursailen gaineko eraikinetan edo hutsik dauden lursailetak eraikinetan gauza daitezke.

b.3. Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikuluko honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c) Berriz zatitutako espazioen gehienezko eta gutxienezko azalera.

Berriz zatitutako espazioek gutxienez 200 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

## 4. Edificabilidad.

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la Norma particular de cada área de intervención urbanística.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c) En su defecto, se fija una edificabilidad de 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que el total de las edificabilidades de todas las subzonas pueda sobrepasar la edificabilidad establecida por la Norma Particular de este instrumento para la zona.

## 5. Parcela mínima edificable.

En el suelo urbano quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

## 6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1250 m<sup>2</sup>.

## 7. Dimensión mínima de frente de parcela.

El frente mínimo de parcela a la alineación viaria será de 25m.

## 8. Separaciones de la edificación a los linderos.

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias 6 m. como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 5 m.

## 9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela.

Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

## 10. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima queda fijada en el 70%.

## 11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 15 m. en naves y almacenes y de 10 metros en el resto de los edificios.

b) Para las naves industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos, se admitirá la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

## 12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m<sup>2</sup>.

c) En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

## a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

## b) Ámbito de aplicación.

b.1. Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B.1 industrial.

b.2. Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3. En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

## c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m<sup>2</sup>.

d) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.  
Dagoeneko existitzen diren pabilioietan egungo aurrealdea finkatzen da.

e) Eraikin edo mugarainoko tartea:

e.1. Eraikinetik mugetarainoko tarreak orokorki ezarriko dira kapitulu honetan.

e.2. Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak osoki edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lursaila berriz zatitu baino lehen.

f) Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua:

f.1. Eraikuntza edo instalazioek gehienez hartu ahalko duten lursail zatia %60koa izango da, bai hutsik dauden lursailen gainean gauzatzen diren solairu berriko obren kasuan, baita egun eraikita dauden lursailetan dauden eraikinen gaineko ekintzetan ere.

f.2. Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak osoki edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lursaila berriz zatitu baino lehen.

g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1. \* Lurzatiaren espazio libre a jabetza mankomunatuak izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiak osatzen duten multzotik bereiztu. Beraz, ezin izango da espazio libre hori bereizteko itxuririk egin, baina bai, sarbideko lurzoruko seinaleak, zama-lanak eta ekoizpenerako biltegiak jarri. Espazio libre horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

g.2. Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko gutxienezko zabalera izango dituzte:

- Norabide bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 ml.

- Norabide bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean bakarrik dutela: 7 ml.

- Norabide bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 ml.

- Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 ml.

- Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean bakarrik dituztela: 10 ml.

- Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 13 m.

g.3. Aparkatzeako plazak kokatzeak ezingo dien lehen aipatutako bideen zabalerei eragin.

g.4. Biraketa-erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuek egin ohi dituzten.

g.5. Barruko bide nagusiarekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Baimendutako erabilerak.

a) Erabilera nagusia.

a.1. Industria, erauzketa industriak izan ezik. Lursail eskusiboan onartzen da.

a.2. 13. puntuari aurrez ikusten den kasu berezian, lantegiak eta artisautza eta arte-lanbideak eta biltegiak (nekazaritzako elikagaienak izan ezik) baino ez dira onartuko.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lursail eskusiboan eta hotel, eta festa-arteto eta diskotekekin partekatuta.

b.2. Hotelak. Lursail eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lursailen.

b.3. Gizarte-ekipamendua.

• Dantzatokiak eta diskotekak; lursail eskusiboan.

• Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak: lursail eskusiboan.

• Gizarte zerbitzuak: lursail eskusiboan.

c) Edonola ere, beti beteko da 1.4.2.2 artikuluko 2. puntuari ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.2.1.3. artikuluan ezartzen dena.

1.4.2.13. artikulua. Industria bereziko b.2 azpi-eremuko eraikuntza eta erabileretarako ordenantza orokorra.

1. Hirigintzako esku-hartze eremuko Arau bereziaren eta, kasuan kasu, plangintza xehekatuak espresuki ezarriko azpi-eremu honetako

d) Frente mínimo de parcela.

En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1. Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2. En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación:

f.1 El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60%, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones e edificios existentes o misma en parcelas actualmente edificadas.

f.2 En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1. El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2. Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón; 7 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3. Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4. Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior

g.5. El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados.

a) Uso predominante.

a.1. Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2. En el caso especial previsto en el punto 13, solo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes salvo los de productos agroalimentarios.

b) Resto de los usos autorizados.

b.1. Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.2. Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.3. Equipamiento comunitario.

• Salas de fiestas y discotecas; en parcela exclusiva.

• Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos: en parcela exclusiva.

• Servicios públicos: en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.1.3.

Artículo 1.4.2.13. Ordenanza general de edificación y usos de la subzona b.2, de industria especial.

1. La Norma particular del área de intervención urbanística o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente

araubidea, halere, aurreko artikuluetan jasotako b.1 azpi-eremueta-rikoren batera bidaltzea erabaki lezake.

2. Nolanahi ere, lehen aipatutako Arauak edo planak espresuki definitu beharko du erabilera araubidea.

3. *Atala. Gizarte-ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabileretarako azpi-eremuen baldintza orokorrak.*

1.4.2.14. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte-ekipamendu pribatuko "d" azpi-eremuetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean hirigintzako esku-hartzen eremuko Arau bereziaren eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehekatua" eta "Eraikuntzaren Baldintzen" planoetan jasotako zehazpenen bitartez arautuko dira.

2. Arau bereziak, ala kasuan kasu, garapen planeko ordenantzek horretarako baldintzak ezartzen ez baldin badituzte eta azpi-eremu desberdina duten eremu batea daudenean, Arau Bereziak azpi-eremu bereizgarriak ezartzen dituen ordenantzak aplikatuko dira.

1.4.2.15. artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

1. Azpi-eremu mota bietan bete beharko dira hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Bereziaren ezartzen diren erabilera baldintzak, edo kasuan kasu, dagokion garapen planeko ordenantzetakoak.

2. Arau Bereziaren edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpi-eremua eskusiboki instrumentu honetako "Kalifikazio Xehekatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

4. *Atala. Gizarte-ekipamenduko azpi-eremu publikoetako baldintza orokorrak.*

1.4.2.16. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza orokorrak.

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako azpi-eremu publikoetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean hirigintzako esku-hartzen eremuko Arau bereziaren eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehekatua" eta "Eraikuntzaren Baldintzen" planoetan jasotako zehazpenen bitartez arautuko dira.

2. Arau Bereziak ez baldin baditu horretarako baldintza zehatzak ezartzen, baldintzak libreak direla ulertuko da.

1.4.2.17. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

1. Azpi-eremu hauetan beteko dira hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Bereziaren ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzetakoak.

2. Arau Bereziaren edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpi-eremua eskusiboki instrumentu honetako "Kalifikazio Xehekatua" planoan, plan partzialen kasuan izan ezik, kasu horietan, Hirigintzako Plangintzako Araubideko eranskinean aipatzen den beteko da.

#### **BOSGARREN TITULUA.- URBANIZATU EZIN DAITEZKEEN NEKAZARITZA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK**

##### **1.5.1. KAPITULUA BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDAKO EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK**

1.5.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa.

1. Eremu horietako landako izaerari begira eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketa-arako Arauen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabileren ondorengo sailkapen espezifikoak ezartzen da:

el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b.1 contenidas en los artículos anteriores.

2. En cualquier caso la Norma o el plan antedichos deberán definir expresamente el régimen de usos.

*Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios y de equipamiento comunitario privado.*

Artículo 1.4.2.14. Condiciones generales referentes a la edificación.

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la Norma particular del área de intervención urbanística y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En el caso de que la Norma particular o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo no establezcan las condiciones precisas al efecto y aquéllas se ubiquen en una zona cuya subzona característica sea distinta, serán de aplicación las ordenanzas que la Norma particular establezca para la mencionada subzona característica.

Artículo 1.4.2.15. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada Norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano "Calificación pormenorizada" de este instrumento o, en su caso, en del plan de desarrollo.

*Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario.*

Artículo 1.4.2.16. Condiciones generales referentes a la edificación.

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la Norma particular del área de intervención urbanística y/o las ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En el caso de que la Norma particular no establezca las condiciones precisas al efecto, se entenderá que las condiciones son libres.

Artículo 1.4.2.17. Condiciones generales referentes a los usos.

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la Norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada Norma Particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en los planos de "Calificación pormenorizada", salvo en el caso de los planes parciales en que se estará a lo indicado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **TÍTULO QUINTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

##### **CAPÍTULO 1.5.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J1-DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y J2-PRESERVADAS**

Artículo 1.5.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

1. En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, la siguiente clasificación específica de los usos constructivos autorizados en ellas.

## a) Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

a.1. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak: nekazaritzako ekoizpena sustatzera bideratutako eraikuntzak eta instalazioak. Honako hauek barne hartzen dituzte:

- Nekazaritzako tresna eta produktuak gordetzea eta konserbatzea.
- Nekazaritzako produktuen lehorketa, erauzketa eta sailkapena.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.

a.2. Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek barne hartzen dituzte:

- Produktu kontserba begetalak, marmeladak eta konfiturak.

a.3. Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak: Honako hauek barne hartzen dituzte:

- Ukuiluak.
- Jezteko aretoak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minen biltegi eta simaurtegiak.
- Tresna eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.
- Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak). Fabrikazko obrak edo metalezko xaflazkoak izan daitezke).
- Aterpeak eta bordak (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutakoak).
- Aska (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikaduraren osagarri diren pentsu eta bazka emateko soilik diren eraikuntzak).
- Erabilera eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jardura, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Ondorengo elementuren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako baimenak eta ontziratzeko tokiak).

a.4. Basogintzako jardueri zuzenean loturiko eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek barne hartzen dituzte:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta konserbatzea.
- Titulartasun publikoko basoak zaintzen aritzen den langileriari ostatu emateko instalazioak.

## b) Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzak.

Beren izaera eta ezaugarriak direla eta derrigorrez nekazal guneetan kokatu behar diren zerbitzuak eskaintzen dituzten eraikuntza eta instalazioak, beti ere, erabilera publikokoak edo interes sozialeko baldin badira eta hala deklaratu baldin badute generikoki sektoreko legeriak edo hirigintza alorrean eskuduna den Arabako Foru Aldundiko erakundeak, 76ko Lurzoru Legeko 43.3 artikuluan ezartzen denaren arabera. Honako hauek barne hartzen dituzte:

b.1. Aurreko paragrafoan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten gizarte-ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

b.2. 1.2.1.16. artikuluko 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdi kontzentratuko eremuak.

b.3. Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak.

b.4. Instalazio multzoak, adibidez: Satellite bidezko komunikazioa, telebista eta irrati igorri eta jasotzeko dorreak, antenak eta guneak; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina daukaten komunikaziorako beste instalazio batzuk.

b.5. Erregaiak hornitzeko guneak, errepideko jabetza publikoko eremuaren albokoak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

1.5.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako eremuaren kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1. Artikulu honetan, landako eremuaren kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilera arautzen dira. Hortik kanpo geratzen dira udalen gaineko organoek beren eskuduntza propioak erabiliz formulatu ditzaketan lurraldeko sektore planak edo

## a) Explotaciones de los recursos primarios.

a.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas: construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola. Comprenden:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos agrícolas.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.

- Playas de recogida de productos agrícolas.

a.2. Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agraria. Comprenden:

- Producción de conservas vegetales, mermeladas y configuras.

a.3. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas. Comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas granos, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica).
- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionadas con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).
- Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
- Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

a.4. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal. Comprenden:

- Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

## b) Edificios de utilidad pública o interés social.

Edificios e instalaciones que estén destinadas a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que tengan el carácter de utilidad pública o interés social cuya declaración haya sido otorgada genéricamente por la legislación sectorial o por el órgano competente en materia urbanística de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo 76. Comprenden:

b.1. Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se dan las circunstancias y las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

b.2. Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.2.1.16 punto 4.

b.3. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

b.4. Conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto

b.5. Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera, no insertas en áreas de servicio.

Artículo 1.5.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales. Quedan al margen los usos y actividades que puedan implantarse en aplicación de los planes territoriales sectoriales que puedan formular los órganos

Plangintzako Arautegiko 76.3. artikuluan araututako planak, 1.5.1.4. artikuluan arautzen diren bezala, aplikatzean ezarri daitezkeen erabilerak eta jarduerak.

2. Kalifikazio orokorrak baimentzen dituen eraikuntza erabileren determinazio zehatzerako, Hirigintzako Arau Orokor hauetako 1.2.1. Kapituluaren definitutako artetik, aurreko 1.5.1.1. artikuluan, artikulua honetako hurrengo puntuetan, eta hurrengo 1.5.1.3. artikuluan aurrez ikusten diren baldintza eta egoerak betetzen dituzten guztiak baimenduko direla ulertu behar da.

3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.

Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimentzeko, honako baldintza hauek bete behar dira:

a) Artikulu honetako hurrengo puntuetan jaso den zerrendan baimendu gisa azaltzea.

b) 8. idatz-zatiko (Lurraldearen Antolamendurako Arauetako Ingurumen Fisikoaren Antolamendua) 6.2 artikuluan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita lurralde plan partzialetan jasotakoak ere.

c) Sektoreko plan eta arautegiek ezartzen dituzten betekizunak betetzea aplikagarriak direnean.

d) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako neurri eta arreta zuzengarriak barne hartzea, exijitu daitezkeen kasuetan.

e) 1.5.1.3 artikuluan baldintza gainjarrietako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea.

4. J12 eremuan baimendutako erabilerak. Daukaten balio hitoriko-kulturala dela eta babes berezikoak diren eremuak.

a) Eremu honetan, alor horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruan eskuduna den organoak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako erabilerak.

5. J13 eremuan baimendutako erabilerak. Ingurumenaren hobekuntza babesteko eremua:

Arazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean eremu hartzaileen kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioetan, baita nekazaritzako ingurumeneko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua eta linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak, B motakoak.

6. J14 eremuan baimendutako erabilerak. Daukaten basoko balioa dela eta babes berezikoak diren eremuak.

Ikerketa eta hedapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babestera bideratutako beste edozein, baita nekazaritzako ingurumeneko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua eta mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren zerbitzuen instalazio teknikoak. B mota.

7. J15 eremuan baimendutako erabilerak. Babesgune bereziak, nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak:

a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, derrigorrez eremu honetan kokatu behar direnak.

b) Henayo Gazteluaren eremuko lurzorua eskuratzearen ondorioz, P-1 planoan, J.15-11 azpi-eremuan, ZZ klabeaz identifikatutako lurzorura abeltzaintzarako intentsiboa ez den ustiatetari lotutako eraikuntza bat eramatea aurrez ikusten da. Okupatutako azalera ezingo da ZZ gisa zedarritutako eremuaren %50a baino gehiagoko izan.

“J15-01tik J15-05ra; J15-23 eta J15-24 eremuetan, eta Foru Aldundiko “Arabako Korridore Ekologikoen Sarean” sartzen direnez, interes eta jabetza publikoko instalazio, eraikuntza eta eraikinetarako onartzen diren erabilerak, bere izaeragatik ezinbestean bertan (eta ez beste inon) kokatu behar direnak dira”.

8. J17 eremuan baimendutako erabilerak. Gainazaleko Urak Babesteko Zona.

Uholdeak prebenitzeko eta ingurua babesteko Gipuzkoa eta Bizkaiko Kantauri isurialde eta Mediterraneoko isurialdeko Euskal

supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias, o de los planes especiales regulados en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, tal y como se regulan en el artículo 1.5.1.4.

2. Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados por la calificación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el Capítulo 1.2.1 de estas Normas Urbanísticas Generales, en el que se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.5.1.1 anterior, en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.5.1.3 siguiente.

3. Condiciones generales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a) Que se cite como autorizado en la relación contenida en los puntos posteriores de este artículo.

b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 6.2 del apartado 8, “La Ordenación del Medio Físico de las DOT”, así como las contenidas en los planes territoriales parciales.

c) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.

d) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.

e) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos en el artículo 1.5.1.3.

4. Usos autorizados en la Zona J12. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

a) En esta zona, regirá lo dispuesto en la normativa de aplicación en la materia, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

b) En su defecto, quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y a la investigación, educación y divulgación cultural.

5. Usos autorizados en la Zona J13. Zona de especial protección de mejora ambiental:

Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas o cualquiera otra análoga, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

6. Usos autorizados en la Zona J14, Zona de especial protección por su valor forestal.

Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier otro dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal. Tipo B.

7. Usos autorizados en la Zona J15, Zona de especial protección, agroganadera y campiña.

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b) Como resultado de la obtención del suelo en la zona del Castillo de Henayo, se prevé el traslado de una edificación vinculada a la explotación ganadera no intensiva al suelo identificado con la clave ZZ, en el Plano P-1, en la sub-zona J.15-11. La superficie ocupada no podrá superar el 50% del área delimitada como ZZ.

En las zonas J15-01 a J15-05; J15-23 y J15-24, y dado que se incluyen en la “Red de Corredores Ecológicos de Álava” de la Diputación Foral, sólo se autorizan los usos, edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominiopúblicos que pos su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en ellas y no en otras.

8. Usos autorizados en la Zona J17. Zona de protección de aguas superficiales.

Las previstas en el apartado F.1 de la Normativa Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV,

Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko Arautegiko F.1. idatz-zatian aurrez ikusitakoak.

9. J21 eremuan baimendutako erabilerak. Beren interes naturalagatik babestutako eremuak.

Interes eta jabetza publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera dela eta, aukeratutako lurzatian (eta ez beste inon) halaberrez jarri behar direnak”.

10. Bere ingurumenaren hobekuntza dela eta babestutako J23 eremuan baimentzen diren erabilerak:

a) Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak eta instalazioak arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak eta antzeko beste edozein arrazoi dela eta, aukeratutako lurzatian jarri behar direnak.

b) Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak.

11. J25 eremuan baimendutako erabilerak. Nekazaritzarako interesgarria den eremua.

a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, derrigorrez eremu honetan kokatu behar direnak.

b) Nekazaritzako biltegiak: J25-22 azpi-eremuan soilik baimentzen dira (Egiletako barrutian).

c) Abeltzaintzako jarduera ez intentsiboak eta jarduera horiei zuzenean loturiko eraikuntzak. J-25-12, J-25-13, J-25-14 azpi-eremuetan soilik baimentzen dira (Alegria-Dulantziko barrutian).

1.5.1.3. artikulua. Gainjarritako lotesleen eremuetan ezarritako muga gehigarriak.

1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten gunek.

Debekatuta daude negutegiak eta lurzoruari elementu kutsatzaileak igorri diezaioketen jarduera guztiak, jardueren alorrean eskuduna den organoak, haren kokapenaren berezitasunak espresuki aintzakotzat hartu ostean, baimentzen baldin baditu izan ezik.

2. Eremu higagarriak.

a) Debekatuta daude eraikuntza erabilerak obra proiektuetan lurzoruaren egonkortasuna eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak sartzen ez baldin badira.

b) Edonola ere, debekatuta daude:

b.1. Lurzoru ez urbanizagarriak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

b.2. Lurzoru ez urbanizagarriak berezko dituen erabilera gisa ulertzen diren erabilerak, lurzati jakin bati lotuta ez daudenean, esate baterako, negutegiak eta abeltzaintzako jarduera intentsiboak.

3. Urak gainez egin dezakeen eremuak.

a) 100 urtetik 500era bitarteko birgeratze-aldian urpetu daitezkeen eremuak.

Birgeratze-aldian alde aurretik existitzen den urpegarritasuna eta arriskua inolaz ere areagotzen ez dituzten neurri zuzengarriak sartuko dira obra proiektuetan.

b) 10 urtetik 100era bitarteko birgeratze-aldian urpetu daitezkeen eremuak.

b.1. Ez dira onartuko lurzoru ez urbanizagarriak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik; ezta oztopo fisiko artifizialak eragiten dituztenak ere.

b.2. Birgeratze-aldian alde aurretik existitzen den urpegarritasuna eta arriskua inolaz ere areagotzen ez dituzten neurri zuzengarriak sartuko dira baimendutako eraikuntza erabileretako obra proiektuetan.

c) 10 urteko birgeratze-aldian uholdeak direla eta urpetu daitezkeen eremuak.

Debekatuta daude eurien ekosistema eta haren ahalmen hidraulikoa mantendu eta gozatzearekin zuzenean lotuta ez dauden eraikuntza erabilera guztiak.

4. Usteko arkeologia eremua.

Eraikuntzako edozein ekintza gauzatu baino lehen, arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoaren aurrean, Euskalerriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/90 Legearen 49 artikuluan aurrez ikusitako azterketa eta kasuan kasu, proiektu

vertiente cantábrica de Gipuzkoa y Bizkaia y vertiente mediterránea, para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

9. Usos autorizados en la Zona J21, Zona preservada por su interés natural.

Edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en esta zona y no en otra.

10. Usos autorizados en la Zona J23, Zona preservada de mejora ambiental B.

a) Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas o cualquiera otra análogos.

b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

11. Usos autorizados en la Zona J.25, Zona de interés ganadero.

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b) Almacenes agrícolas: sólo son autorizados en la Sub-zona J25-22 (en el término de Eguileta).

c) Actividades ganaderas de carácter no intensivo y edificaciones directamente vinculadas a estas actividades. Sólo se autorizan en las Sub-zonas J-25-12, J-25-13, J-25-14 (en el término de Alegria-Dulantzi).

Artículo 1.5.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Quedan prohibidos los invernaderos y todas las actividades que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice, tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación.

2. Áreas erosionables.

a) Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosiónabilidad del suelo.

b) En cualquier caso, quedan prohibidos:

b.1. Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto.

b.2. Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no estén ligados, igualmente, a un terreno concreto, como son los invernaderos y las actividades ganaderas intensivas, por ejemplo.

3. Áreas inundables.

a) Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 100 a 500 años de periodo de retorno.

Los proyectos de obras incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistentes en el retorno.

b) Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 10 a 100 años de periodo de retorno.

b.1. No se admitirán los usos constructivos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo lo que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto; ni los que creen obstáculos físicos artificiales.

b.2. Los proyectos de obras de los usos constructivos autorizados incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el retorno.

c) Área inundables por avenidas con periodo de retorno de 10 años.

Queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica.

4. Áreas de presunción arqueológica.

Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/90, de Patrimonio Cultural

arkeologikoa aurkeztuko dira. Organo horren baimenik gabe ezingo da inolako eraikuntza erabilerarik burutu.

5. Done Jakue Bideko babes eremuak.

Bideko zortasun eta eragin eremuak dira; bertan, kalifikatutako ondasunen deklarazioko Dekretuan ezarritako beteko da.

6. Korridore ekologikoak.

1.1. "Gainjarritako baldintzaren gehigarriak" planoan jaso dira. Lursailen itxidurak 18 m urrunduko dira korridore horien ibilgu publikoetatik.

7. Bide Berdea.

Zabaleran 50 m dauzkaten zerrendak dira eta burdinbide euskal- nafarraren antzinako ibilbideko bazterretan dauden kokatuta. "Aipatutako tartetean ezingo da inolako eraikuntza edo altxatze ekintzarik gauzatu, Bideari berari lotutakoak eta bidegurutze eta/edo bideen lotune edo bestelako azpiegiturak izan ezik".

8. Errepideak.

1.1. "Gainjarritako baldintzaren gehigarriak" planoan jaso dira eta 20/90 Foru Arauko 38, 39, 40 eta 42. artikuluetan ezarritakoaren arabera jabetza publiko, zortasun eta atxikipeneko eremuen multzoak osatzen dute.

9. Burdinbidea.

1.1. "Gainjarritako baldintzaren gehigarriak" planoan jaso dira eta Burdinbideen Sektoreko 39/2003 Legeko 12. artikuluan ezarritakoaren arabera jabetza publiko, zortasun eta atxikipeneko eremuen multzoak osatzen dute eta lege bereko 13. artikulutik 16.era eta Sustapen Ministerioaren 2230/2003 Ordenan ezarritako baldintzen menpe daude.

10. Paisaia interesgarriak dauzkaten inguruak.

1.1. "Gainjarritako baldintzaren gehigarriak" planoan jaso dira eta babes bereziko eremuen barruan kokatuta daude; horregatik ez da gainjarritako beste mugarik ezartzen.

Demianial edo Alegria-Dulantziko Erabilera Publikoko gisa katalogatuta Mendiei buruzko iritzi orokorra Paisaia Berezi edo Bikain gisa (ALHko Paisaia Berezi eta Bikainen Katalogoa, Diputatuen Kontseiluak 829/2005 Erabakiaz onetsi zuena) katalogatuta dagoela kontuan hartuta, eraikuntzako erabilerarako baimena lortzeko eta "Paisaia Bikainak" Baldintzaren Gainjarriaren eragina jasotzen duen esparruaren barruko paisaietan gaitzak eragitea suposatzen duen beste edozein erabilerarako, beharrezkoa izango da Aldez aurretiko Txosten bat, Foru Erakundeak egina, eta bertan, paisaiaren eraginen garrantzia baloratuko da, eta kasuan kasu, babesteko eta/edo zuzentzeko hartuko diren neurriak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduko 23. eta 24. artikuluek xedatutakoarekin bat etorri, Paisaiaren tratamenduaren gaineko LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2.G. idatz-zatia) esandakoaren, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren "IA-7" Ingurumen Araudiak Ingurumen Fisikoaren antolamenduan Paisaia irizteari buruz xedatutakoaren arabera".

1.5.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabetza publikorainoko eta azpiegituratarainoko tartekak.

1. Eraikuntzako jarduerak jabetza publikorainoko eta azpiegituratarainoko tartekak (sektoreko arautegian ezarrita daudenak) beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira.

a) Errepideekiko.

a.1. Eraikuntzetakoak: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoa.

a.2. Itxituretakoak: 8 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

b) Landako bideekiko:

b.1. Eraikuntzetakoak: landako bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 6/95 Foru Arauko 17. artikuluan, ezarritakoa.

b.2. Itxituretakoak: 1,5 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik.

c) Burdinbideekiko: Lurrezko Garraioak Antolatzeari buruzko Legeko Arautegia onesten duen 1211/90 Errege Dekretuko 284 artikulutik 287ra jasotako baldintzak eta mugak beteko dira.

Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar ningún uso constructivo.

5. Zona de protección del Camino de Santiago.

Constituye las zonas de servidumbre y afección del Camino; en ellas se estará a lo dispuesto en el Decreto de declaración de bien calificado.

6. Corredores ecológicos.

Están recogidos en el plano 1.1, "Condicionantes superpuestos adicionales". Los cierres de las parcelas se separarán 18 m. de los cauces públicos pertenecientes a tales corredores.

7. Vía verde.

Comprende las franjas de protección de 50 m de anchura, a ambas márgenes del antiguo trazado del Ferrocarril Vasco-Navarro. En las franjas citadas no se podrá realizar ninguna actuación de edificación o construcción, salvo las vinculadas a la propia Vía y las propias de los cruces y/o conexión del viario u otras infraestructuras..

8. Carreteras.

Reflejados en el plano 1.1. "Condicionantes superpuestos adicionales", están formados por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección según lo establecido en los artículos 38, 39, 40 y 42 de la Norma Foral 20/90

9. Ferrocarril.

Reflejados en el plano 1.1. "Condicionantes superpuestos adicionales", están formados por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, sometidas a las condiciones que se fijan en los artículos 13 al 16 de esa misma Ley, y en la Orden de Ministerio de Fomento 2230/2003.

10. Espacios de interés paisajístico.

Reflejados en el plano 1.1. "Condicionantes superpuestos adicionales", se ubican dentro de zonas de especial protección; por ello no se establecen otras limitaciones añadidas.

Dada la consideración general de los Montes catalogados Demaniales o de Utilidad Pública del Municipio de Alegria-Dulantzi como Paisajes catalogados Singulares y Sobresalientes (Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del THA, aprobado mediante acuerdo 829/2005 del Consejo de Diputados), la autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afectaciones paisajísticas sobre el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto "Paisajes Sobresalientes" requerirá de un informe previo, a emitir por el órgano foral, que valorará la magnitud de los ejecitos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes nº 1172007, de 26 de marzo, y en consonancia con la Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G), así como con la Regulación Ambiental "RA-7" del PTP de Álava Central sobre la consideración e Paisaje en la ordenación del Medio Físico.

Artículo 1.5.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las carreteras:

a.1. De las Edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2. De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los caminos rurales:

b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/95, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

c) Respecto al ferrocarril: se cumplirán las condiciones y limitaciones contenidas en los artículos 284 a 287 del Real Decreto 1211/90, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

d) Ibai eta errekekiko:

d.1. 15 m  $1 < C < K m^2$  ibaiadarra daukaten errezentzat (0 mailako tartea).

d.2. 1  $K m^2$  baino gutxiagoko adar-arroa duten isurketa edo ibai-bideei (00 mailako ibaitarteei) dagokienean, Uren Legeak ezarritakoa izango da aplikagarri.

d.3. Horrez gain, honako hauek 100 m-ko tartea utziko dute:

- Lurzoru ez urbanizagarriak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

- Lurzoru ez urbanizagarriak berezko dituen erabilera gisa ulertzen diren erabilerak, lurzati jakin bati lotuta ez daudenean, esate baterako, abeltzaintzako ustiategiak.

1.5.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoak.

1. Nekazaritza eta basogintzako ekoizpenari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa; nekazaritzako ustiapenaren jarduera osagarriak (jarduera nagusiaren osagarria dena) garatzera bideratutakoak barne.

a) Lotutako luraren gutxieneko azalera: 0,30 urteko lan-unitateari dagokiona, moduluen arabera, determinatzeko eta organo eskudunak finkatua.

b) Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

c) Gehienezko okupazioa: Lurzati hartzailearen %70.

d) Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

e) Erlaitzera edota teilategalera bitarteko garaiera: 8m, jatorrizko kota gainetik.

f) Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea: 5 m.

g) 1.1. "Gainjarritako baldintzapen gehigarriak" planoan korridore ekologiko gisa tipifikatutako ibilguetaraino, lursailen itxidurak barne, utzi beharreko tartea: 18 m.

2. Nekazaritza eta basogintzako ekoizpenari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa; nekazaritzako ustiapenaren jarduera osagarriak (jarduera nagusiaren osagarria dena) garatzera bideratutakoak barne.

a) Abeltzaintzako ustiaketa estentsibo edo erdiestentsiboet lotutako eraikuntzak eta eraikinak.

a.1. Eraikigarritasuna:  $1 m^2/m^2$ , lursail hartzailearen gainean neurtuta.

a.2. Lotutako luraren gutxieneko azalera: 0,30 urteko lan-unitateari dagokiona, moduluen arabera, determinatzeko eta organo eskudunak finkatua.

a.3. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

a.4. Gehienezko okupazioa: Lursail hartzailearen %70 gainean.

a.5. Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.

a.6. Erlaitzera edota hegalaria bitarteko gehienezko garaiera: 4 jatorrizko kota gainetik.

a.7. Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzue-taraino utzi beharreko tartea: 50 m.

a.8. Hornidura putzu eta iturburuetaraino utzi beharreko tartea: 200 m.

a.9. Deiekzio solidoen biltegietatik gorde beharreko tarte zehatzak:

- Ur-isurietara eta edateko uraren hodiatarara: 50 m.

- Bainu eremu eta biztanleen nukleoetaraino utzi beharreko tartea: 50 m.

- Ur-hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

a.10. 1.1. "Gainjarritako baldintzapen gehigarriak" planoan korridore ekologiko gisa tipifikatutako ibilguetaraino, lursailen itxidurak barne, utzi beharreko tartea: 18 m

3. Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzak.

a) Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolidengiak.

a.1. Eraikigarritasuna:  $0,10 m^2/m^2$

a.2. Lursailaren azalera:  $5.000 m^2$ .

a.3. Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: 20%.

a.4. Eraikinaren gehienezko altuera erlaitzeraino: 3,5 m.

d) Respecto a los ríos y arroyos:

d.1. 15 m. para los arroyos con cuenca afluyente  $1 < C < K m^2$  (tramos de nivel 0).

d.2. Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de  $1 K m^2$  (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

d.3. Además, guardarán una distancia de 100 m:

- Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

- Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados, igualmente, a un terreno concreto, como son las explotaciones ganaderas, por ejemplo.

Artículo 1.5.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola y forestal; incluyen las destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal.

a) Superficie mínima de terreno vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A, según los módulos, para su determinación fijados por el órgano competente.

b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.

c) Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

e) Altura a cornisa y/o alero: 8 m. sobre cota de origen.

f) Separación a linderos laterales: 5 m.

g) Separación, incluidos los cierres de parcela, a los cauces tipificados como corredores ecológicos en el plano 1.1 "Condicionantes superpuestos adicionales": 18 m.

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente destinadas a las actividades ganaderas incluyen las destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agropecuaria, como complemento a la actividad principal.

a) Edificaciones y construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo.

a.1. Edificabilidad:  $1 m^2/m^2$  aplicado sobre la parcela receptora.

a.2. Superficie mínima de terreno vinculado: la correspondiente a 0,30 U.T.A, según los módulos para su determinación fijados por el órgano competente.

a.3. Superficie mínima de parcela receptora: libre.

a.4. Ocupación máxima: 70% sobre la parcela receptora.

a.5. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

a.6. Altura máxima a cornisa y/o alero: 4 sobre cota de origen.

a.7. Separaciones a cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

a.8. Separaciones a pozos y manantiales de abastecimiento: 200 m.

a.9. Separaciones específicas de los almacenamientos de deyecciones sólidas:

- A corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.

- A zonas de baño y núcleo de población: 50 m.

- A pozos y manantiales de abastecimiento de agua: 300 m.

a.10. Separación, incluidos los cierres de parcela, a los cauces tipificados como corredores ecológicos en el plano 1.1 "Condicionantes superpuestos adicionales": 18 m.

3. Edificaciones de utilidad pública o interés social.

a) Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.

a.1. Edificabilidad:  $0,10 m^2/m^2$ .

a.2. Superficie de parcela:  $5.000 m^2$ .

a.3. Superficie máxima ocupada por edificaciones y marquesinas: 20%.

a.4. Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 3,5 m.



- a.5. Metroak mugara: 10 m.
- a.6. 1.1. "Gainjarritako baldintzapen gehigarriak" planoan korridore ekologiko gisa tipifikatutako ibilguaetaraino, lursailen itxidurak barne, utzi beharreko tartea: 18 m.
- b) Onura publikoko edo gizarte-intereseko gainerako eraikuntzak.
- b.1. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b.2. Lotetsitako azalera, gutxienez: 5.000 m<sup>2</sup> lursail bakarrean.
- b.3. Gehienezko okupazioa: 10%.
- b.4. Gehienezko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.
- b.5. Erlaitzera edota teiletagalera bitarteko garaiera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.
- b.6. Metroak mugara: 10 m
- b.7. 1.1. "Gainjarritako baldintzapen gehigarriak" planoan korridore ekologiko gisa tipifikatutako ibilguaetaraino, lursailen itxidurak barne, utzi beharreko tartea: 18 m
4. Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako jarduerak hartzen dituzten hirigintzako jarduera baimenduak. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehienezko muga osoak:
- a) Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiapenak baldin badaude:
- a.1. Eraikigarritasuna: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lursail hartzailearen gainean neurtuta.
- a.2. Gehienezko okupazioa: %80 partzela hartzailearen gainean neurtuta
- b) Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:
- b.1. Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b.2. Gehienezko okupazioa: 20%
- 1.5.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen beste baldintza batzuk.
1. Eraikuntzako erabilerak hartzen dituzten lursailen itxidurak 1.4.1.32. artikuluan ezartzen diren baldintzetan hesiz inguratu ahalko dira, aurreko artikuluan aipatutako salbuespenean izan ezik.
- Eraikuntzako erabilerak hartzen ez dituzten lurzatiaren itxidurak burdina-hari edo sare elektrifikatu gabekoak izango dira, metro bateko garaiera izango dute eta ez du animaliak joan eta etortzea eragotziko.
2. Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondare sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, hariak eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrako izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeak.
3. Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona 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.
4. Abeltzaintzako ustiatzei aplikatu dakizkiekeen baldintzak uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan zehazten dira, bertan, Abeltzaintzako Ustiatzearen Arau Tekniko, Higieniko-Sanitario eta Ingurumenekoak ezartzen dira.
5. Nekazaritza ustiatzei aplikatu dakizkiekeen baldintzak:
- a) Eraikuntza batean obra lizentzia eta baimena eskatzen direnean, ustiatzearen titularrak ondorengo agiri hauek aurkeztu beharko ditu:
- a.1. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiatze Arabako Nekazaritza-ustiatzearen Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena eta horren urteko lan-unitateen kopurua.
- a.2. Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.

- a.5. Separación a linderos: 10 m.
- a.6. Separación, incluidos los cierres de parcela, a los cauces tipificados como corredores ecológicos en el plano 1.1 "Condicionantes superpuestos adicionales": 18 m.
- b) Resto de edificaciones de utilidad pública o interés social.
- b.1. Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b.2. Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
- b.3. Ocupación máxima: 10%.
- b.4. Número máximo de plantas: 2 sobre cota rasante.
- b.5. Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m sobre cota rasante.
- b.6. Separación a linderos: 10 m.
- b.7. Separación, incluidos los cierres de parcela, a los cauces tipificados como como corredores ecológicos en el plano 1.1 "Condicionantes superpuestos adicionales": 18 m.
4. Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:
- a) Si existen explotaciones agrícolas o ganaderas:
- a.1. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.
- a.2. Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.
- b) Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:
- b.1. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b.2. Ocupación máxima: 20%
- Artículo 1.5.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.
1. Los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.4.1.32, con la excepción señalada en el artículo anterior.
- Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre o malla no electrificada de 1 metro de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.
2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de la 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.
3. Si un suceso natural o provocado, causare 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.
4. Condiciones aplicables a las explotaciones ganaderas, las que determina el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que establecen las Normas Técnicas Higiénico-Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones Ganaderas.
5. Condiciones aplicables a las explotaciones agrarias:
- a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:
- a.1. Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la edificación, en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de UTA de la misma.
- a.2. En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

a.3. Ustiategiari atxikitako lurzati oro, zona-banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

b) Ustiategi batean hainbat eraikin eraikitzen direnean (1.5.1.6. artikuluan araututa), eska daitekeen urteko lan-unitateen gehienezko kopurua bete behar gehien dituen eraikinari dagokiona izango da.

c) Lursail hartzaileari gutxieneko beste lur zati bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lursail batzuk lotu ahalko dira, beste udalerrri batean kokatutakoak barne.

## SEIGARREN TITULUA.- ONDARE HISTORIKO ETA ARKEOLOGIKOIA ETA ESPAZIO NATURALAK BABESTEKO ARAUAK

### 1.6.1. KAPITULUA. KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA

1.6.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

Plangintza orokorreko instrumentu honetako zehazpenen dokumentu osagarri gisa, eta 76ko Lurzoruaren Legeko 25 artikuluetan, eta Plangintzako Arautegiko 86. eta 87.ean ezarritakoarekin bat etorritik Kapitulu honetan jasotzen den Katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki eta naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela eta esku-hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

1.6.1.2. artikulua. Katalogatutako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren Formulazioa.

1. Udalak udalerrriaren barrutiko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahalko du Titulu honetan jasotzen den babes arautegia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri xeheak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku-hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2. Halaber, Plan Bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena aldatu ahalko ditu.

1.6.1.3. artikulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

Katalogatutako elementuen babes arautegia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da:

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.

a) Kalifikatutako ondasun interesdunak.

a.1. Monumentu Multzoa.

a.2. Monumentuak.

a.3. Espazio kulturalak.

b) Ondasun interesgarriak, inbentarioan sartuak.

c) Udal babespeko ondasun interesgarriak.

c.1. Monumentu Multzoa.

c.2. Monumentuak.

2. Interes arkeologikoko ondarea.

a) Kalifikatu edo inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak.

b) Arkitektura presuntzioa duten eremuak.

3. Natura arloko interesa daukan ondarea.

### 1.6.2. KAPITULUA. KATALOGOA

1.6.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak.

1. Kategoría horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa kalifikatutakoak.

2. Instrumentu hau onartzen den unean, honako hau da horien zerrenda:

Monumentu Multzoa:

a) Alegria-Dulantziko Herriko gune historikoa. (126/2002 Dekretua, ekainaren 4koa, 2002ko ekainaren 17ko 113 zkiko EHAAr argitaratua).

b) Done Jakue Bidea Alegria-Dulantzitik igarotzen den gunea (14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa, 2000ko otsailaren 11ko 29 zkiko EHAAr argitaratua). Aiara Andre Maria Birjinaren basiliza ere babes bereziko eraikin gisa sartzen du.

a.3. Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

b) Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el artículo 1.5.1.6, el número máximo de U.T.A exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

c) En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

## TÍTULO SEXTO.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

### CAPÍTULO 1.6.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 1.6.1.1. Formulación del Catálogo.

Como documento complementario de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento general, y de conformidad con lo previsto en los artículos 25 de la Ley del Suelo del 76, y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento se formula el Catálogo contenido en el presente Capítulo, que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Artículo 1.6.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

1. El Ayuntamiento podrá formular un plan especial de protección del patrimonio catalogado del Término Municipal, con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de intervención en ellos.

2. Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados.

Artículo 1.6.1.3. Clasificación de los elementos catalogados.

A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la siguiente clasificación:

1. Patrimonio de interés histórico y arquitectónico.

a) Bienes de interés calificados.

a.1. Conjuntos monumentales.

a.2. Monumentos.

a.3. Espacios culturales.

b) Bienes de interés inventariados.

c) Bienes de interés de protección municipal.

c.1. Conjunto monumental.

c.2. Monumentos.

2. Patrimonio de interés arqueológico.

a) Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

b) Zonas de presunción arqueológica.

3. Patrimonio de interés naturalístico.

### CAPÍTULO 1.6.2. CATÁLOGO

Artículo 1.6.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados.

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación, en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento es la siguiente:

Conjuntos Monumentales:

a) Casco Histórico de Alegria-Dulantzi. (Decreto 126/2002, de 4 de junio, publicado en el BOPV n. 113, de 17 de junio de 2002.

b) Camino de Santiago, a su paso por el término municipal de Alegria-Dulantzi (Decreto 14/2000, de 25 de enero, publicado en el BOPV, n. 29, de 11 de febrero de 2000). La declaración incluye como inmueble de protección especial la ermita de Nuestra Señora de Ayala.

1.6.2.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak.

1. Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kulturalerako ondasun higiezin gisa inbentarioan sartu direnak.

2. Instrumentu hau onartzen den unean, honako hau da horien zerrenda:

- a) Gaonatarren Etxea
- b) Santa Klara Komentua

1.6.2.3. artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak.

1. Kapitulu honetan jasotzen da interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunen zerrenda, eta sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babestea interesgarritzat jotzen diren ondasunak dira.

2. Hona hemen horien zerrenda:

- a) San Martin kalean, 1. zenbakia, Alegria-Dulantzin.
- b) San Martin kalean, 3. zenbakia, Alegria-Dulantzin.
- c) Egileta Parrokia-Eliza.
- d) Goiko errota, Alegria ibaiaren ondoan dagoena.
- e) Egiletako errota.
- f) Aiarako zubia, Arganzubi ibaiaren gainean dagoena, Aiarako Ama Birjinaren basilizako bidean.
- g) Prado zubia, Alegria ibaiaren gainean eta Alegria-Dulantziko hiri-gunearen nukleoan dagoena.
- h) Egiletako bolatokia.

1.6.2.4. artikulua. Kalifikatu edo inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak.

1. Alegria-Dulantziko herriko gune historikoan dagoen eta inbentarioan sartu den Eremu Arkeologikoa Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol Departamentuko Sailburuaren 1996ko martxoaren 21ko aginduaren ondorioz (1996/04/12ko 71. zkiko EHAA), Interes Kulturaldun Ondare deklaratu zen eta Monumentu Miltzo kategoria eman zioten.

2. Honayo gazteluko herri gotortuko eremurako, espediente ireki da Monumentu Miltzo kategoriarekin eremu arkeologiko kalifikatu gisa deklaratu izan dadin (Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol Departamentuko Sailburuaren Erabakia, 2001eko maiatzaren 11koa; 2001/06/08ko 109 zkiko EHAA).

1.6.2.5. artikulua. Arkitektura presuntzioa duten eremuak.

1. Artikulu honetan, ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak zehaztu dituen eremu arkeologikoen zerrenda jaso da.

2. Horren arabera, 1997ko uztailaren 9ko 130 zkiko EHAAn, Alegria-Dulantzin honako eremu hauek deklaratu dira presuntzio arkeologikoko eremu gisa:

- 1) San Martin tenplua (ageriko egiturarik gabea)
  - 2) Klaratarren Komentua
  - 3) Gaonatarren jauretzea
  - 4) San Pelayo ermita (ageriko egiturarik gabea)
  - 5) Aiara herrixka (ageriko egiturarik gabea)
  - 6) Aiarako Ama Birjinaren eliza.
  - 7) Henayo herrixka (ageriko egiturarik gabea)
  - 8) Henayoko San Miguel eliza (ageriko egiturarik gabea)
  - 9) Santa Barbara ermita (ageriko egiturarik gabea)
  - 10) Larrara herrixka (ageriko egiturarik gabea)
  - 11) Larrarako Ama Birjinaren Miguel eliza (ageriko egiturarik gabea)
  - 12) Holga/Olga herrixka (ageriko egiturarik gabea)
  - 13) Holga/Olgako San Julian eliza (ageriko egiturarik gabea)
  - 14) Larraza herrixka (ageriko egiturarik gabea)
  - 15) Larrazako San Roman eliza (ageriko egiturarik gabea)
  - 16) San Millango ermita (ageriko egiturarik gabea)
  - 17) San Kristobal ermita (ageriko egiturarik gabea)
  - 18) Sominaerreka ezarpena
3. Gainera, ondorengo eremuak kalifikatzeke daude:
- 1) Angostina
  - 2) Goi Erdi Aroko San Pelaio nekropolia
  - 3) San Roman elizako ingurua

Artículo 1.6.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados.

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación, en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento es la siguiente.

- a) Casa de los Gaona
- b) Convento de Santa Clara

Artículo 1.6.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal.

1. Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados ni inventariados, su cuya protección se considera de interés.

2. Su relación es la siguiente:

- a) Casa en calle San Martín, número 1, en Alegria-Dulantzi.
- b) Casa en calle San Martín, número 3, en Alegria-Dulantzi.
- c) Iglesia parroquial de Eguleta.
- d) Molino de Arriba, junto al río Alegria.
- e) Molino de Eguleta.
- f) Puente de Ayala, sobre el río Arganzubi, en el Camino a la ermita de Nuestra Señora de Ayala.
- g) Puente del Prado, sobre el río Alegria, en el núcleo urbano de Alegria-Dulantzi.
- h) Juego de bolos de Eguleta.

Artículo 1.6.2.4. Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

1. La Zona Arqueológica inventariada del Casco Histórico de Alegria-Dulantzi, declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental por Ordean de 21 de marzo de 1996 de la Consejera de Cultura, Juventud y deportes del Gobierno Vasco (BOPV n. 71 del 12/04/1996).

2. Para el área del Poblado fortificado del castillo de Honayo, ha sido incoado el expediente para su declaración como zona arqueológica calificada, en la categoría de Conjunto Monumental (Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y deportes del Gobierno Vasco de 11 de mayo de 2001; BOPV n. 109 de 8/06/2001).

Artículo 1.6.2.5. Zonas de presunción arqueológica.

1. Contiene este artículo el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2. De acuerdo con esto, el BOPV n.130, de 9 de julio de 1997, en Alegria-Dulantzi se han declarado las siguientes zonas de presunción arqueológica:

- 1) Templo de San Martín (sin estructuras visibles)
- 2) Convento de Clarisas
- 3) Casa señorial de los Gaona
- 4) Ermita de San Pelayo (sin estructuras visibles)
- 5) Poblado de Ayala (sin estructuras visibles)
- 6) Templo de Nuestra Señora de Ayala
- 7) Poblado de Henayo (sin estructuras visibles)
- 8) Templo de San Miguel de Henayo (sin estructuras visibles)
- 9) Ermita (de Santa Bárbara) (sin estructuras visibles)
- 10) Poblado de Larrara (sin estructuras visibles)
- 11) Templo de Nuestra Señora de Larrara (sin estructuras visibles)

- 12) Poblado de Holga/Olga (sin estructuras visibles)
- 13) Templo de San Julian de Holga/Olga (sin estructuras visibles)
- 14) Poblado de Larraza (sin estructuras visibles)
- 15) Templo de San Román de Larraza (sin estructuras visibles)
- 16) Ermita de San Millán (sin estructuras visibles)
- 17) Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles)
- 18) Asentamiento de Sominaerreka

3. Además se encuentran pendientes de calificación las siguientes áreas:

- 1) Angostina
- 2) Necrópolis altomedieval de San Pelayo
- 3) Zona de la iglesia de San Román

1.6.2.6. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondareko eremuak.

Babes bereziko J.11 landa eremua osatzen duten balore natural bereziko eremuak hartzen ditu.

### 1.6.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA

1.6.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko Ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

1. Hirigintzako Arau hauen Eranskinen jaso dira babestutako ondasun bakoitzaren fitxa bana, bertan, honako datu hauek jaso dira: ondasunaren izena, kokapena, grafikoa, postala eta katastrala, deskribapena, arkitekturako ondasunen kasuan fatxada edo elementu garrantzitsuenetarikoen argazkiak, baimendutako eraikuntza esku-hartzeak eta, kasuan kasu, babesteko arau bereziak.

2. Katalogoan katalogoko elementu desberdinei aplikatzen zaizkion babes graduak jasotzen dituen babes arautegi bat erantsi da, eta kasuan kasu, horietariko batzuen babes espezifikoak.

3. Eranskin horrek 1.6.1.2. Artikuluan aurrez ikusten diren funtzioak betetzen ditu, eta ondorioz, Plan Berezi bat onetsiz aldatu ahalko da, Artikulu honetan aipatzen den edukiarekin.

1.6.3.2. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea.

1. Interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunak babeste araubidea fitxa bakoitzean jasotzen dena da.

2. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako ondasun bakoitzeko ekintzek adierazpen ekintzan ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak aipatutako babes araubidea beteko dute, eta hori haren fitxan adierazten da. Edonola ere, derrigorrez bete behar den sektoreko beste arautegi bat ez baldin bada urratzen, edozein eraikuntza esku-hartze baimenduko du Arabako Foru Aldundiko organo eskudunak.

3. Udalaren intereseko ondasunei fitxan aipatutako araubide indibidualizatua aplikatuko zaie, eta gainera, Katalogoko eranskin arauemailean jaso dien babes mailetara joarazten du.

1.6.3.3. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

1. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako eremu arkeologiko bakoitzeko ekintzek adierazpen ekintzan ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak aipatutako babes araubidea beteko dute, eta hori haren fitxan adierazten da. Edonola ere, proposamen horiek kalifikatutako edo inbentarioan sartutako Eremu Arkeologiko bati eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onetsia izateko eta 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute.

Hala eta guztiz ere, monumentu multzo deklaratuak izan den eremu arkeologiko batean kokatutako eta katalogoan ez sartutako eta udalaren babespeko eraikinetan haren hirigintzako esku-hartze eremuko Arau Bereziak eta/edo haren azpi-eremuko ordenantzek ezartzen duen arautegia aplikatuko zaio, aurreko puntuan aipatutako baimena lortu ostean.

2. Presuntzio arkeologikoko eremuetan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), balizko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezartzen duena. Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzailerak eta jabeek honako azterlanak aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoak. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipatutako legean aurrez ikusten den prozesua bukatu ondoren, eta presuntzioko eremua ez balitz eremu arkeologiko izendatuko, haren egoerari dagokionez instrumentu honetan ezartzen den hiri-

Artículo 1.6.2.6. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico.

Comprende las áreas de especial valor natural que conforman la Zona rural J.11 De especial protección

### CAPÍTULO 1.6.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 1.6.3.1 Fichas descriptivas de los bienes integrantes del Patrimonio de interés histórico y arquitectónico y de interés arqueológico.

1. En el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas se incluyen las fichas individualizadas de cada bien protegido, en la que se describe su nombre, su localización, gráfica, postal y catastral, su descripción, las fotografías de sus fachadas o elementos más relevantes en el caso de los bienes arquitectónicos, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica.

2. En el Catálogo se incluye una normativa de protección que recoge los grados de protección que se aplicarán a los distintos elementos del catálogo, y, en su caso, la protección específica de algunos de ellos.

3. Este apéndice cumple las funciones previstas en el Artículo 1.6.1.2, y por tanto podrá ser modificado mediante la aprobación de un Plan Especial, con el contenido que se indica en ese Artículo.

Artículo 1.6.3.2. Régimen de protección del Patrimonio de interés histórico-arquitectónico.

1. El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico es el recogido de modo individualizado en la ficha correspondiente.

2. Las actuaciones en cada bien calificado e inventariado se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración, indicado en su ficha individualizada, por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico. En todo caso, se autorizará, si no se vulnera otra normativa sectorial de obligado cumplimiento, cualquier intervención constructiva, autorizada por el órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

3. En los bienes de interés municipal se aplicará el régimen individualizado indicado en la ficha, que remite además a los grados de protección que se incluyen en el apéndice normativo del propio Catálogo.

Artículo 1.6.3.3. Régimen de protección del Patrimonio de interés arqueológico.

1. Las actuaciones en cada zona arqueológica calificada o inventariada se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración, e indicado en su ficha individualizada, por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico. En todo caso, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a una zona arqueológica calificada o inventariada, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

No obstante lo anterior, en los edificios de protección municipal y en los no catalogados situados en una zona arqueológica declarada conjunto monumental, se aplicará la normativa establecida en la Norma Particular de su área de intervención urbanística y/o en las ordenanzas de su subzona, una vez obtenida la autorización indicada en el punto anterior.

2. En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada Ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida

gintzako arautegia aplikatuko da, organo eskudunak ezarri dituen arretekin.

1.6.3.4. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondarea babesteko araubidea.

Eremu horietan, 1.5.1.2. artikuluan ezarritako araubidea aplikatuko da, J.11 Eremuei dagokiena, alegia, eta babes berezikoa da urbanizatu ezin daitekeen lurzoru gisa daukan balore naturala dela eta, eta horrek alor horretan aplikatzen den sektoreko arautegira joarazten du.

1.6.3.5. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

1. Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta ez du plangintza orokor honetako instrumentuko aldaketa izaera izango, dagokion organo eskudunak arkitektura edo arkeologiako ondasunen bat inbentarioan sartzen duenean edo ingururen bat interes naturalistikokotzat jotzen duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta dagoeneko katalogoan edo inbentarioan sartuta edo deklaraturata dauden ondasun eta inguruen araubidea aldatzen duenean.

2. Interes historiko eta arkitektonikoko eta udalaren intereseko ondareak aldatzeko instrumentu hau aldatu beharko da. Hala ere, 1.6.1.2. Artikuluan aipatzen den plana formulatu eta onesten baldin bada, katalogoan eta babes araubidea plana aldatuz aldatuko dira.

#### ALDI BATERAKO XEDAPENA

1. Hirigintzako Arau hauetako 1.1.1.8. artikuluan aipatutako "Hirigintzako Udal Ordenantzak" formulatu eta behin betiko onesten diren bitartean, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plangintza orokorreko instrumentu hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoaren arabera arautuko dira.

2. Zehazki, hurrengo idatz-zatian aipatzen diren baldintzekin, ondoren aipatzen diren xedapenak indarrean daudela ulertuko da:

"Hirigintzako Proiektu eta Obren Diseinua eta Gauzatzearen Kalitatearen gutxieneko baldintzak", 1999ko apirillean onetsiak.

3. Aurreko atalean ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehazpenak indarrean daudela ulertuko da, baita proiektu honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Beti ere, instrumentu honetan espresuki eta osoki arautzen diren gai eta alorrei eragiten baldin badiete edo horiek aplikatzea han ezartzen diren aurreikuspenekiko kontrajarria denean, azken horretan ezartzen diren zehazpenak nagusituko dira.

b) "Hirigintzako Udal Ordenantzak" behin betiko onesteak xedapen horiek guztiak eta "Aldi Baterako Xedapen" hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, derogatzea eragingo du.

#### ZAZPIGARREN TITULUA.- INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINAREN EBALUAZIOA. PLANAREN ERAGINAK GAINBEGIRATZEKO PROGRAMA

7.1. artikulua.- Kontrolaren helburuak definitzea.

Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruan, planteatutako eremuen banaketa babesteko helburuekiko kontraesankorrak diren geroko aldaketak ekidin.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Arauen garapenak azterketako zehazpenak aintzakotzat hartu beharko ditu.

Oinezko eta bizikletentzako bide posibleak, gaur egun lursailetan zehar daudenak (eusko-nafarraren bidea izan ezik) eten ditzaketen ekintzan ekidin beharko dira.

7.2 Artikulua.- Jarraipenaren xede izan daitezkeen eta eragina jasotzen duten ingurumeneko sistema, alderdi edo aldagaia identifikatzea.

Udalerriko bi nukleoaren arteko oinezkoentzako lotura eta burdinbidearen bide berdea. Eusko-nafarra, GR-25 bidea eta Done Jakue Bidea.

en este instrumento que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

Artículo 1.6.3.4. Régimen de protección del Patrimonio de interés naturalístico.

En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.5.1.2 correspondiente a las Zonas J.11, De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable, el cual, a su vez, remite a la normativa sectorial aplicable en la materia.

Artículo 1.6.3.5 Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

1. El Catalogo será modificado automáticamente, sin que tenga el carácter de modificación de este instrumento de planeamiento general, cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable en los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados.

2. La modificación de los bienes de interés histórico y arquitectónico de interés municipal requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 1.6.1.2, la alteración del catálogo y el régimen de protección se llevará a cabo mediante la modificación del mismo.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas Urbanísticas Municipales" mencionadas en el artículo 1.1.1.8 de estas mismas Normas Urbanísticas, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento general, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

2. En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado las disposiciones que se citan a continuación:

"Condiciones mínima de Calidad en el Diseño y Ejecución de los Proyectos y Obras de Urbanización", aprobadas en abril de 1999

3. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquellas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente proyecto.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en el presente instrumento, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste último.

b) La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas Urbanísticas Municipales" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria".

#### TÍTULO SÉPTIMO.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN

Artículo 7.1.- Definición de los objetivos del control.

En el Suelo No Urbanizable evitar las modificaciones posteriores que contradigan los objetivos de protección de la zonificación planteada.

En el Suelo Urbano y Urbanizable el desarrollo de las Normas deberá considerar las determinaciones del estudio.

Se deberán evitar las actuaciones que intercepten las posibles vías peatonales y ciclables, que actualmente se realizan a través de parcelarias, a excepción de la ruta del vasconavarro.

Artículo 7.2.- Identificación de sistemas, aspectos o variables ambientales afectados que deben ser objeto de seguimiento.

La conexión peatonal entre los dos núcleos del municipio y la ruta verde del ffcc. Vasconavarro, el sendero GR-25 y el camino de Santiago.

Bide horien ingurua, ibai bazterrek eta zuhaitziak Alegria ibaiko herriko tartean ibai bazterrek berreskuratuz zaintzea.

Oinezkoentzako pasealeku bat eraikitzea perimetroan.  
Inguru Industrialaren pantailatzea.  
Araztegiak ondo funtzionatzea.

7.3.- Adierazleen jarraipen bat burutzeko eta kuantifikatu daitezkeen parametroetarako mugako mailak edo erreferentzia mailak ezartzeko beharrezkoak diren batu kuantitatiboak eta kualitatiboak ezartzea.

Islatutako alderdi guztiak daude garapen instrumentuek zehazten duten hiri-diseinuaren arabera. Ekintza horiek dagokien hirigintzako sektoreko baldintza loteslearen barruan sartu beharko dira. Horrek honako hauei eragiten die:

Industria eremuak banatzen dituzten landare-pantailak gauzatzea.

Alegria-Dulantziko nukleoan dagoen oinezkoentzako ingurubide erronda pasealeku berdea da.

Herriko inguruan ibai bazterrek berreskuratzea.

Arauetan jasota geratzen diren ibilguen erretiroak mantendu beharko dira, dagokion LAPeko zehazpenez haraindi badoaz ere.

## II. LIBURUA: ESKU-HARTZE EREMUETARAKO ARAU BEREZIAK

### LEHENENGO TITULUA.- HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZE EREMUAK

#### 2.1.1. KAPITULUA. HIRI-LURZORUKO ESKU-HARTZE EREMUAK

2.1.1.1. Artikulua AL.10 Herriko gune historikoko hirigintza esku-hartze eremuko Arau Berezia.

1. Ekainaren 8ko 387/99 Foru Arauaren bitartez onetsi zen eta 99/97/09an 78 zkiko ALHAOan argitaratu zen Alegria-Dulantziko Herriko gune historikoa Birgaitzeko Plan Berezia ezartzen diren determinazioek arautuko du eremu hau, baita haren aldaketek ere:

1. Kale Nagusiko 37. zenbakian dagoen Kultur Etxearen babes mailari buruzkoa. 2002/09/30eko 852 Foru Aginduz onetsi zen behin betiko, eta 119 zkiko ALHAOan argitaratu zen 2002/10/18an.

2. Kale Nagusiko 31. zenbakian eta Ibaiondo kaleko 29. zenbakian dauden lursailak buruzkoa. 2003/12/24ko 519 Foru Aginduz onetsi zen behin betiko, eta 13 zkiko ALHAOan argitaratu zen 2004/01/30ean.

3. Kale Nagusiko 33. zenbakiko etxeari buruzkoa. 2005/02/11ko 91 Foru Aginduz onetsi zen behin betiko, eta 28 zkiko ALHAOan argitaratu zen 2007an.

4. Kale Nagusiko 39. eta 41. zenbakietako lursailak buruzkoa. 2005/03/18ko 217 Foru Aginduz onetsi zen behin betiko, eta 44 zkiko ALHAOan argitaratu zen 2005/04/18an.

5. Fortaleza Kaleko 11. zenbakiko etxeari buruzkoa. 2005/03/18ko 218 Foru Aginduz onetsi zen behin betiko, eta 44 zkiko ALHAOan argitaratu zen 2005/04/18an.

2. Halaber, hemendik aurrera onesten diren aldaketa guztiak edo egin litekeen berrikuspena aplikatuko dira.

3. Zalantzak sortzen dituen interpretazioak dauzkaten gaietan edo hutsuneak baldin badaude, 1.4.2.1. artikulutik 1.4.2.3. artikulura ezarritakora eta Arau Subsidiario hauetako arautegi orokorrera joko da.

2.1.1.2. Artikulua AL.10 Hirigintza esku-hartze eremuko Arau Berezia Hirigunearen ingurua.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Herriko gune historikoaren inguruan dago, XX. mendea baino lehen garatu zen lehendabiziko aldiz, hala ere, mende hartan zehar, eta batez ere haren azken herenean, dauden lursailak lohi betetzen joan dira, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren orde, egoitza erabilerak sartzen joan dira, eta esparru batzuetan, zabalgunek moduko etxadietan eraikuntzak eraikitzen joan dira. Proposatutako antolamenduak, eraikuntza finkatzen du neurri handi batean; eta egungo lurzatiak etxebizitzak eraikitzea zailtzen duen eremuak exekuzio unitate txikietan antolatzen ditu. Esku-hartze eremu honen barruan, Herriko gune

El entorno de estos caminos, la conservación de las riberas y masas arboladas mediante la recuperación de las riberas en tramos urbanos del río Alegria.

La construcción de un paseo perimetral peatonal.

El apantallamiento de la zona Industrial

El correcto funcionamiento de la planta depuradora.

Artículo 7.3.- Fijación de los datos cuantitativos y cualitativos necesarios para el seguimiento de los indicadores y establecimiento de niveles límite o de referencia para los parámetros cuantificables.

Todos los aspectos reflejados están en función del diseño urbano que determinen los instrumentos de desarrollo. Estas actuaciones deberán incluirse dentro de las condiciones vinculantes para los sectores urbanísticos a los que correspondan. Esto afecta a:

La ejecución de las pantallas vegetales que separan las zonas industriales.

El carácter de paseo verde de la ronda peatonal de circunvalación del núcleo de Alegria-Dulantzi.

La recuperación de las riberas en el entorno urbano.

Los retiros a los cauces que queden recogidos en las normas deberán de mantenerse, aunque excedan las determinaciones del PTS correspondiente.

## LIBRO II: NORMAS PARTICULARES PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

### TÍTULO PRIMERO.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO 2.1.1. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Norma Particular del Área de Intervención Urbanística AL.01.Centro Histórico.

1. Esta área se regirá por las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Alegria-Dulantzi, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 387/99, de 8 de junio, publicada en el BOTHA nº 78 de 9/07/99, así como por sus modificaciones:

1ª Referente al nivel de protección de la Casa de la Cultura, del edificio de C/Mayor 37, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 852, de 30/09/2002, publicada en el BOTHA nº 119, de 18/10/2002.

2ª Referente a las parcelas C/Mayor 31 y C/Ibaiondo 29, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 519 de 24/12/2003, publicada en el BOTHA nº 13, de 30/01/2004.

3ª Referente a la casa 33 C/Mayor, OF 91 de 11/02/2005, publicada en el BOTHA nº 28, de 07.

4ª Referente a las parcelas 39 y 41 C/Mayor, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 217 de 18/03/2005, publicada en el BOTHA nº 44, de 18/04/2005.

5ª Referente a la casa 11 C/Fortaleza, aprobada definitivamente mediante la Orden Foral 218 de 18/03/2005, publicada en el BOTHA nº 44, de 18/04/2005.

2. Igualmente serán de aplicación cuantas modificaciones se aprueben en lo sucesivo, o su posible revisión.

3. En aquellos aspectos de dudosa interpretación o en caso de existir lagunas, se recurrirá a lo señalado en los artículos 1.4.2.1 a 1.4.2.3 y al resto de la normativa de carácter general de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 2.1.1.2. Norma Particular del Área de Intervención Urbanística AL.02. Entorno del Centro Histórico.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa alrededor del núcleo histórico, su primer desarrollo es anterior al siglo XX, aunque a lo largo de ese siglo, y especialmente en su último tercio, se han ido colmatando las parcelas existentes, se han sustituido usos agropecuarios por otros residenciales y, en algún ámbito, se han construido edificaciones en manzanas tipo ensanche. La ordenación que se propone, consolida en su mayor parte la edificación, confirma la calificación residencial del área y ordena a través de pequeñas unidades de ejecución las zonas en que la parcelación existente ha dificultado su uso residencial. Dentro de esta Área de inter-

historikoaren aldameneko azpi-eremu bat, Multzko Historikoaren balorea azaleratzen duen inguru gisa, zedarritzen du, eta horretarako, azpi-eremu horri ordenantza estetiko espezifikoak ezartzen zaizkio.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

Eremu horrek bi zati dauzka: bata "urbanizazioak trinkotutako hiri-lurzoru" gisa sailkatua eta bestea "urbanizazioak trinkotu ez duen hiri-lurzoru" gisa sailkatua.

### A. Kalifikazio orokorra.

#### a.1. Eremuaren osaketa.

Eremua osatzen duten sailak honako hauek dira: A1-01 eta A1-02, A3-01etik A3-05ra; A4-01etik A4-05ra, A5-01 eta A5-02, D8-01, E.12-01 eta G4-01.

#### a.2. Erabilera nagusia:

Eremu horretako erabilera nagusia familia anitzeko etxebizitza da. Eremu bakoitzekoa 1.2.2.5. artikuluko definizioen arabera dagokion kode edo etiketakoa da.

### B. Garapen eta gauzate araubidea.

#### b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

UE.EG.02/01 exekuzio unitatetik UE.EU.02/11 exekuzio unitatera (A3-04, A4-01 eta A4-02 eta A4-04 eremuek osatuak) hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira; eremuaren gainontzeko zatia hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua da.

#### b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

1. Hirigintzak finkatu duen eta orubea den hiri-lurzoruan zuzenean eraikiko da; bestelako lurretan jabeak hirigintza lanak amaitu beharko ditu lursaila orube bihur dadin. Hala eta guztiz ere, udalok edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikuluen arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikuluen arabera.

2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan gauzatea zuzenekoa izango da, baina beharrezkoak izango dira konpentsazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua edota ohiko urbanizazio lanen proiektua.

#### b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruetan jabeek kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea dute, edota, kasuan kasu, finkak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2. Hirigintzak finkatutako ez dituen hiri-lurzoruetan jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehunekoa hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batezbestekoa da.

Exekuzio unitatea ezberdinen datuak honako hauek dira:

EXEKUZIO UNITATEA	APROBETXAMENDU-ESKUBIDEA DAUKAN EREMUA	BATEZ BESTEKO APROBETXAMENDUA
UE.AL.02/01	1473,82 m <sup>2</sup>	0,99 m <sup>2</sup> UC/m <sup>2</sup> UE
UE.AL.02/02	1638,68 m <sup>2</sup>	1,21
UE.AL.02/03	633,86 m <sup>2</sup>	1,79
UE.AL.02/04	932,57 m <sup>2</sup>	1,63
UE.AL.02/05	216,07 m <sup>2</sup>	1,63
UE.AL.02/06	2546,71 m <sup>2</sup>	1,26
UE.AL.02/07	4039,07 m <sup>2</sup>	0,95
UE.AL.02/08	1234,03 m <sup>2</sup>	1,00
UE.AL.02/09	925,69 m <sup>2</sup>	2,24
UE.AL.02/10	383,33 m <sup>2</sup>	1,96
UE.AL.02/11	518,55 m <sup>2</sup>	1,48
UE.AL.02/12	705,56 m <sup>2</sup>	1,50

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

Eremu hauetan ez dago hango lurrek ordaindu beharreko beste sistema orokorrik.

### 3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua.

#### A Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatiketa "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

vención se delimita una subarea contigua al Centro Histórico, como un entorno que ponga en valor el Conjunto Histórico, con este fin se dota a esa subárea de unas ordenanzas estéticas específicas.

## 2. Régimen urbanístico general.

Esta área consta de dos partes: una clasificada como "suelo urbano consolidado por la urbanización" y la otra como "suelo urbano no consolidado por la urbanización".

### A. Calificación global.

#### a.1. Composición zonal.

El área está formada por estas zonas: A1-01 y A1-02, A3-01 a A3-05; A4-01 a A4-05, A5-01 y A5-02, D8-01, E.12-01 y G4-01.

#### a.2. Uso predominante.

El uso predominante del área es el de vivienda plurifamiliar. El de cada zona es el que corresponde a su código o etiqueta según las definiciones del artículo 1.2.2.5.

### B. Régimen de desarrollo y gestión.

#### b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Las unidades de ejecución UE.AL.02/01 a UE.AL.02/11, formadas por las zonas A3-04, A4-01 y A4-02 y A4-04, pertenecen al suelo urbano no consolidado por la urbanización; el resto del área es suelo urbano consolidado por la urbanización.

#### b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

1º. En el suelo urbano consolidado por la urbanización que tenga la condición de solar la edificación será directa; en caso contrario el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

2º. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización la ejecución será directa, pero precisa el pertinente proyecto de compensación y el de urbanización o, en su caso, el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

1º. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, los propietarios tienen derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico que, en esta área, coincide con la edificabilidad asignada a cada parcela por la calificación pormenorizada o, en su caso, el proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

2º. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización el propietario tiene derecho al porcentaje del aprovechamiento urbanístico establecido por la legislación urbanística, sobre el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se incluya su terreno.

Los datos de las distintas unidades de ejecución son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE.AL.02/01	1473,82 m <sup>2</sup>	0,99 m <sup>2</sup> UC/m <sup>2</sup> UE
UE.AL.02/02	1638,68 m <sup>2</sup>	1,21
UE.AL.02/03	633,86 m <sup>2</sup>	1,79
UE.AL.02/04	932,57 m <sup>2</sup>	1,63
UE.AL.02/05	216,07 m <sup>2</sup>	1,63
UE.AL.02/06	2546,71 m <sup>2</sup>	1,26
UE.AL.02/07	4039,07 m <sup>2</sup>	0,95
UE.AL.02/08	1234,03 m <sup>2</sup>	1,00
UE.AL.02/09	925,69 m <sup>2</sup>	2,24
UE.AL.02/10	383,33 m <sup>2</sup>	1,96
UE.AL.02/11	518,55 m <sup>2</sup>	1,48
UE.AL.02/12	705,56 m <sup>2</sup>	1,50

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

En esta área no se incluyen con cargo a los terrenos de la misma nuevos sistemas generales.

### 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

#### A Calificación pormenorizada

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área se ajustará a la establecida en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

## a.2. Antolamenduaren ezaugarriak.

## 1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

- Azpi-eremuen erabilera xehekatuak  
Azpi-eremu bakoitzaren erabilera nagusia 1.2.3.4. artikuluan eremu bakoitzari ezarritako kode edo etiketakoa da.
- Azpi-eremuaren eraikigarritasuna "P4. Kalifikazio xehekatua" planoan agertzen den definizio grafikoaren emaitza da. eta "P5 Eraikuntzaren baldintzak, jabetza eta erabilerak", eta, horren ezean, 1.4.2. kapituluaren azpi-eremu bakoitzarentzat aipatutakoa.
- Azpi-eremu bakoitzeko gehieneko etxebizitza kopurua librea, 61-01 izan ezik, etxebizitza unitate bakarra baita.
- Lursailaren gehieneko eta gutxienezko azalera, zatikatze lanetarako: Eremu guztietako lursailek 7 m izango dituzte gutxienez eta 15 m gehieneko, 61-01 alde batera utzita, lursail hau zatiezina da eta.

## 2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua

- Azpi-eremuen erabilera xehea  
Azpi-eremu bakoitzaren erabilera nagusia 1.2.3.4. artikuluan eremu bakoitzari ezarritako kode edo etiketakoa da.
- Antolamenduko oinarriko ezaugarrien deskribapena exekuzio unitatez unitate:

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/01
Irabazitarako azpi-eremua	a4.08
Eraikigarritasuna	1.455 m <sup>2</sup>
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta Ikurra III / I
Etxebizitza kopurua	12 etxebizitza libre
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako
Lurra zatikatzeko baldintzak	Gutxieneko azalera: 190 m <sup>2</sup> ; sotoak mankomunatu izaten jarraitu behar du

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/02
Irabazitarako azpi-eremua	a4. 16
Eraikigarritasuna	1.976 m <sup>2</sup>
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta Ikurra III / I
Etxebizitza kopurua	16 etxebizitza libre
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako
Lurra zatikatzeko baldintzak	Gutxieneko azalera: 190 m <sup>2</sup> ; sotoak mankomunatu izaten jarraitu behar du

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/03
Irabazitarako azpi-eremua	A4.11
Eraikigarritasuna	1.135 m <sup>2</sup>
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta Ikurra III / I
Etxebizitza kopurua	10 etxebizitza libre
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	2
Lurra zatikatzeko baldintzak	Gutxieneko azalera: 190 m <sup>2</sup> ; sotoak mankomunatu izaten jarraitu behar du

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/04
Irabazitarako azpi-eremuak	Bi azpi-eremutan banaturik dago da a1-08 a61-01
Eraikigarritasuna	432 301
Garaiera	Behoko solairua gehi bat, gehi teilatupea Behoko solairua gehi bat
Garaieraren ikurra	II (b) / - II -
Etxebizitza kopurua	2 etxebizitza libre 2 etxebizitza libre
Lurrailean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	2 3
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lurraile birtatikatzeko proiektuak bi lursail soilik ezar ditzake, hau da, lursail bat azpi-eremu bakoitzean. Horretaz gain, planoetan adierazten den lurzoru publikoaren lagapena kontuan hartu behar du.

## a.2. Características de la ordenación.

## 1º. Suelo urbano consolidado por la urbanización.

- Uso pormenorizado de las subzonas:  
El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta, de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.
- Edificabilidad de cada subzona: Es el resultado de la definición gráfica contenida en los planos "P4. Calificación Pormenorizada" y "P5. Condiciones de la edificación, dominio y usos"; y, en su defecto, de lo señalado para cada subzona en el capítulo 1.4.2.
- Número máximo de viviendas de cada subzona: libre, salvo en la a61-01 que es 1 sola unidad de vivienda.
- Superficie mínima y máxima a efectos de parcelaciones. Las parcelas tendrán en todas las zonas un frente mínimo de 7 m. y uno máximo de 15 m, salvo en la a61-01 que es parcela indivisible.

## 2º. Suelo Urbano no consolidado por la urbanización.

- Uso pormenorizado de las subzonas:  
El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta, de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.
- Descripción de las características básicas de la ordenación por cada unidad de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/01
Subzona lucrativa	a4.08
Edificabilidad	1.455 m <sup>2</sup>
Altura	Baja más 2, se permite sótano Símbolo III / I
Número de viviendas	12 viviendas libres
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda
Condiciones de parcelación	Superficie mínima 190 m <sup>2</sup> , pero ha de mantenerse mancomunado el sótano

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/02
Subzonalucrativa	a4.16
Edificabilidad	1.976 m <sup>2</sup>
Altura	Baja más 2, se permite sótano Símbolo III / I
Número de viviendas	16 viviendas libres
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda
Condiciones de parcelación	Superficie mínima 190 m <sup>2</sup> , pero ha de mantenerse mancomunado el sótano

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/03
Subzona lucrativa	a4.11
Edificabilidad	1.135 m <sup>2</sup>
Altura	Baja más 2, se permite sótano Símbolo III / I
Número de viviendas	10 viviendas libres
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	2
Condiciones de parcelación	Superficie mínima 190 m <sup>2</sup> , pero ha de mantenerse mancomunado el sótano

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/04
Subzonas lucrativas	Queda distribuida entre dos subzonas a1-08 a61-01
Edificabilidad	432 301
Altura	Baja más 1, más bajo cubierta Baja más 1
Símbolo de la altura	II (b) / - II / -
Número de viviendas	2 viviendas libres 2 viviendas libres
Nº mínimo de aparcamientos en el interior de la parcela	2 3
Condiciones de parcelación	El proyecto de reparcelación sólo puede establecer 2 parcelas, una en cada una de las dos subzonas. Además deberá incluir la cesión de suelo público que se indica en los planos.



EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/05	
Irabazitarako azpi-eremua	A4.10		
Eraikigarritasuna	352,50 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi bat, gehi teilatupea	Ikurra	II (1) / —
	Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko garaiera	7 m	
Etxebizitza kopurua	2 etxebizitza libre		
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	2		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lursail zatiezina		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/06	
Irabazitarako azpi-eremua	a4.07		
Eraikigarritasuna	3.183 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi bi eta teilatupea, 2 soto izan daitezke	Ikurra	II (b) / II
	Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko garaiera	9,50 m.	
Etxebizitza kopurua	30 etxebizitza libre		
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	36		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lursail zatiezina		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/07	
Irabazitarako azpi-eremua	a4-02		
Eraikigarritasuna	3.845 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta	Ikurra	III / I
Etxebizitza kopurua	37	2 tasatuak izango dira eta gainontzeokoak libreak	
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	65		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Gutxieneko azalera 190 m <sup>2</sup> , sotoak mankomunatu izaten jarraitu behar du		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/08	
Irabazitarako azpi-eremua	a4-03		
Eraikigarritasuna	2.110 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta	Ikurra	III / I
Etxebizitza kopurua	16 etxebizitza libre		
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Gutxieneko azalera: 190 m <sup>2</sup> ; sotoak mankomunatu izaten jarraitu behar du		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/09	
Irabazitarako azpi-eremua	a4-04		
Eraikigarritasuna	2.075 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi bi eta teilatupea, 2 soto izan daitezke	Ikurra	III (b) / II
	Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko garaiera	9,50 m	
Etxebizitza kopurua	30 etxebizitza	10 etxebizitza baino gehiago badaude, gutxienez %50 tasatuak izango dira	
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	36		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lursail zatiezina		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/10	
Irabazitarako azpi-eremua	a4-13		
Eraikigarritasuna	750 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta	Ikurra	III / I
Etxebizitza kopurua	6 etxebizitza libre		
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	9		
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lursail zatiezina		

EXEKUZIO UNITATEA:		UE.AL.02/11	
Irabazitarako azpi-eremua	a4-09		
Eraikigarritasuna	768 m <sup>2</sup>		
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta	Ikurra	III / I
	Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko garaiera	9,50 m	
	Kalearen lerrotzearen sestra garaieneko erdigunean neurtua		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/05	
Subzona lucrativa	a4.10		
Edificabilidad	352,50 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 1, más entrecubierta	Símbolo	II (1) / —
	Altura de cornisa o alero	7 m.	
Número de viviendas	2 Viviendas libres		
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	2		
Condiciones de parcelación	Parcela indivisible		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/06	
Subzona lucrativa	a4.07		
Edificabilidad	3.183 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2 y bajo cubierta, se permiten 2 sótanos	Símbolo	III (b) / II
	Altura media de cornisa o alero	9,50 m.	
Número de viviendas	30 viviendas libres		
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	36		
Condiciones de parcelación	Parcela indivisible		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/07	
Subzona lucrativa	a4-02		
Edificabilidad	3.845 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2, se permite sótano	Símbolo	III / I
Número de viviendas	37	2 serán de precio tasado, las demás viviendas libres	
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	65		
Condiciones de parcelación	Superficie mínima 190 m <sup>2</sup> , pero ha de mantenerse Mancomunado el sótano		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/08	
Subzona lucrativa	a4-03		
Edificabilidad	2.110 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2, se permite sótano	Símbolo	III / I
Número de viviendas	16 viviendas libres		
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda		
Condiciones de parcelación	Superficie mínima 190 m <sup>2</sup> , pero ha de mantenerse mancomunado el sótano		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/09	
Subzona lucrativa	a4-04		
Edificabilidad	2.075 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2, más bajo cubierta, se permiten 2 sótanos	Símbolo	III (b) / II
	Altura media de cornisa o alero	9,50 m.	
Número de viviendas	30 viviendas	Serán de precio tasado, al menos, el 50% de las viviendas que superen el número de 10	
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	36		
Condiciones de parcelación	Parcela indivisible		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/10	
Subzona lucrativa	a4-13		
Edificabilidad	750 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2, se permite sótano	Símbolo	III / I
Número de viviendas	6 viviendas libres		
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	9		
Condiciones de parcelación	Parcela indivisible		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE.AL.02/11	
Subzona lucrativa	a4-09		
Edificabilidad	768 m <sup>2</sup>		
Altura	Baja más 2, se permite sótano	Símbolo	III / I
	Altura de cornisa o alero	9,50 m.	
	Medida en el punto medio de la alineación de la calle que tiene la rasante más elevada		

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/11
Etxebizitza kopurua	6 etxebizitza libre
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	9
Lurra zatikatzeko baldintzak	Lursail zatiezina

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.AL.02/12
Irabazitarako azpi-eremua	a1-09
Eraikigarritasuna	1.234 m <sup>2</sup>
Garaiera	Beheko solairua gehi 2, sotoak baimenduta
Etxebizitza kopurua	10 etxebizitza libre
Eraikinaren barnean izan eharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 aparkaleku etxebizitzako
Lurra zatikatzeko baldintzak	a.1. azpi-eremurako oro har ezarritakoa

B. Eraikitze, jabetza eta erabilera baldintza bereziak.  
 b.1. Herriko guneko historiaren ordenantza espezifikoan ezarritakoaren menpe daude a1-01etik a1-17ra, a4-01, a4-03 a4-13ra, a3-16, a52.05, a52-06 eta a61.01, lurra edozein motakoa delarik ere.

- Estalkiak zeramikazko teila kurbatu gorrixkazkoak izango dira. Erlaitzak 40-100 zentimetrora egongo dira, egurrezkoak, adreiluzkoak edo hormigoizkoak izango dira eta inguruko eraikinetako formak imitatuko dituzte.
- Baimenduta dago estalkian argizuloak egitea; estalkiaren hegalarrekiko paralelo ego beharko dute, eta ezingo dira estalkitik 15 zentimetro baino gehiago irten, kokalekua eta tamaina hormaren egituraren arabera izango da, baina ahal den heinean hormako hutsuneetan kokatuko dira.
- Baimenduta dago estalkian eguzki-panelak jartzea argizuloak jartzeko bete beharreko baldintza berberen pean, hala ere, arrazoi teknikoak medio, baldintzok bete ezin dituzten panelekin salbuespena egiteko baimena ematen da.
- Hormen egitura
  - Hormak eraikina eraikita dagoen lurrera artekoak izango dira beti
  - Zati trinkoa izango da nagusi eta ez hutsuneak Proporzio hau horma osoan mantenduko da eta baita solairu bakoitzean, azkenean salbu, honetan hutsune gehiago egotea baimenduta baitago. Hala eta guztiz ere, azken solairuko horman zati trinkoaren ordezk hutsuneak nagusi izan daitezken, derrigorrezkoa da gainontzeko solairuetan bi hutsuneren arteko distantzia horizontala azken solairuko hutsuneei batzuk besteko zabalera baino handiagoa izatea.
  - Leiho eta balkoietako ertzek 40 zentimetrotako distantzia izango dute erdiko marrarekiko edota eraikinaren kantoiekiko.
  - Hutsuneak laukizuzen formakoak izango dira eta proporzio bertikal edo karratuak izango dituzte, ez horizontalak. Hutsuneei gehieneko zabalera 1,20 metrokoa izango da eta garaiera 2,5 metrokoa. Azken solairuko hutsuneei ez dute zertan baldintza hauek bete eta horizontalak izan daitezke zabalera 1,20 metrokoa baino handiago ez bada.
  - Garajeetarako sarbideei dagokionez arazorik sor ez dadin, sarrera 1,20 metrokoa baino handiago egiteko baimena ematen da, baina arrotzeria bereziki zaindu beharko da eta barrua begira jarri, eta, ahal izatekotan, kanpora begira geratzen den egurra estali egin beharko da. Egurraren ordezk metala erabiltzen bada, egurrarekin bat datorren itxura izan beharko du. Ezingo dira biltzen den pertsianarik erabili.
- Hormak eraikitze materiala
  - Hormak agerian geratuko den harriz egin daitezke –harlanduz edo harlangaitzez-. Harrien arteko hutsuneak inguruko ohiturei jarraituz beteko dira (morteroa harriak baino kanporago utziz) edo harriekin parekatuko dira. Harria inguruan erabiltzen diren mota berekoak izango da eta debekatuta dago leundua izatea.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/11
Número de viviendas	6 viviendas libres
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	9
Condiciones de parcelación	Parcela indivisible

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.AL.02/12
Subzona lucrativa	a1-09
Edificabilidad	1.234 m <sup>2</sup>
Altura	Baja más 2, se permite sótano
Número de viviendas	10 viviendas libres
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 aparcamientos por vivienda.
Condiciones de parcelación	La establecida con carácter general para la subzona a.1

B. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.  
 b.1. Con independencia de la clase de suelo en que se encuentren, en las subzonas a1-01 a a1-17, a4-01, a4-03 a a4-13, a3-16, a52.05, a52-06 y a61.01 regirará la ordenanza específica del Entorno del Centro Histórico siguiente:

- Las cubiertas serán de teja cerámica curva de color rojizo. Los aleros deberán volar entre 40 y 100 cm y se construirán en materia, con obra de ladrillo o en hormigón reproduciendo por su forma las soluciones clásicas de la zona.
- Se permiten los lucernarios en cubierta, se dispondrán con el plano paralelo al faldón de la cubierta, no sobresaliendo más de 15 cm del plano de cubierta, su posición y dimensión deberá responder a la composición de la fachada, situándose preferiblemente a ejes con los huecos de fachada.
- Se permite la disposición de paneles solares en la cubierta en las condiciones que se establecen para los lucernarios, autorizándose las excepciones a esas condiciones que sean exigidas por las características técnicas de los paneles.
- Composición de fachada.
  - Las fachadas alcanzarán en todos los casos el terreno en que se apoya la edificación.
  - La proporción del macizo será predominante sobre la de los huecos. Esta proporción deberá cumplirse en el conjunto de la fachada y en cada una de las plantas, salvo en la última en que se permite la agrupación de huecos. Para ello, en el resto de las plantas, la distancia en horizontal entre dos huecos deberá ser superior a la semi-suma de los anchos de esos mismos huecos.
- Las aristas de ventanas y balcones mantendrán una distancia igual o superior a 40 cm respecto a la línea de medianera o las esquinas de la edificación.
- Los huecos serán rectangulares y guardarán proporciones verticales o cuadradas, pero nunca horizontales. La anchura máxima del hueco será de 1.20 m y la altura máxima de 2.5 m. Se exceptúa de estas condiciones los huecos de la última planta que podrán ser horizontales, pero sin superar el ancho de 1.20 m.
- A fin de resolver el acceso al garaje se permite un hueco de paso de una anchura mayor de 1.20 m; en estos casos se cuidará especialmente la carpintería que se dispondrá siempre a haces interiores y, preferiblemente, quedará cubierta de madera hacia el exterior, o en el caso de que sea metálica deberá tener un acabado acorde con la carpintería de madera; se evitará cualquier tipo de puerta de persiana enrollable.
- Material de fachada.
  - Las fachadas podrán realizarse en piedra vista –con sillares o mampostería concertada-. En el rejuntado de las piedras se podrá seguir el uso tradicional de la zona (en que el mortero sobresale respecto a la piedra), o bien enrasarlo con la piedra. La piedra será una de las tradicionales en la zona, prohibiéndose su acabado pulido.

- b) Hormetako harriak agerian uzten ez badira, harrizko zokalo bat izan beharko da behintzat, 1,70 metrokoa eta aurreko paragrafoan adierazitako ezaugarriak betetzen dituena.
- c) Harriak leuntzea baimenduta dago inguruko eraikinetako harrien forma, kokapena, egitura eta kolorea imitatzen baldin badute.
- d) Harriak agerian geratzen ez diren zatiak morteroz estaliko dira eta margotu edo masaz koloreztatu okre eta siena kolore argiz.
- e) Agerian geratzen diren adreiluak jartzekotan teilazkoa izan beharko du eta kolore naturalekoa, debekatuta dago adreilu prentsatua edo estrusionatua erabiltzea.
- f) Hormetan ezin dira harria edo beste material batzuk imitatzen dituzten margoak erabili; ezingo da ezta ere harlandu margorik erabili zokaloetan, janbetan, ate eta leihoburuetan nahiz izkina-kateetan.
- g) Debekatuta dago hormetan egurra ugari erabiltzea.
- h) Egiten diren birgaitze edota ordezkapen lanetan, jadanik badiren harrizko elementuak berreskuratu beharko dira.
6. Hegalak eta balkoiak
- a) Debekatuta daude hegalkin itxiak eraikinen hormetan.
- b) Balkoietako eskudelak egurrezkoak izan daitezke, forja-burnizkoak edo galdaketa-burnizkoak. Debekatuta daude karelak, hormigoia eta harri artifiziala.
- c) Balkoiek ezingo dute kalearen zabaleraren 10/1 baino gehiago hormatik irten edota aurrez aurre dagoen eraikineraino dagoen distantzia perpendikularki neurtua baino gehiago. Edonola ere, ezin da, Artikuluan ezarritakoa kontuan hartuz, 100 cm baino gehiagokoa izan. 1.4.1.28.
- d) Debekatuta dago balkoietako harlauzen ertzek 15 cm baino gehiago izatea. Harlauzen gainazala irtena egotea debekatuta dago eta ertzari dagozkion 15 zentimetroen barruan sartzen da. Airean geratzen diren harlauzek oinplano erregularra izan behar dute eta sarbidearen ardatzarekiko simetrikoak izan behar dute. Debekatuta daude forma zorrotzak eta kurbatuak eta 90 gradukoak ez diren angeluak dituzten izkinak.
- e) Balkoi bakoitzak 2 metrotako luzera izango du gehienera.
7. Atzeraemanguneak: Debekatuta daude atzeraemanguneak horma-lerroetan, salbu atzeraemanguneak eraikin osoaren zati direnean, hau da solairu guztiena. Era honetan eraikinaren hormaren eta bidearen arteko tartea libre geratuko da jendea pasatu ahal izateko eta beraz, lursaillean banaketa elementuren bat izan arren, ez da gune publikora guztiz itxita geratuko.
8. Arotzeria:
- a) Leiho eta ateetako egurra kolore naturalekoa izango da eta marroi ilun kolorez margotutakoa. Aluminio lakatua erabili daiteke eta baita egurra imitatzen duten beste material batzuk, bai eskuadriari, osaerari nahiz koloreari dagokionean.
- b) Eguzkitik babesteko ohiko elementuak erabiliko dira. liburuxka leiho-ateak edo biltzen diren persianak, ez finkoak. Biltzen diren persiana finkoak onartuko dira salbuespen gisa, beti ere, biltzeko kutxa kanpoko horman ikusten ez baldin bada. Erabili datekeen materialari dagokionez, aurreko paragrafoan ezarritakoa aplikatuko da.
9. Erretanak eta zorrotanak.
- a) Erretenek eta zorrotenek erlaitzak eta hormen egitura errespetatu behar dute eta honako material hauez eginak izan daitezke: kobrea, zinkeko txapa, margotutako edo lakatutako altzairu galbanizatua. Zorrotena gune publikoan sartzen bada, behealde galdaketa piezekin indartu beharko da 150 zentimetrotako garaiera arte.
- b) Zorrotenetako ura ezin da zuzenean kalean isuri, derrigorrezkoa da urak husteko sare orokorrarekin konektatzea eta are hobeto erregistragarria baldin bada.
- b) Cuando la fachada no se deje en piedra vista deberá disponerse, al menos, un zócalo de piedra de 1.70 m, con las características que se indican en el párrafo anterior.
- c) Se permiten los aplacados de piedra siempre y cuando imiten en cuanto a forma, modo de colocación, textura y color las piedras existentes en la edificación del lugar.
- d) El acabado de la zona que no sea en piedra vista será enfoscado con mortero pintado o coloreado en masa, en los tonos de la gama de los ocre y sienas claros.
- e) El ladrillo visto sólo se permitirá cuando sea de tejar y en su color natural; queda prohibido dejar el ladrillo visto cuando es prensado o extrusionado.
- f) No se permiten en fachada pinturas que imiten piedra o otros materiales; en esta prohibición se incluye la imitación mediante pintura de sillares en zócalos, jambeado, dinteles de huecos o encadenados esquineros.
- g) Se prohíbe el uso en la fachada de madera de forma masiva.
- h) En las obras de rehabilitación o sustitución, deberán recuperarse los elementos de piedra existentes.
6. Vuelos y balcones.
- a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados sobre las fachadas de la edificación.
- b) La barandilla de los balcones podrá ser de madera, hierro forjado o fundición. No se admiten antepechos de obra, hormigón o piedra artificial.
- c) Los balcones no podrán avanzar sobre la línea de la fachada; más de 1/10 del ancho de la calle sobre la que se abran, o de la distancia medida perpendicularmente a la fachada que le separe de la edificación situada enfrente. En todo caso no podrá superar los 100 cm que se establecen en el Artº. 1.4.1.28.
- d) Los cantos de las losas de los balcones no podrán ser superiores a 15 cm. El acabado superior de la losa no deberá manifestarse hacia el exterior, y queda en todo caso incluido en el canto de 15 cm. Las losas que vuelan tendrán planta regular y simétrica, con el eje del hueco de acceso. Quedan prohibidas expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos distintos de 90º.
- e) La longitud máxima de cada balcón no podrá exceder de 2 m.
7. Retranqueos. Se prohíben los retranqueos respecto a la línea de fachada, excepto cuando el retranqueo corresponde a todo un cuerpo de edificación, en todas sus plantas, de modo que la parcela libre que queda comprendida entre la fachada de ese cuerpo de edificación y la alineación vial, queda accesible al público, de modo que aunque exista algún elemento de separación la parcela libre no quede cerrada por completo hacia el espacio público.
8. Carpintería.
- a) La carpintería de las ventanas y puertas será de madera en color natural o pintadas en marrón oscuro. Se permiten también el aluminio lacado y los materiales que imiten la madera en cuanto a esquadria, composición y color.
- b) La protección contra el sol se realizará mediante algunas de las soluciones tradicionales: contraventanas de librillo o persianas enrollables no fijas. Se permite por excepción las persianas enrollables fijas, siempre que el cajón en que se recogen no tenga reflejo en la fachada. En cuanto a materiales será aplicable lo establecido en el párrafo anterior.
9. Canalones y bajantes.
- a) Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y el paño de la fachada y se harán de los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado pintado o lacado. Cuando la bajante esté en contacto con el espacio público, la parte inferior, hasta una altura de 150 cm, deberá quedar reforzada con piezas de fundición.
- b) Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión, preferentemente registrable, a la red general de evacuación de aguas.

b.2. Araubide Berezi honetan jasotakoaz gain, 1.4.2. Kapituluaren agertzen diren ordenantza espezifikokoak ere badagozkie eremu honetako azpi-eremuei.

b.3. Jabetza eta erabilera arauak. "P.6. Eraikuntza baldintzak, Jabetza eta Erabilera" planoan adierazitakoak.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak.

c.1. "P.5. Eraikuntza baldintzak. Jabetza eta erabilera" planoan agertzen diren eraikin eta lursailak baldintza berezien pean daude, (A) hizkiak markatuak izan dira eta Hirigintza Araudiko 1.3.7.2. Artikuluaren ezarri den ordenantzaz kanpoko arauen pean daude.

c.2. (B) hizkiak markatuak izan direnak 1.3.7.3 Artikuluaren ezarri den ordenantzaz kanpoko arauen pean daude.

c.3. Honako arauen pean daude YY klabeaz P-5 planoan ageri diren eraikinak, AL.02 eremuan daudenak:

- (A) hizkiak markatutako eraikinak Hirigintza Araudiko 1.3.7.2. artikuluan ezarri den ordenantzaz kanpoko arauen pean daude.

- Gainontzeko eraikinak 1.3.7.3 artikuluan ezarri den ordenantzaz kanpoko arauen pean daude.

- Edonola ere, ordezkapenak egiteko lanak gauzatzeko lizentziak eman ahal izango dira eraikin berriak P-5 planoan ezarritako lerrotak eta garaierak errespetatzen baditu.

D. Antolamenduren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

d.1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruan: P-5 planoan zehaztutakoaren arabera eraikigarritasuna.

d.2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua: exekuzio-unitateen lehenagoko fitxetan zehaztutako eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua.

E. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

e.1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruan, jabeak beharrezko lanak egingo ditu lursaila orube bihurtu dadin, jadanik orube ez bada. Edonola ere, urbanizazioak bat etorri behar du inguruko urbanizazioarekin.

e.2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua: exekuzio-unitate bakoitzaren jabeek jabetza eta erabilera publikokoa den zati osoaren urbanizatzeko gauzatzeko dute.

F. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

f.1. Hirigintzak finkatuta hiri-lurzoruan, jabeak lanak egin ahal izango ditu aurreko atalean adierazitakoak bete eta lanak egiteko baimena eskuratzen duenean.

f.2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan honako baldintzen arabera jokatu da:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa

Kompentsazio Batzordea eratzeko epea: 2 urte Arau Subsidiariok onartzen diren unetik aurrera.

Kompentsazio proiektua idatzi eta urbanizazioa amaitzeko epea: Bi urte Kompentsazio Batzordea eratzeko denetik aurrera.

Aipatutako epeak iraganda, udalak kompentsazio sistema kooperazio sistemagatik ordezkatu dezake.

Eraikitze baimena eskatzeko epea: 2 urte lursaila orube bihurtzen den unetik aurrera.

2.1.1.3. Artikulua AL.03; AL.04; AL.05 eta AL.06 Hirigintzako esku-hartze eremuei dagokien Arau Berezia.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Artikulu hau lau eremuri dagokie, laurek antzeko hirigintza ezagarririk dituzte eta AL.02 eremuaren iparraldean, ipar-ekialdean eta hego-ekialdean kokaturik daude. Neurri handi batean, finkatzen ari den antolamenduak etxebizitza atxiki handiak egotea zedarritu du, etxebizitza bakoitzak lursailaren barruan garajea duela eta baita lursail libre bat (hainbat kasutan soilik barrualdean, beste batzuetan, berriz, bai aurrealdean baita atzealdean ere. Lau eremuak finkatzen ari den eraikuntzaren arabera eraikita daude bere osotasunean edo ia.

b.2. Además, en las subzonas de esta área regirán, en defecto de lo señalado en esta norma Particular, las ordenanzas específicas de cada subzona contenidas en el Capítulo 1.4.2.

b.3. Condiciones de dominio y uso. Son las señaladas en el Plano "P.6. Condiciones de Edificación. Dominio y Uso".

C. Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

c.1. Los edificios y parcelas identificados en el Plano "P.5. Condiciones de edificación. Dominio y uso" como sometidos a condiciones específicas y marcados con la letra (A), quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación que se establece en el Art. 1.3.7.2 de la Normativa Urbanística.

c.2. Los marcados con la letra (B) quedan sometidos al régimen de fuera de ordenanza que establece el artículo 1.3.7.3.

c.3. La edificación existente en el área identificada en el plano P-5 con la clave YY, y situada en el área AL.02, queda sometido al siguiente régimen:

- El cuerpo de edificación marcado con la letra (A) queda sometido al régimen de fuera de ordenación que se establece en el Art. 1.3.7.2 de la Normativa Urbanística

- El resto de la edificación existente queda sometido al régimen de fuera de ordenanza que establece el artículo 1.3.7.3.

- En cualquier caso podrá concederse licencia para realizar una obra de sustitución, siempre que el nuevo edificio cumpla las alineaciones y alturas marcadas en el plano P-5.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada que tienen el carácter de planeamiento general.

d.1. En el suelo urbano consolidado por la urbanización: la edificabilidad resultante de la definición de la edificación del plano P-5.

d.2. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización: la edificabilidad y el número de viviendas establecidas en las fichas anteriores de las unidades de ejecución.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

e.1. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el propietario deberá realizar las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar, si no la posee. En cualquier caso, deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existente en el entorno.

e.2. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización: los propietarios de cada unidad de ejecución realizarán la urbanización completa de toda la superficie que resulte de dominio y uso público.

F. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

f.1. En el suelo urbano consolidado por la urbanización el propietario podrá actuar, una vez cumplidos los deberes señalados en el apartado anterior y obtenida la licencia de obras.

f.2. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización se actuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Sistema de actuación: Compensación

Plazo para la constitución de la Junta de Compensación: 2 años computados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Plazo para la redacción del proyecto de compensación y finalización de la urbanización: 2 años desde la constitución de la Junta de Compensación.

Transcurridos cualquiera de los dos plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el de cooperación.

Plazo para solicitar la licencia de edificación: 2 años desde el momento que la parcela adquiera la condición de solar.

Artículo 2.1.1.3. Norma Particular de las áreas de intervención urbanística AL.03; AL.04; AL.05 y AL.06.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Este artículo regula cuatro áreas de similares características urbanísticas situadas al Norte, Noreste y Sudeste del área AL.02. En su mayor parte, la ordenación que se consolida, ha procurado disponer viviendas adosadas amplias, con garaje en el interior de la parcela y una parcela libre (en unas ocasiones sólo hacia su interior, y en otras tanto en fachada como en la parte posterior de la vivienda). Las cuatro áreas están completamente, o casi, edificadas por edificación que se consolida.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

## A. Kalifikazio orokorra

## a.1. Eremua osatzen duten sailak honako hauek dira:

AL.03. Eremua A5.01 eta E11.01

AL.04. Eremua A5.01, A5.02 eta E11.01

AL.05. Eremua A5.01 eta E11.01

AL.06. Eremua A.5.01.

a.2. Eremuen erabilera nagusia. A5 eremuak: etxebizitza familiarak atxikiak; E11 eremuak: Bide-komunikazio Sistema Orokorra.

## B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

## b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko arauak zuzeneko gauzatzeko. Lursaila orube ez izatekotan, jabeak hirigintza lanak egin beharko ditu lursaila orube bihurtu dadin. Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeak lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua arabera.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra. Eremu hauek ez dagozkio inolako banaketa eremuri ezta exekuzio-unitateri ere. Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikulua ezarritakoaren arabera.

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak. Eremu hauetan ez dago ordaindu beharreko Sistema Orokorrik.

## 3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

## A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzeko "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

## a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

Azpi-eremu ezberdinen erabilera nagusiak.

Azpi-eremu bakoitzaren erabilera nagusia 1.2.3.4. Artikuluan eremu bakoitzari ezarritako kode edo etiketakoa da.

\* Azpi-eremu bakoitzaren eraikigarritasuna "P5. Eraikitze Baldintzak. Jabetza eta Erabilera planoan ageri denaren arabera izango da.

Hala eta guztiz ere, planoek zehaztapenak ematen ez dituzten azpi-eremu eta lursailen kasuan, aurretiaz zegoen Antolamendu eta eraikuntza finkatuko da.

\* Gehienezko etxebizitza kopurua: askea, a62 azpi-eremuan izan ezik.

\* Eraikinak izan dezakeen gehienezko solairu kopurua: "P5. Eraikuntza, jabetza eta erabilera baldintzak" planoan ezarritakoa. Hala eta guztiz ere, planoek zehaztapenak ematen ez dituzten azpi-eremu eta lursailen kasuan, aurretiaz zegoen Antolamendu eta eraikuntza finkatuko da.

\* Eraikinaren altuera gehienez: 7 metro erlaitzeraino edo hegoalderaino.

\* Lursailaren gehienezko eta gutxienezko azalera, zatikatzeko lanerako:

- a.4.01 azpi-eremuak: aurretiaz ezarritako lurzatiak mantenduko da.

- a.52. azpi-eremuak. Partzelen gutxienezko azalera 100 m<sup>2</sup> izango da eta aurrealdeak gutxienez 5,5 m izango ditu.

- a.62.01 azpi-eremua: aurretiaz ezarritako lurzatiak mantenduko da, hau da, zatiezina da.

B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabilera baldintzak: Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren ezarritakoa da.

## b.2. Jabetza baldintzak.

"P6. Eraikuntza Baldintzak. Jabetza eta Erabilera" planoan adierazitakoak.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak.

Azpi-eremu hauetan ez dago.

## 2. Régimen urbanístico general.

## A. Calificación global

## a.1. Las zonas que componen estas áreas son:

Área AL.03: A5.01 y E11.01

Área AL.04: A5.01, A5.02 y E11.01

Área AL.05: A5.01 y E11.01

Área AL.06: A5.01.

a.2. Uso predominante de las zonas: Zonas A5, vivienda unifamiliar adosada; Zonas E11, Sistema General de Comunicaciones viarias municipales.

## B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: ejecución directa. En el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico. Estas áreas no pertenecen a ninguna área de reparto ni unidad de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento, que aquí coincide con la edificabilidad, asignada a su parcela de calificación pormenorizada, o, en su caso, al proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales. En estas áreas no se incluyen con cargo a las mismas ningún Sistema General.

## 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

## A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada de las diversas áreas es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

## a.2. Características de la ordenación.

Usos predominantes de las diversas subzonas

El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.

\* Edificabilidad de cada subzona: es el resultado de la definición gráfica contenida en el plano "P5. Condiciones de la edificación. Dominio y Uso".

No obstante, en aquellas subzonas y/o parcelas donde tales planos no establezcan determinaciones se entiende que queda consolidada la ordenación y edificación preexistente.

\* Número máximo de viviendas: libre, salvo en la subzona a62 que es de 2.

\* Número máximo de plantas de la edificación: el indicado en el plano "P5. Condiciones de la edificación, dominio y uso".

No obstante, en aquellas subzonas y/o parcelas donde tal determinación no se especifique se consolidará la ordenación y edificación preexistente.

\* Altura máxima de la edificación: 7,00 m a cornisa o alero.

\* Superficie máxima y mínima a efectos de parcelaciones:

- Subzonas a.4.01: mantenimiento de la parcelación preexistente.

- Subzonas a.52. La superficie mínima de parcela será de 100 m<sup>2</sup>, con un frente mínima de 5,5 m.

- Subzona a.62.01: mantenimiento de la parcela preexistente que es indivisible.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso: Los usos de las diferentes subzonas son los señalados para cada una de ellas en el Capítulo 1.4.2.

## b.2. Condiciones de dominio.

Son las señaladas en el Plano "P6. Condiciones de Edificación. Dominio y Uso".

C. Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

No existen en estas áreas de reparto.

D. Antolamenduren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna P-5 planoan adierazitakoaren arabera da.

E. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

e.1. Orubeak diren lurretan izan ezik, jabeek urbanizazioa osatzeko lanak egin behar dituzte orube bihurtzeko, horretaz gain, edozein kasutan, lurra jasan lezakeen hondatzea konpondu behar dute eraikuntza lanak egin ahal izateko.

e.2. Eremu hauetan, ez dago hirigintza lan publikorik aurreikusita hornidurei edota Sistema Orokorre dagokionez.

2.1.1.4. Artikulua AL.07, AL.08 eta AL.09 Hirigintzako esku-hartze eremuei dagokien Arau Berezia.

1. Antolamenduren irizpideak eta helburuak.

Eremu hauek etxebizitza dentsitatearen eta etxebizitzaren tipologiaren arabera ezberdintzen dira: gehienak familia bakarrentzako etxebizitzak dira, baina badaude bi familientzakoak ere. Antolamenduak ohiko bide-sarea izango duen dentsitate txikiko etxebizitza-eremua izatea aurreikusi du, AL.07. eremuko lorategi handia alde batera utzita.

Hiru eremuak bat datoz dagoeneko gauzatu diren honako plan partzialekin:

a) AL.07: 1988ko abenduaren 30eko 488 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen plan partziala.

b) AL.08: 1991ko maiatzaren 29ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen plan partziala.

c) AL.09: 1995eko ekainaren 16ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen plan partziala; ondoren, Arau Subsidiarioetan aldatu zen atala izan ezik.

Hiru eremuak finkatzen ari den eraikuntzaren arabera eraikita daude bere osotasunean edo ia.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremua osatzen duten sailak honako hauek dira:

\*AL.07. Eremua A6.01:

\*AL.08. Eremua A6.01:

\*AL.09. Eremua A6.01 eta E11.01

a.2. Eremu honetako erabilera orokor nagusia:

\* A6 eremuak: Etxeak eraikitzeko, dentsitate gutxikoa..

\* E11 eremuak: Bide-komunikazio Sistema Orokorra, udal-kaleak.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko arauak: zuzeneko gauzatzekoa.

Lursaila orube ez izatekotan, jabeak hirigintza lanak egin beharko ditu lursaila orube bihurtzeko.

Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua arabera.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hauek ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez dute exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

Eremu hauetan ez dago ordaindu beharreko Sistema Orokorrik.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatua azpi-zatikatzeko "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera da.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada con rango de planeamiento general.

La edificabilidad resultante de la definición gráfica de la edificación del plano P-5.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

e.1. Salvo que los terrenos tengan la condición de solar, los propietarios tienen el deber de realizar las obras de complemento de la urbanización para que aquellos adquieran tal condición, además de, en cualquier caso, reponer el deterioro de la misma por efecto de las obras de edificación.

e.2. En estas áreas, en principios, no se han previsto actuaciones aisladas públicas de urbanización que tengan carácter de dotaciones locales, ni Sistemas Generales.

Artículo 2.1.1.4. Norma Particular de las áreas de intervención urbanística AL.07, AL.08 y AL.09

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Estas áreas se distinguen por la mayor o menor densidad de las viviendas y por las tipologías de las viviendas: la mayoría unifamiliares, algunas pareadas (bifamiliares). La ordenación ha planteado una zona residencial de muy baja densidad, con un tejido viario convencional, a excepción de una plaza ajardinada de una buena dimensión en el área AL.07.

Las tres áreas coinciden con los siguientes planes parciales ya ejecutados:

a) Del AL.07: plan parcial probado definitivamente mediante la Orden Foral 488, de fecha 30 de diciembre de 1988.

b) Del AL.08: plan parcial aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 268, de fecha 29 de mayo de 1.991.

c) Del AL.09: plan parcial aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 577, de fecha 16 de junio de 1.995, excluido el ámbito que fue objeto de posterior modificación de las Normas Subsidiarias.

Las tres áreas están completamente, o casi, edificadas por edificación que se consolida.

2 Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Las zonas que componen estas áreas son:

\* Área AL.07: A6.01

\* Área AL.08: A6.01

\* Área AL.09: A6.01 y E11.01

a.2. Uso global predominante de las zonas:

\* Zonas A6: Residencial de muy baja densidad.

\* Zonas E11: Sistema General de Comunicaciones viarias, calles municipales.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: ejecución directa.

En el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición.

En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Estas áreas no pertenecen a ninguna área de reparto ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento, que aquí coincide con la edificabilidad, asignada a su parcela de calificación pormenorizada, o, en su caso, al proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales.

En estas áreas no se incluyen con cargo a las mismas ningún Sistema General.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada de las diversas áreas es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

## a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* Azpi-eremu ezberdinen erabilera nagusiak.

Azpi-eremu bakoitzaren erabilera bere kode edo etiketakoa da, 1.2.3.4. artikuluko baldintzen arabera.

\* Eraikigarritasuna:

-a61 azpi-eremuak: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

-a62 azpi-eremuak: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

-g0 azpi-eremuak: "P4. Kalifikazio xehekatua" eta "P5: Eraikitze Baldintzak. Jabetza eta Erabilera" planoen arabera.

## a.3. Lursailaren okupazioa, gehienez:

\* Azpi-eremu ezberdinen erabilera nagusiak.

-Hirigintzako esku-hartzeko a61 azpi-eremuak: 40%

-a62 azpi-eremuak: 50%

-go azpi-eremuak: "P4. Kalifikazio xehekatua" eta "P5. Eraikuntza Baldintzak. Jabetza eta Erabilera".

\* Lursailaren gehienezko eta gutxienezko azalera, zatikatzeko lanetarako: lursailak zatitzea eta gehitzea baimenduta dago, guztira izango den partzela kopurua aldatzen ez baldin bada eta gutxienezko azalera errespetatzen badira.

-a61 azpi-eremuak: 600 m<sup>2</sup>/eraikin.

-a62 azpi-eremuak: 800 m<sup>2</sup>/eraikin.

-go azpi-eremuak: librea.

\* Lurzatikotako izan daitezkeen gehienezko eraikin kopurua.

-a.61. azpi-eremuan: eraikin bat lurzatikotako. Bi eraikin izan daitezke edo bi familiarentzako eraikina aurreko paragrafoan aipatutako gutxienezko azalera errespetatzen badira eta lursailan lau aparkaleku izango direla bermatzen bada (eraikinean nahiz libre dagoen zatian).

-a.62. azpi-eremuan: Bi familiarentzako eraikin bakarra.

-go. azpi-eremuan: librea.

\* Eraikinaren gehienezko garaiera (erlantz edo hegaleraino): 6,50 m

\* Gehienezko solairu kopurua: 2; erdisotorik balego, ezingo da kalearen sestratik metro 1 baino gehiago irten inon ere ez.

## B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren ezarritakoa da.

b.2. Lursailak itxeko baimendutako sistemak (hesiak) aurreko Arau Subsidiarioetan finkatutakoak izango dira. hutsunedun hesia edo landarez egindakoa, gehienez 2 metro izan ditzakeena; 100 cm (AL.07 hirigintzako esku-hartzeko eremuan) eta 60 cm (AL.08 eta AL.09 hirigintzako esku-hartzeko eremuan) arteko murrak eraiki daitezke. Hesi gardena edo landarez egindakoa ordezkatu nahi izanez gero, 1.4.1.33 Artikuluan bakartutako etxebizitzetara dagokienez ezarritakoa bete beharko da. Era berean, hesi berria eraikitzen denean ere artikuluko hori bera aplikatuko da.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak.

Eremitan ez dago baldintza berezien menpe dagoen eraikin edo lursailik.

D. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna, lursailaren azalera eta lurzatikotako izan daitezkeen etxebizitzak kopurua.

E. Urbanizatze obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

e.1. Orubeak diren lurretan izan ezik, jabeek urbanizazioa osatzeko lanak egin behar dituzte orube bihurtzeko, horretaz gain, edozein kasutan, lurra jasan lezakeen hondatzea konpondu behar dute eraikuntza lanak egin ahal izateko.

e.2. Eremitan, ez dago hirigintza lan publikorik aurrez ikusita zuzkidurei edota Sistema Orokorre dagokienez.

## a.2. Características de la ordenación.

\* Usos predominantes de las diversas subzonas

El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.

\* Edificabilidad:

-Subzonas a61: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

-Subzonas a62: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

-Subzonas g0: Según la definición de los planos "P4. Calificación pormenorizada" y "P5.

## a.3 Condiciones de la edificación. Dominio y usos".

\* Ocupación máxima de parcela:

-Subzonas a61 de A.I.U.: 40%

-Subzonas a62: 50%

-Subzonas go: Según la definición de los planos "P4. Calificación pormenorizada" y "P5. Condiciones de la edificación. Dominio y usos".

\* Superficie máxima y mínima a efectos de parcelaciones: se permite la segregación y agregación de parcelas, siempre que no suponga un aumento en el número de las parcelas resultantes y se respeten estas superficies mínimas.

-Subzonas a61: 600 m<sup>2</sup>/edificio.

-Subzonas a62: 800 m<sup>2</sup>/edificio.

-Subzonas go: libre

\* Número máximo de edificios por parcela:

-En subzonas a.61: un edificio por parcela; se permitirán dos edificios o una edificación bifamiliar siempre que se cumplan las superficies mínimas de parcelas señaladas en el párrafo anterior y se asegure la existencia de 4 aparcamientos en el interior de la parcela (incluidos dentro de la edificación o en su espacio libre).

-En subzonas a.62: Un solo edificio bifamiliar.

-En subzonas go: libre.

\* Altura máxima de la edificación (al alero o, en su caso, cornisa): 6,50 m.

\* Número máximo de plantas: 2; si existe semisótano no podrá sobresalir más de 1,00 m. sobre la rasante de la calle, en ningún punto de ésta.

## B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Los usos de las diferentes subzonas son los señalados para cada una de ellas en el Capítulo 1.4.2.

b.2. Se consolidan las características de los cierres de parcela (vallados) existentes y realizados de acuerdo con las anteriores Normas Subsidiarias; es decir: cierre diáfano o vegetal con altura máxima de 2 m de altura, admitiéndose murete de altura máxima igual a 100 cm (en el A.I.U. AL.07) y 60 cm (en el A.I.U. AL.08 y AL.09). En caso de sustitución del cierre diáfano o vegetal, se deberá cumplir lo que se establece con carácter general en el Artº 1.4.1.33 para el caso de edificación aislada. Así mismo será aplicable ese Artículo cuando se realice un nuevo cierre.

C. Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

En estas áreas no existe ninguna parcela y/o edificio sometido a condiciones específicas.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada con rango de planeamiento general.

La edificabilidad, las superficies de parcela y el número de edificios por parcela.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

e.1. Salvo que los terrenos tengan la condición de solar, los propietarios tienen el deber de realizar las obras de complemento de la urbanización para que aquellos adquieran tal condición, además de, en cualquier caso, reponer el deterioro de la misma por efecto de las obras de edificación.

e.2. En estas áreas no se han previsto actuaciones aisladas públicas de urbanización que tengan carácter de dotaciones locales, ni Sistemas Generales.

2.1.1.5. Artikulua AL.10 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Hegoaldetik hedatzea

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolaketa Alegria-Dulantzitik udalerraren barrutiko hegoalderantz ateratzen ziren bideen arabera egin da. Eremu honetako lurzatiak, zeinek ia ez duen aldaketarik jasan, mota ezberdinetako etxebizitzak eraiki dira, baina beti ere dentsitate txikian.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremua osatzen duten sailak honako hauek dira: A6.01: Dentsitate gutxi bizi-eremurakoa.

a.2. Sail honetako erabilera orokor nagusia: Etxebizitza familiarak eta bi familiarak.

B. Garapen eta gauzatze araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria

b.2. Plana garatzeko eta gauzatze arauak zuzeneko gauzatzea.

Lursaila orube ez izatekotan, jabeak hirigintza lanak egin beharko ditu lursaila orube bihurtzeko. Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua arabera.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik. Jabeak kalifikazio xehekatua lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

Eremu hauetan ez dago ordaindu beharreko Sistema Orokorrik.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatua azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio Xehetua" planoaren arabera izango da.

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* Azpi-eremu ezberdinen erabilera nagusiak.

- a62 azpi-eremuak: Bi familiarantzako etxebizitza librea. a.61 familia bakarrantzako etxebizitza bakartua ere baimenduta dago honako baldintza hauek betez gero:

- F11 azpi-eremua Bide-komunikazio Sistema Orokorra, udal-kaleak.

\* Eraikigarritasuna: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 40%

\* Eraikinak izan dezakeen gehienezko solairu kopurua: Sotoa, beheko solairua eta lehenengo solairua.

\* Eraikinaren gehienezko altuera erlaitzeraino: 7 m

\* Lursailaren gutxienezko azalera: 600 m<sup>2</sup>.

\* Lursailaren gutxienezko aurrealdea bidera begira: 10 m

\* Baimendutako eraikin motak:

\* Lurzatiak izan daitezkeen gehienezko eraikin kopurua.

Lursail bakoitzean etxebizitza eraikin bat baino gehiago izatea baimenduta dago (familia bakarrantzakoak edo bi familiarantzakoak) honako baldintza hauek betez gero:

1) Lursailaren azalera zati 600 m<sup>2</sup> eginez lortutako kopurua edo txikiagoa izango da lursaila izan daitezkeen eraikin kopurua. "Mugen banaketa" atalean agertzen diren bi etxebizitza parekatuak eraikin bakartat jotzen dira.

2) Lursailaren barruan (eraikinean nahiz lursail librea) etxebizitzako bi aparkaleku izan behar dira gutxienez.

Artículo 2.1.1.5. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.10. Expansión al Sur.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación responde a los caminos que salían de Alegria-Dulantzi hacia el Sur del término municipal. En la parcelación existente en esta zona, sin apenas cambios en la estructura parcelaria, se han ido edificando viviendas de tipología variada, pero siempre de baja densidad.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Las zonas que componen el área son: A6.01: Residencial de muy baja densidad.

a.2. Uso global predominante de la zona: Vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: ejecución directa.

En el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Esta área no pertenece a ninguna área de reparto ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento, que aquí coincide con la edificabilidad, asignada a su parcela de calificación pormenorizada, o, en su caso, al proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales.

En esta área no se incluyen con cargo a la misma ningún Sistema General.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Usos predominantes de las diversas subzonas

- Subzonas a62: Vivienda bifamiliar libre. También se permite la vivienda unifamiliar aislada a.61, cumpliendo los parámetros transcritos a continuación.

- Subzonas f11: Sistema General de Comunicaciones Viarias; calles municipales.

\* Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

\* Ocupación máxima de parcela: 40%

\* Número máximo de plantas de la edificación: Sótano, baja y primera.

\* Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 7 m.

\* Superficie mínima a efectos de parcelaciones: 600 m<sup>2</sup>.

\* Frente mínimo de parcela a vial público: 10 m.

\* Tipos edificatorios autorizados:

\* Número máximo de edificios por parcela:

Se permite disponer en una parcela más de un edificio de viviendas (unifamiliares o bifamiliares), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1) El número de edificios ha de ser igual o menor al cociente por defecto de dividir la superficie de la parcela por 600 m<sup>2</sup>. Las dos viviendas pareadas indicadas en el parámetro de "separación a linderos" tienen la consideración de un solo edificio.

2) Debe disponerse en el interior de la parcela (incluidos en la edificación o en parcela libre) un número de aparcamientos que suponga, al menos, dos por vivienda.



\* Mugetarainoko distantzia: 3 metro. Dena den, baldintza hau lurzatiko azalera eraikigarria erabiltzeko oztopo bada, etxebizitza alboetako eta aurrealdeko mugetaraino iritsi ahal izango da, baldin eta ondorengo baldintzetakoren bat betetzen bada:

- 1) Mugan horma itsua duen eraikin bat egotea.
- 2) Proiektu beraren barruan familia bakarrarentzako bi etxebizitza biki eraikitzen badira, bakoitza lursail batean.

B. Eraikitzeko baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera

b.1. Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren ezarritakoa da.

b.2. Familia bakarrarentzako etxebizitza dagoen lursailean bi familiarentzako etxebizitza eraiki nahi izanez gero eta espaloiak eta espaloiak ez baldin baditu gutxienez 2 metro zabal, lur publikoa eman eta beharrezko urbanizatze lanak egingo dira espaloiak 2 metroko zabalera izan dezan.

b.3. Lurzatak ixteko baimendutako sistemak (hesiak) aurreko Arau Subsidiarioetan finkatutakoak izango dira: hutsunedun hesia edo landarez egindakoa, gehienez 2 metro izan ditzakeena; 60 cm arteko murrak eraiki daitezke. Hutsunedun hesia edo landarez egindakoa ordezkatu nahi izanez gero, bakartutako etxebizitzaren kasuan, 1.4.1.33 Artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Hesiak berreraiki nahi izanez gero, ate berriak edo daudenak tokiz aldatu edota hesiak berreraiki, 120 cm artekoak izan daitezke, oso-osorik landarez egindakoa diren, hutsuneak toki guztietan dituzten edo hutsunerik gabekoak diren kontuan hartu gabe.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak.

P.5 planoan ageri diren eraikinen baldintza berezien pean daude eta ordenantzako baldintzen ordeza, 1.3.7.3 Artikuluan ezarritako baldintzen pean daude.

D. Antolamenduren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna, lursailaren gutxienezko azalera eta lurzatiko izan daitekeen gehienezko etxebizitza kopurua.

E. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

e.1. Orubeak diren lurretan izan ezik, jabeek urbanizazioa osatzeko lanak egin behar dituzte orube bihur daitezkeen, horretaz gain, edozein kasutan, lurra jasan lezakeen hondatzea konpondu behar dute eraikuntza lanak egin ahal izateko.

e.2. Eremu hauetan, ez dago hirigintza lan publikorik aurreikusita hornidurei edota Sistema Orokorrei dagokionez.

2.1.1.6. Artikulua AL.11 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Torrondoa

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Eremu honen antolamendua antzinako SAUR-1eko (181/2000 Foru Agindua, BOTHA 38 zenb.) dagokion Plan Partzialean ezarritakoa da. Alegria ibaiaren ondoan dagoen parkea hartzen du oinarritzat eta bi kale hartzen ditu, bata Herriko guneko historikoaren jarraipena da eta bestea Hirigunearen hegoaldeko mugan dago.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren osaera

A6.01 eta I.01 (Alegria ibaia) eremuek osatzen dute.

a.2. Eremuen erabilera nagusia:

\* A6.01 eremua: Etxebizitzak eraikitzeko, dentsitate gutxikoa.

\* I.01 eremua: Sistema Hidrauliko Orokorra

B. Garapen eta gauzatze araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

b.2. Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea: zuzeneko gauzatzea.

Lursaila orube ez izatekotan, jabeek hirigintza lanak egin beharko ditu lursaila orube bihur dadin. Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek

\* Separación a linderos: 3 metros. No obstante, cuando la aplicación de los parámetros impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda podrá adosarse a los linderos laterales y testero si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Que existe un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- 2) Que se construyan conjuntamente dos edificios de vivienda unifamiliar pareada (con proyecto común), situándose cada vivienda en una parcela distinta.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Los usos de las diferentes subzonas son los señalados para cada una de ellas en el Capítulo 1.4.2.

b.2. La edificación de una vivienda bifamiliar, en las parcelas en que ahora existe una vivienda unifamiliar, exige –cuando la acera existente no tenga al menos un ancho de 2 m– la cesión de suelo público y la urbanización necesaria para que la acera alcance el ancho de 2 m.

b.3. Se consolidan las características de los cierres de parcela (vallados) existentes y realizados de acuerdo con las anteriores Normas Subsidiarias: cierre diáfano o vegetal con altura máxima de 2 m. de altura, admitiéndose murete de altura máxima igual a 60 cm. En caso de sustitución del cierre diáfano o vegetal, se deberá cumplir estrictamente lo que se establece con carácter general en el artº 1.4.1.33 para el caso de edificación aislada.

En caso de la reconstrucción de los cierres existentes, apertura de nuevas puertas o cambio de posición de las existentes; así como cuando se construyan nuevos cierres, su altura máxima será de 120 cm, con independencia de que sean total o parcialmente diáfanos, vegetales o macizos.

C. Parcelas y o edificios sometidos a condiciones específicas.

Los edificios señalados en el Plano P.5 como sometidos a condiciones específicas quedan “fuera de ordenanza” en las condiciones que se establecen para este régimen en el Artº 1.3.7.3.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada con rango de planeamiento general.

La edificabilidad, superficie mínima de parcela y número máximo de edificios por parcela.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

e.1. Salvo que los terrenos tengan la condición de solar, los propietarios tienen el deber de realizar las obras de complemento de la urbanización para que aquellos adquieran tal condición, además de, en cualquier caso, reponer el deterioro de la misma por efecto de las obras de edificación.

e.2. En esta área no se han previsto actuaciones aisladas públicas de urbanización que tengan carácter de dotaciones locales, ni Sistemas Generales.

Artículo 2.1.1.6. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.11. Torrondoa.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación del área es la establecida por el correspondiente Plan Parcial de la antigua SAU-1 (Orden Foral 181/2000; BOTHA Num. 38), se apoya en un parque junto al río Alegria, y dispone las parcelas residenciales sobre dos vías; una de ellas en continuación con la calle Mayor del Casco Histórico, la otra en el límite sur del casco.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal:

El área comprende las zonas A6.01 y I.01 (río Alegria).

a.2. Uso predominante de las zonas:

\* Zona A6.01: Residencial de muy baja densidad

\* Zona I.01: Sistema General Hidráulico.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: ejecución directa.

En el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urba-

lurzatiak normalizatzen proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua araberara egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua araberara.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzen proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren araberara.

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

Eremu hauetan ez dago ordaindu beharreko Sistema Orokorrik.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatua azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* a.61 azpi-eremuen oinarritzko ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarrarentzako etxebizitza bakartua.
- Eraikigarritasuna: 320 m<sup>2</sup>/lurzati
- Lursailak zatitu edo batzeko baldintzak: lursailak zatitu edo batzea baimenduta dago lursail bakoitzaren azalera gutxienez 800 m<sup>2</sup> baldin bada eta guztira dagoen lursail kopurua eta etxebizitza kopurua aldatzen ez baldin bada.

\* a52.01tik a.52.05ra arteko azpi-eremuen ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarrarentzako etxebizitza atxiki librea.
- Eraikigarritasuna:
  - a52.01 azpi-eremua: 1.000 m<sup>2</sup>/lurzati
  - Gainerako azpi-eremuak: 800 m<sup>2</sup>/lurzati
- Gehienezko etxebizitza kopurua:
  - A52.01 azpi-eremua: lursail bat eta 5 etxebizitzatako eraikina
  - A52-02 eta a52-03 azpi-eremuak: bi lursail eta 4 etxebizitzatako eraikinak azpi-eremu bakoitzean.
  - A52-04 eta a52-05 azpi-eremuak: lursail bat eta 4 etxebizitzatako eraikina azpi-eremu bakoitzean.
- Lursaila zatitzekotan lursail bakoitzak izan beharreko gutxienezko azalera:
  - A52-01, a52-04 eta a52-05 azpi-eremuak: lursail zatikaezinak.
  - A52-02 eta a52-03 azpi-eremuak:

\* a52.06 azpi-eremuaren oinarritzko ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarrarentzako etxebizitza atxiki librea.
- Eraikigarritasuna: 600 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko etxebizitza kopurua: 3 eraikin bakarrean.
- Lursailaren gutxienezko eta gehienezko azalera: lursail hau ezin da zatitu.
- Solairuak, gehienez: sotoa, beheko solairua eta lehenengo solairua.
- Eraikinaren gehienezko altuera erlaitzeraino: 6,30 m

B. Eraikitzen baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabilera baldintzak.

Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluan ezarritakoa da.

b.2. Estalkipekoa etxebizitzatzen erabiltzea baimenduta dago eta eraikitako azalaren barruan sartuko da gutxienez 1,60 metroko garaiera adu.

b.3. Lursailak itzeko baimendutako sistemak (hesiak) aurreko Arau Subsidiarioetan finkatutakoak izango dira: Hesi gardena edo landare egindakoa, gehienez 2 metroko garaierakoa eta gehienez 60 cm dituen murruren gainean. Murrua harrizkoa (ez plakatua) edo hormigoizkoa izan daiteke eta goialdeko errematea hormigoizko-albadi-lazkoa edo harrizkoa.

nizazioa para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Esta área no pertenece a ninguna área de reparto ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento, que aquí coincide con la edificabilidad, asignada a su parcela de calificación pormenorizada, o, en su caso, al proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales.

En esta área no se incluyen con cargo a la misma ningún Sistema General.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Características básicas de las subzonas a.61

- Uso: vivienda unifamiliar aislada libre.
- Edificabilidad: 320 m<sup>2</sup>/parcela
- Condiciones de segregación o agregación de parcelas: se permite la segregación y agregación de parcelas, siempre que la superficie de cada una de ellas no sea inferior a 800 m<sup>2</sup> y no suponga un aumento en el número de parcelas resultantes ni el de viviendas.

\* Características básicas de las subzonas a52.01 a a.52.05

- Uso: vivienda unifamiliar adosada libre.
- Edificabilidad:
  - Subzona a52.01: 1.000 m<sup>2</sup>/parcela
  - Resto de subzonas: 800 m<sup>2</sup>/parcela
- Número máximo de viviendas:
  - Subzona a52.01: una parcela y edificio edificio de 5 viviendas
  - Subzonas a52-02 y a52-03: dos parcelas y edificios de 4 viviendas en cada subzona.
  - Subzonas a52-04 y a52-05: una parcela y edificio de 4 viviendas en cada subzona.
- Superficie mínima de parcela a efectos de segregaciones:

Subzonas a52-01, a52-04 y a52-05: parcelas indivisibles y no cabe la segregación.

Subzonas a52-02 y a52-03:

\* Características básicas de la subzona a52.06

- Uso: vivienda unifamiliar adosada libre.
- Edificabilidad: 600 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de viviendas: 3 en un solo edificio.
- Superficie máxima y mínima de parcela: la actual parcela es indivisible.
- Número máximo de plantas: sótano, baja y primera.

- Altura máximo de la edificación a alero o cornisa: 6,30 m.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso.

Los usos de las diferentes subzonas son los señalados para cada una de ellas en el Capítulo 1.4.2.

b.2. Se permite el aprovechamiento para uso de vivienda de la bajocubierta, contabilizándose como superficie edificada, la que disponga de una altura libre mínima de 1,60 m.

b.3. Se consolidan las características de los cierres de parcela (vallados) existentes y realizados de acuerdo con el Plan Parcial que ordenó el área: cierre transparente o vegetal con altura máxima de 2 m. altura, sobre un murete de 60 cm, de altura máxima realizado con mampostería de piedra (no aplacado) o con hormigón y remate superior con albardilla de hormigón o de piedra.

Hesi gardena edo landarez egindakoa ordezkatu nahi izanez gero, 1.4.1.33 Artikuluan bakartutako etxebizitzetzi dagokienez ezarritakoa bete beharko da.

C. Antolamenduren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasunari eta guztira nahiz lursail bakoitzean izan daitekeen etxebizitza kopuruari dagozkionak.

D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

d.1. Orubeak diren lurretan izan ezik, jabeek urbanizazioa osatzeko lanak egin behar dituzte orube bihur daitezzen, horretaz gain, edozein kasutan, lurra jasan lezakeen hondatzea konpondu behar dute eraikuntza lanak egin ahal izateko.

d.2. Eremu hauetan, ez dago hirigintza lan publikorik aurreikusita hornidurei edota Sistema Orokorrei dagokionez.

2.1.1.7. Artikulua AL.12 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Urbegi.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Eremu honen antolamendua aitzinako SAUR-2eko (387/2000, BOTHA 60 zenb.) Plan Partzialak ezarritakoa da eta ekialdemendebalde norabideko bi kale hartzen ditu oinarritzat, dentsitate gutxi duten bi etxadi osatzen ditu. Iparraldean kokatuta dagoena Gune Librean Bertoko Sistemarentzat gorde da eta lehenagoko arauak ingurabidearentzako (egun Alegria-Dulantziko hegoaldean egitea aurreikusita dago) gordetzen zuten eremuraino hedatzen da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren osaera. A5.01 sailak osatzen du eremua

a.2. Erabilera nagusia: Familia bakarrarentzako etxebizitza atxiki librea.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: zuzeneko gauzatzea.

Lursaila orube ez izatekotan, jabeek hirigintza lanak egin beharko ditu lursaila orube bihur dadin.

Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua araberara egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua araberara.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren araberara.

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

Eremu hauetan ez dago ordaindu beharreko Sistema Orokorrik.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.2.3.4. artikuluan ezarritako kode edo etiketakoa da.

\* a.52 azpi-eremuen oinarritzako ezaugarriak:

- Erabilera nagusia: familia bakarrarentzako etxebizitza atxiki librea.
- Eraikigarritasuna: 205,80 m<sup>2</sup> etxebizitzako.
- Lurzatikatzea: egungo lursailak mantenduko dira; zatietan dira.

En caso desustitución del cierre transparente o vegetal, se deberá cumplir lo que se establece con carácter general en el Artº 1.4.1.33 para el caso de edificación aislada.

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada con rango de planeamiento general.

Las referentes a la edificabilidad y al número de viviendas totales y por parcela.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

d.1. Salvo que los terrenos tengan la condición de solar, los propietarios tienen el deber de realizar las obras de complemento de la urbanización para que aquellos adquieran tal condición, además de, en cualquier caso, reponer el deterioro de la misma por efecto de las obras de edificación.

d.2. En estas áreas, en principio, no se han previsto actuaciones aisladas públicas de urbanización que tengan carácter de dotaciones locales, ni Sistemas Generales.

Artículo 2.1.1.7. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.12. Urbegi.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación del área, establecida por el correspondiente Plan Parcial de la antigua SAUR-2 (Orden Foral 387/2000; BOTHA Num. 60), se apoya en dos vías paralelas en dirección Este-Oeste, formando dos grandes manzanas de muy baja densidad. La situada al norte abraza el espacio destinado al Sistema Local de Espacios Libres y, además, se abre al área que la anteriores Normas reservaban para la variante (prevista actualmente al sur de Alegria-Dulantzi).

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal. El área comprende la Zona A5.01

a.2. Usos predominantes: Vivienda unifamiliar adosada libre.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: ejecución directa.

En el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición.

En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Esta área no pertenece a ninguna área de reparto ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento, que aquí coincide con la edificabilidad, asignada a su parcela de calificación pormenorizada, o, en su caso, al proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales.

En esta área no se incluyen con cargo a la misma ningún Sistema General.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.

\* Características básicas de las subzonas a.52

- Uso predominante: vivienda unifamiliar adosada libre.
- Edificabilidad: 205,80 m<sup>2</sup>/por vivienda.
- Parcelación: se consolidan las parcelas actuales, son indivisibles.

- Gehienezko etxebizitza kopurua:  
a52-02, a52-03 eta a52-04 azpi-eremuetan: 5 etxebizitza atxiki.  
a52-01 azpi-eremuan: 6 etxebizitza atxiki.

\* a.61 azpi-eremuen oinarritzko ezaugarriak:  
- Erabilera nagusia: familia bakarrarentzako etxebizitza bakartu librea.  
- Eraikigarritasuna: 250 m<sup>2</sup> etxebizitzako  
- Lursailaren azalera egungo zatikatzea mantenduko da; hala eta guztiz ere, zatikatzeak edo batzeak egitekotan, lursailiek 600 m<sup>2</sup> izan beharko dituzte gutxienez eta lursailen nahiz etxebizitzaren kopurua ezingo da orain dagoen baino handiagoa izan.  
- Lursailaren okupazioa, gehienez: 30%.  
- Mugetaraino utzi beharreko gutxienezko tartea: 3 m

\* g0 azpi-eremuaren oinarritzko ezaugarriak:  
- Erabilera nagusia: Gizarte-ekipamendu orokorreko bertoko sistema.  
- Eraikigarritasuna: librea.  
- Lursailaren okupazioa, gehienez: librea.

\* Eraikigarriak diren azpi-eremu guztien ezaugarri amankomunak:  
- Eraikinak izan dezakeen gehienezko solairu kopurua: sotoa, beheko solairua eta lehenengo solairua.  
- Eraikinaren gehienezko altuera erlaitzeraino: 6,3 m  
\* Lursailak zatitu edo batzako baldintzak. Lursailak zatitu edo batzea baimenduta dago lursail eta etxebizitza kopurua handitzen ez baldin bada.

B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.  
b.1. Erabilera baldintzak:  
Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaz azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.  
b.2. Etxebizitza orok izan beharko du aparkaleku bat sotoan edo beheko solairuan.  
b.3. Lursailak ixteko baimendutako sistemak (hesiak) aurreko Arau Subsidiarioetan finkatutakoak izango dira. Hesi gardena edo landarez egindakoa, gehienez 2 metro izan ditzakeena; 60 cm arteko murrak eraiki daitezke.

Hesi gardena edo landarez egindakoa ordezkatu nahi izanez gero, 1.4.1.33 Artikuluaren bakoitzeko etxebizitzari dagokienez ezarritakoa bete beharko da. Era berean, hesi berria eraikitzen denean ere artikulu hori bera aplikatuko da.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak.  
Udalaren gune librearen sistemak erabilera publiko eta gizartearen onurarako eraikina eraikitze baimena eman dezake plaza edo lorategi funtzioarekin uztartzen bada eta gehienera 120 m<sup>2</sup> eta 3 m garai baditu.

D. Antolamenduren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.  
Eraikigarritasuna eta zatikako etxebizitza kopurua eta kopuru osoa.  
E. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.  
e.1. Orubeak diren lurretan izan ezik, jabeek urbanizazioa osatzeko lanak egin behar dituzte orube bihur daitezzen, horretaz gain, edozein kasutan, lurraz jasan lezakeen hondatzea konpondu behar dute eraikitza lanak egin ahal izateko.  
e.2. Eremu hauetan, ez dago hirigintza lan publikorik aurreikusita hornidurei edota Sistema Orokorrei dagokionez.

2.1.1.8. Artikulua AL.13 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Geltokiko auzoa.  
1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.  
Duela hainbat urte zenbait etxebizitza bloke eraiki ziren tren geltokitik hurbil, RENFErenak ziren lurretan, inguruan duten lurra eta etxeetara iristeko zeharkatu behar dena RENFErena da oraindik ere. Etxebizitza hauen ondoan beste zenbait etxebizitza eta nekazari-

- Número máximo de viviendas  
En las subzonas a52-02, a52-03, y a52-04: 5 viviendas adosadas.  
En la subzona a52-01: 6 viviendas adosadas.

\* Características básicas de las subzonas a.61  
- Uso predominante: vivienda unifamiliar aislada libre  
- Edificabilidad: 250 m<sup>2</sup> por vivienda.  
- Superficie de parcela: se mantiene la parcelación actual; no obstante, a efectos de segregaciones y agragaciones se establece un mínimo de 600 m<sup>2</sup> por parcela, siempre que no suponga un aumento en el número de parcelas resultantes ni el de viviendas.  
- Máxima ocupación de parcela: 30%.  
- Separación mínima a linderos: 3 m.

\* Características básicas en la subzona g0.  
- Uso predominante: sistema local de equipamiento comunitario genérico.  
- Edificabilidad: libre  
- Máxima ocupación de parcela: libre.

\* Características comunes a todas las subzonas edificables:  
- Número máximo de plantas de edificación: sótano, baja y primera.  
- Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 6,3 m.  
\* Condiciones de segregación y agrupación de parcelas. Se permite la segregación y la agrupación de parcelas, siempre que no suponga un aumento en el número de parcelas ni en el de viviendas resultantes.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.  
b.1. Condiciones de uso:  
Los usos de las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.  
b.2. Cada vivienda deberá incluir en sótano o planta baja una plaza de aparcamiento.  
b.3. Se consolidan las características de los cierres de parcela (vallados) existentes y realizados de acuerdo con las anteriores Normas Subsidiarias; es decir: cierre transparente o vegetal con altura máxima de 2 m. altura, admitiéndose murete de altura máxima igual a 60 cm.  
En caso de sustitución del cierre transparente o vegetal, se deberá cumplir lo que se establece con carácter general en el Artº 1.4.1.33 para el caso de edificación aislada. Así mismo será aplicable ese Artículo cuando se realice un nuevo cierre.

C. Parcelas y o edificios sometidos a condiciones específicas.  
En el sistema de espacios libres el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de un edificio de utilidad pública e interés social, directamente vinculado con la función de la plaza o jardín, con una superficie construida máxima de 120 m<sup>2</sup>, y una altura máxima de 3 m.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada que tienen el carácter de planeamiento general.  
La edificabilidad y el número de viviendas parciales y totales.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.  
e.1. Salvo que los terrenos tengan la condición de solar, los propietarios tienen el deber de realizar las obras de complemento de la urbanización para que aquellos adquieran tal condición, además de, en cualquier caso, reponer el deterioro de la misma por efecto de las obras de edificación.  
e.2. En esta área no se han previsto actuaciones aisladas públicas de urbanización que tengan carácter de dotaciones locales, ni Sistemas Generales.  
Artículo 2.1.1.8. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.13. Barrio de la Estación.  
1. Criterios y objetivos de la ordenación.  
Hace años se construyeron junto a la estación de ferrocarril y en terrenos que fueron de RENFE unos bloques de viviendas, el suelo que los rodea, y por donde se accede a las viviendas continúa siendo de RENFE. Contiguo a esas viviendas hay algunos otros edificios de

tzarako erabiltzen diren eraikinak daude. Etxebizitzek ur-hornidura, saneamendu zerbitzua etab. dute baina urbanizazioa lanak amaitzeke daude.

Antolamendu berriaren helburua da etxebizitza hauek barne hartuko dituen auzo txiki bat eratzea eta beharrezko gune publikoek hornitzea.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

### A. Kalifikazio orokorra

#### a.1. Eremuaren osaera.

\* Eremu honek A5.01 eremutik A5.04 eremura eta E3.01 eta E11.01 eremuak barne hartzen ditu.

#### a.2. Eremuen erabilera nagusia:

\* A5.01etik a5.04 eremura Etxebizitzak; dentsitate txikia.

\* E3.01 eremua: Trenbide Komunikazio Sistema Orokorra: Geltokia.

\* E11.01 eremua: Bide Komunikazio Sistema Orokorra: herriko kaleak.

### B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

#### b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzoria.

A5.03 eta E11.01 eremuak (UE-AL13-01 exekuzio unitatea osatzen dutenak) hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan zati dira, eremuaren gainontzeko zatia hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria da.

#### b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

\* Hirigintzak finkatu duen eta orubea den hiri-lurzoruan zuzenean eraikiko da; bestelako lurretan jabeak hirigintza lanak amaitu beharko ditu lursaila orube bihur dadin. Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua arabera.

\* Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan gauzatzeko zuzeneko izango da, baina beharrezkoak izango dira konpentsazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua edota ohiko urbanizazio lanen proiektua.

#### b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

\* Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruetan jabeek kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea dute, edota, kasuan kasu, finkak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

\* Hirigintzak finkatutako ez dituen hiri-lurzoruetan jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehunekoa hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batezbestekoa da.

UE.AL13/01 exekuzio unitateari dagozkion oinarriko datuak honako hauek dira:

- Aprobetxamendu-eskubidea daukan azalera: 7.104,82 m<sup>2</sup>
- Batez besteko aprobetxamendua: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f11.01 eremuak ez du aprobetxamendu eskubiderik. Hala eta guztiz ere, exekuzio unitateak eremu hori berriz urbanizatzeko ardua du.

## 3. 3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

### A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzeta "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

#### a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

- Azpi-eremuen erabilera xehekatua: Azpi-eremu bakoitzaren erabilera 1.2.3.4. artikulua ezarritako kode edo etiketakoa da.

- Azpi-eremuetako baldintzak: egungo Antolamendu finkatuko da.

\* Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoria.

- Azpi-eremu bakoitzaren erabilera bere kode edo etiketakoa da, 1.2.3.4. artikuluko baldintzen arabera.

uso residencial o agrícola. Las viviendas cuentan con los servicios de abastecimiento de agua, sanidad, etc. aunque ha de completarse la urbanización.

La nueva ordenación tiene como objetivo establecer un pequeño barrio que integre esas viviendas en el asentamiento y que le proporcione los espacios públicos necesarios.

## 2. Régimen urbanístico general.

### A. Calificación global

#### a.1. Composición zonal.

\* El área contiene las zonas A5.01 a A5.04; E3.01 y E11.01.

#### a.2. Usos predominantes de las zonas.

\* Zonas A5.01 a a5.04: Vivienda en baja densidad.

\* Zona E301: Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias: Estación.

\* Zona E11.01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: calles urbanas.

### B. Régimen de desarrollo y gestión

#### b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Las zonas A5.03 y E11.01 (que forman la unidad de ejecución UE-AL13-01) pertenecen al suelo urbano no consolidado por la urbanización, el resto del área es suelo urbano consolidado por la urbanización.

#### b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.

\* En el suelo urbano consolidado por la urbanización que tenga la condición de solar la edificación será directa; en caso contrario el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

\* En el suelo urbano no consolidado por la urbanización la ejecución será directa, pero precisa el pertinente proyecto de compensación y el de urbanización o, en su caso, el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

#### b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

\* En el suelo urbano consolidado por la urbanización, los propietarios tienen derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico que, en esta área, coincide con la edificabilidad asignada a cada parcela por la calificación pormenorizada o, en su caso, el proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

\* En el suelo urbano no consolidado por la urbanización el propietario tiene derecho al porcentaje del aprovechamiento urbanístico establecido por la legislación urbanística, sobre el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se incluya su terreno.

Los datos básicos de la unidad de ejecución UE.AL.13/01 son:

- Superficie con derecho a aprovechamiento: 7.104,82 m<sup>2</sup>)
- Aprovechamiento medio 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No tienen derecho a aprovechamiento la subzona f11.01. Todo ello sin perjuicio de que la unidad de ejecución deba hacerse cargo de la reurbanización de esa superficie.

## 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

### A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

#### a.2. Características de la ordenación.

\* Suelo urbano consolidado por la urbanización.

- Uso pormenorizado de las subzonas: El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código e etiqueta, de acuerdo con las condiciones del artículo 1.2.3.4.
- Condiciones de las subzonas: se consolida íntegramente la ordenación actual.

\* Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

- El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta, de acuerdo con las condiciones del artículo 1.2.3.4.



aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorena) %100 izateko eskubidea du.

### 3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

#### A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

#### a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\*Azpi-eremuen erabilera nagusia:

- b11 azpi-eremuak: Industria intentsiboa.
- f11 azpi-eremua: Gune libreen bertoko sistema: parkeak eta lorategiak.

\* Eraikigarritasuna: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursaila zatitzekotan lursail bakoitzak izan beharreko gutxienezko azalera: 600 m<sup>2</sup>.

\* Lursailaren gutxienezko aurrealdea bidera begira: 25 m.

\* Gehienezko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 7 m.

\* Eraikuntza erroak: 5 planoan gehienezkotzat jotakoak.

#### B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

##### b.1. Erabilera baldintzak:

Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.2. A-3110 errepidera begira dauden lursailak ezingo dute eraikinaren eta espaloien arteko lursail libre pribatua hesitu eta azaleraren 2/3etan landareak izan beharko dituzte.

b.3. Lursailaren gainontzeko hesiak: itxitura gardena edo landarez egindakoa izango da, gehienez, 2 metrokoa. Baimenduta dago gehienez 60 zentimetro dituen horma izatea oinarrian.

b.4. Eraikinaren eta 3110 errepidearen arteko erretiro-distantzia eta hesiaren distantzia mantendu beharko da, P-5 planoan ezarri bezala.

C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

##### c.1. Eraikigarritasuna eta lursailaren okupazioa.

c.2. Eraikinaren erretiro-distantzia eta hesiaren distantzia A-3110 errepidearekiko.

#### D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

d.1. Lursailan eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 6/98 legeko 14.1. artikulua.

d.2. Edonola ere, aurrealdea A-3110 errepidera begira duen lursailan eraikitze lursaila librea urbanizatu behar da hesirik jarri gabe.

d.3. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak. Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

2.1.1.10. Artikulua AL.15 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Usategi industrigunearen hedapena (Aitzinako SUI.4).

#### 1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolamendu berriak lehenagotik bazena finkatuko du, baina aldaketa txiki batzuk izango ditu Alegria-Dulantziko industriguneen tratamendua homogeneizatzeko.

#### 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

##### A. Kalifikazio orokorra

###### a.1. Eremuaren osaera.

Eremuak B12.01 eta F11.01 eremuak hartzen ditu barne.

###### a.2. Eremuen erabilera nagusia:

\* B1.01 eremua: Industria arrunta.

\* E11.01 eremua: Bide-komunikazio Sistema Orokorra. (A-3110 zeharbidea).

##### B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

### 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

#### A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

#### a.2. Características de la ordenación.

\* Uso predominante de las subzonas.

- Subzonas b11: Industria intensiva.

- Subzona f11: Sistema local de espacios libres: parques y jardines.

\* Edificabilidad: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela a efectos de parcelaciones: 600 m<sup>2</sup>.

\* Frente mínimo de parcela a vial público, a efectos de parcelaciones: 25 m.

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 7 m.

\* Líneas de edificación: las señaladas como máximas en el plano 5.

#### B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso: Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.2. Las parcelas con frente a la carretera A-3110, no podrán vallar la parcela libre privada situada entre la edificación y la acera, debiendo mantener esa área con un tratamiento de vegetación al menos en 2/3 de su superficie.

b.3. Resto de cierres de parcela: será transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete de 60 cm de altura máxima.

b.4. Deberá mantenerse la distancia de retiro de la edificación y del cerramiento de parcela respecto a la carretera A-3110, que se establece en el plano P-5

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen rango de planeamiento general.

##### c.1. La edificabilidad y la ocupación de parcela.

c.2. La distancia de retiro de la edificación y del cerramiento de parcela respecto a la carretera A-3110.

#### D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

d.1. En su caso la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

d.2. En todo caso, la edificación de una parcela con frente a la carretera A-3110, incluye la urbanización interior de la parcela libre sin cerramiento.

d.3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución. La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

Artículo 2.1.1.10. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.15. Ampliación de Usategi (Antiguo SUI.4).

#### 1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación que se establece consolida básicamente la existente, con algunas modificaciones que homogeneizan el tratamiento de las áreas industriales de Alegria-Dulantzi..

#### 2. Régimen urbanístico general.

##### A. Calificación global

###### a.1. Composición zonal.

El área contiene las zonas B12.01 y F11.01.

###### a.2. Usos predominantes de las zonas.

\* Zona B1.01: Industria Común.

\* Zona E11.01: Sistema General de Comunicaciones Viarias. (Travesía A-3110).

##### B. Régimen de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzea.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorena) %100 izateko eskubidea du.

3. Antolakuntza eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\*Azpi-eremuen erabilera nagusia:

- b12 azpi-eremuak: Industria intentsiboa.

- f11 azpi-eremua: Gune librean bertoko sistema: parkeak eta lorategiak.

\* Eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursaila zatitzekotan lursail bakoitzak izan beharreko gutxienekoa azalera: 1.250 m<sup>2</sup>.

\* Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira: 25 m.

\* Gehienezko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 7 m.

\* Eraikinaren lerrokadura: 5 planoan gehienezkotzat jotakoak.

B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabiltzeko baldintzak:

Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluan azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.3. A-3110 errepidera begira dauden lursailak ezingo dute eraikinaren eta espaloien arteko lursail libre hesitu eta azalaren 2/3etan landareak izan beharko dituzte.

Lursailaren gainontzeko hesiak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Baimenduta dago gehienez 60 cm dituen horma izatea oinarrian.

C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

c.1. Eraikigarritasuna eta lursailaren okupazioa.

c.2. Eraikinaren eta A-3110 errepidearen erretiro-distantzia eta hesiaren distantzia mantendu beharko da, Arau Subsidiarioetan ezarri bezala.

D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

d.1. Lursailan eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

d.2. Edonola ere, aurrealdea A-3110 errepidera begira duen lursailan eraikitze lursaila librea urbanizatu behar da hesirik jarri gabe.

Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

2.1.1.11. Artikulua AL.16 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Uriarte industrigunea (Aitzinako SUI.3).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolamendu berriak lehenagotik bazena finkatuko du, baina aldaketa txiki batzuk izango ditu Alegria-Dulantziko industriguneen tratamendua homogeneizatzeko.

Arauek bi aukera eskaintzen dituzte:

a) Egungo jarduera mantentzea. Era horretan lurra hirigintzak finkatutako hiri-lurtzat joko da eta lursaila bakarra eta zatiezina izango da.

b) Lurzatikatzea eta enpresa berriak ezartzea. Era horretan eta une horretatik aurrera, lurra hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurtzat joko da.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Este suelo no está incluido en ninguna área de reparto, ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Uso predominante de las subzonas.

- Subzonas b12: Industria intensiva.

- Subzona f11: Sistema local de espacios libres: parques y jardines.

\* Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela a efectos de parcelaciones: 1.250 m<sup>2</sup>.

\* Frente mínimo de parcela a vial público, a efectos de parcelaciones: 25 m.

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 7 m.

\* Alineaciones de la edificación: las señaladas como máximas en el plano 5.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso:

Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.3. Las parcelas con frente a la carretera A-3110, no podrán vallar la parcela libre situada entre la edificación y la acera, debiendo mantener esa área con un tratamiento de vegetación al menos en 2/3 de su superficie.

Resto de cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose un murete de 60 cm. de altura máxima.

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen el rango de planeamiento general.

c.1. La edificabilidad y la ocupación de parcela.

c.2. Deberá mantenerse la distancia de retiro de la edificación y del cerramiento de parcela respecto a la carretera A-3110, que se establece en estas Normas Subsidiarias.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

d.1. En su caso, la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

d.2. En todo caso, la edificación de una parcela con frente a la carretera A-3110, incluye la urbanización interior de la parcela libre sin cerramiento.

Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

Artículo 2.1.1.11. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.16. Industrial Uriarte (Antiguo SUI.3).

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación que se establece consolida básicamente la existente, con algunas modificaciones que homogeneizan el tratamiento de las áreas industriales de Alegria-Dulantzi.

En ese sentido las Normas ofrecen una doble posibilidad:

a) Mantener la actividad actual. En este caso el suelo se clasifica como urbano consolidado por la urbanización y la parcela será única e indivisible.

b) Permitir la parcelación y/o la ubicación de nuevas empresas en cuyo caso, el suelo tendrá, a partir de ese momento, la consideración de suelo urbano es no consolidado por la urbanización.



## I. LEHENENGO AUKERA: EGUNGO JARDUERA MANTENTZEA

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

## A. Kalifikazio orokorra

## a.1. Eremuaren osaera.

Eremuak B12.01 eremuak hartzen ditu barne.

## a.2. Eremuaren erabilera nagusia: B1,01 eremua: Industria arrunta.

## B. Garapen eta gauzatze araubidea

## b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzea.

## b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorena) %100 izateko eskubidea du.

## 3. 3. Antolakuntza eta kalifikazio xehekatua

## A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

## a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* b12 azpi-eremuaren erabilera nagusia: Bakartutako industria.

\* Eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursailaren gutxienezko azalera: lursail hau ezin da zatitu.

\* Lursailaren gutxienezko aurrealdea bidera begira: egun dagoena.

\* Gehienezko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 8 m. Ezinbestekoa dela frogatzeko arrazoi teknikoak azaltzen baldin badira garaiera handiagoa izateko baimena emango da; hala eta guztiz ere, eraikinak jarraian agertzen diren mugen arteko banaketak erresetatu behar ditu:

\* Eraikuntzaren baldintzak: Eraikina eraikitzen den tokitik lursailaren ekialdeko eta hegoaldeko mugetaraino izango den distantzia eraikinaren garaiera edo honen bikoitza izango da eta gainontzeko mugetaraino izan beharreko distantzia eraikinaren garaieraren parekoa edo handiagoa izango da. Mugetaraino izan beharreko gutxienezko distantzia 5 metrokoa izango da, dagoeneko eraikita dauden eraikinetan izan ezik.

a.3. A-3110 errepidearen eta lursailaren hesiaren arteko erretiroa. Egun, lursailaren hesia hegoaldean dago errepidearen ardatzetik 25 metrotara. Hesia errepidearen mugatik 8 metrotara kokatu ahal izango da eta hesiaren eta bazterbidearen arteko eremua e.122. guneko publikoa izango da.

Hesia lekuz mugitu ahal izateko sustatzaileak eremu honen (e.122) urbanizazioa barne hartzen duen proiektua aurkeztu beharko du. Gunean landaredia landa daiteke.

## B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

## b.1. Erabiltzeko baldintzak:

Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.2. Lur saileko itxiturak: Hesi gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Baimenduta dago gehienez 60 cm dituen horma izatea oinarrian.

b.3. Eraikinaren lerroa trenbide-plataformatik 20 metrotara egon beharko da gutxienez, Sustapen Ministerioaren 2230/2005 Aginduan adierazi bezala.

b.4. Eraikinetatik Arganzubi ibaiaren uholdeen gehienezko lerroraino 12 metrotako erretiroa izango da gutxienez.

## C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna eta lursailaren izaera zatiezina.

Hegoaldeko hesiaren eta A-3110 bidebazterren arteko distantzia, aukera honen a3 puntuan aipatutakoa.

## I. ALTERNATIVA PRIMERA: MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD ACTUAL

## 2. Régimen urbanístico general.

## A. Calificación global

## a.1. Composición zonal.

El área contiene las zonas B12.01.

## a.2. Uso predominante de la zona: Zona B1.01: Industria Común.

## B. Régimen de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Este suelo no está incluido en ninguna área de reparto, ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

## 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

## A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

## a.2. Características de la ordenación.

\* Uso predominante de la subzona b12: Industria aislada.

\* Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela: la parcela actual es indivisible.

\* Frente mínimo de parcela a vial público: el existente.

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 8 m. Si se justifican razones técnicas que lo hagan imprescindible podrá autorizarse una altura mayor; en todo caso la edificación deberá situarse de modo que cumpla la separación de linderos que se indican a continuación.

\* Líneas de la edificación: La edificación deberá separarse de los linderos situados al Este y Sur de la parcela una distancia igual al doble de su altura; en los demás linderos la separación debe ser igual o mayor a la altura de la edificación. La distancia mínima a linderos será de 5 m; quedan consolidadas las edificaciones existentes que no cumplan esta condición.

a.3. Retiro del cierre de parcela de la carretera A-3110. Actualmente el cierre de la parcela situado al sur, se encuentra a una distancia de 25 m. del eje de la carretera. Ese cierre podrá situarse a una distancia de 8 m del límite de la calzada; disponiendo el suelo situado entre el cierre y el arcén de la carretera como espacio público e.122.

Para el traslado de este cierre el promotor deberá presentar un proyecto en que incluya la urbanización de este espacio (e.122) en el que se podrá incluir zonas de vegetación.

## B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

## b.1. Condiciones de uso:

Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.2. Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose un murete de 60 cm. de altura máxima.

b.3. La línea de edificación deberá retirarse al menos a 20 m. del límite exterior de la plataforma de la vía férrea, tal como dispone el Orden del Ministerio de Fomento 2230/2005.

b.4. Las edificaciones respetarán un retiro mínimo de 12 m, medido con respecto a las máximas avenidas ordinarias del río Arganzubi.

## C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen el rango de Planeamiento general.

La edificabilidad y la consideración de parcela indivisible.

El espacio público previsto entre el cierre sur y el arcén de la carretera A-3110, al que se refiere el punto a3 de esta alternativa.

D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.  
Lursailaren eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

E. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.  
Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

## II. BIGARREN AUKERA: LURSAILAREN ERALDATZEA, LURSAIL BERRIAK SORTUZ EDO/ETA ENPRESA BERRIAK EZARRIZ.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Ereduaren izaera B1, Industria arrunta

a.2. Erabilera nagusia: b11 (industria intentsiboa) eta b12 (industria bakandua) azpi-eremuetako industria motako eremua.

a.3. Eraikigarritasuna, guztira: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

a.4. Lurraren okupazioa: 70%

a.5. Eraikinak izan dezakeen gehieneko solairu kopurua: bi solairu.

a.6. Sestratik gorako altuera, gehienez: 8 m. Ezinbestekoa dela frogatzeko arrazoi teknikoak azaltzen baldin badira garaiera handiagoa izateko baimena emango da; hala eta guztiz ere, eraikinak jarraian agertzen diren mugen arteko banaketak errespetatu behar ditu:

a.7. Aurreikusitako aparkaleku kopurua: Erabilera publikoa izango duen lurra honako modulu hauen batuketaren emaitza baino handiagoa den aparkaleku kopurua izango da: Aparkaleku bat eraikitako 70 metro koadroko; edo aparkaleku bat 100 m<sup>2</sup> lursail libreko.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

a.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua.

a.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

\* Barne eraberritze plan bereziaren arabera gauzatzekoa.

\* Sustatzailea: pribatua.

\* Jarduketa sistema: konpentsazioa.

\* Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehunekoa hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batezbestekoa izango da.

\* Programazioa:

- Konpentsazio Batzordea eratzeko epea bi urtekoa izango da, BEPB behin betiko onartzen den unetik aurrera.

- Konpentsazio proiektua eta hirigintza lanak bi urtetan burutuko dira batzordea eratzten den unetik aurrera.

a.3. A-3110 errepidearen eta lursailaren hesiaren arteko erretiroa. Egun, lursailaren hesia hegoaldean dago errepidearen ardatzetik 25 metrotara. Hesia errepidearen mugatik 8 metrotara kokatu ahal izango da eta hesiaren eta bazterbidearen arteko eremua e.122. gune publikoa izango da.

Hesia lekuz mugitu ahal izateko sustatzaileak eremu honen (e.122) urbanizazioa barne hartzen duen proiektua aurkeztu beharko du. Gunean landaredia landa daiteke.

3. Antolamendu xehekatua zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Hegoaldeko hesiaren eta A-3110 bidebateraren arteko distantzia Lehenengo Aukeraren a3 puntuan adierazitakoa izango da.

Eraikinetik trenbidera izan behar den erretiroa Lehenengo Aukerako b3 puntuan adierazitakoa izango da.

Eraikinetik Arganzubi ibaira izan behar den erretiroa Lehenengo Aukerako b4 puntuan adierazitakoa izango da.

2.1.1.12. Artikulua AL.17 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Lurgorri industrigunea (Aitzinako SUI.5).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolamendu berriak lehenagotik bazena finkatuko du, baina aldaketa txiki batzuk izango ditu Alegria-Dulantziko industriguneen tratamendua homogeneizatzeko.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.  
En su caso, la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

E. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

## II. ALTERNATIVA SEGUNDA: TRANSFORMACIÓN PARCELARIA, CON CREACIÓN DE PARCELAS Y/O IMPLANTACIÓN DE NUEVAS EMPRESAS.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal: B1, Industria común

a.2. Uso predominante: Zona industrial en la tipología de las subzonas b11 (industria intensiva) y b12 (industria aislada).

a.3. Edificabilidad total: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

a.4. Ocupación del suelo: 70%

a.5. Número máximo de plantas o perfil de la edificación: dos plantas.

a.6. Altura máxima sobre rasante: 8 m. Si se justifican razones técnicas que lo hagan imprescindible podrá autorizarse una altura mayor; en todo caso la edificación deberá situarse de modo que cumpla la separación de linderos que se indican a continuación.

a.7. Previsión de aparcamientos: El plan especial deberá prever en suelo de uso público un número de aparcamientos que supere la suma de los siguientes módulos: 1 aparcamiento cada 70 m<sup>2</sup> edificados; o 1 aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de parcela libre.

B. Régimen de desarrollo y ejecución.

a.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

a.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan especial de reforma interior.

\* Promotor: privado.

\* Sistema de actuación: compensación.

\* Régimen general de asignación de aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios tendrán derecho al porcentaje del aprovechamiento medio, de la unidad de ejecución en que se incluyan sus terrenos, establecido por la legislación urbanística.

\* Programación:

- La junta de compensación se constituirá en un plazo de 2 años, computados a partir de la aprobación definitiva del PERI.

- La redacción del proyecto de compensación y finalización de la urbanización se efectuará en 2 años a partir de la constitución de la junta.

a.3. Retiro del cierre de parcela de la carretera A-3110. Actualmente el cierre de la parcela situado al sur, se encuentra a una distancia de 25 m. del eje de la carretera. Ese cierre podrá situarse a una distancia de 8 m del límite de la calzada; disponiendo el suelo situado entre el cierre y el arcén de la carretera como espacio público e.122.

Para el traslado de este cierre el promotor deberá presentar un proyecto en que incluya la urbanización de este espacio (e.122) en el que se podrá incluir zonas de vegetación.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

El espacio público previsto entre el cierre sur y el arcén de la carretera A-3110, al que se refiere el punto a3 de la Alternativa Primera.

El retiro respecto al ferrocarril de la línea de edificación que se indica en el punto b3 de la Alternativa Primera.

El retiro, respecto al río Arganzubi, de la línea de edificación que se indica en el punto b4 de la Alternativa Primera.

Artículo 2.1.1.12. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.17. Industrial Lurgorri (Antiguo SUI.5).

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación que se establece consolida básicamente la existente, con algunas modificaciones que homogeneizan el tratamiento de las áreas industriales de Alegria-Dulantzi.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

## A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren izaera B1. eremua, Industria arrunta.

a.2. Eremuaren erabilera nagusia: Industria

## B. Garapen eta gauzatze araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzea.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorena) %100 izateko eskubidea du.

## 3. 3. Antolakuntza eta kalifikazio xehekatua

## A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzeta "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\*Azpi-eremuen erabilera nagusia:

- b11 azpi-eremuak: Industria intentsiboko azpi-eremua.

- f11 azpi-eremua: parke eta lorategiko azpi-eremu publikoa, gune librean bertoko sistema.

\* Eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursaila zatitzekotan lursail bakoitzak izan beharreko gutxienekoa azalera: 2.000 m<sup>2</sup>.

\* Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira: 25 m

\* Gehieneko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 8 m. Ezinbestekoa dela frogatzeko arrazoi teknikoak azaltzen baldin badira garaiera handiagoa izateko baimena emango da, baina horretarako, Azterketa Xeha aurkeztu beharko da. Azterketak, garaiera handiago izateko beharra justifikatzeaz gain ikuspegian izango duen eragina ahalik eta txikiena izango dela bermatu beharko du, mugetarainoko distantzia handituz, landaredia landatuz, hormen material eta egituraren bitartez etab.

\* Eraikinetik lerrotatzeko ofizialerainoko gutxieneko distantzia: 5 m

\* Eraikinetik beste lursailtako mugetarainoko gutxieneko distantzia: 3 m

\* Lursailtako hesiak: hesia gardena edo landarez egindakoa izango da eta gehienez 2 metrokoa. Baimenduta dago gehienez 60 zentimetro dituen horma izatea oinarrian.

\* A-3112 errepidea eta AL.19 eta AL.18 industriaguneak lotzen dituen errotondako errepideen zabalera eta jarraipena mantendu beharko da.

B. Eraikitzeo baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabiltzeko baldintzak: Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.2. Eraikinaren lerroa trenbide-plataformatik 20 metrotara egon beharko da gutxienez, Sustapen Ministerioaren 2230/2005 Aginduan adierazi bezala.

C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

c.1. Eraikigarritasuna.

c.2. A-3112 errepidea eta AL.19 eta AL.18 industriaguneak lotzen dituen errotondako errepideen zabalera eta jarraipena mantendu beharko da, lehenago adierazi bezala.

D. Urbanizatzeo obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Lursailen eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

## 2. Régimen urbanístico general.

## A. Calificación global

a.1. Composición zonal: zona B1, Industria común.

a.2. Uso predominante de la zona: Industrial

## B. Régimen de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Este suelo no está incluido en ninguna área de reparto, ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

## 3. Ordenación y calificación pormenorizada.

## A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Uso predominante de las subzonas.

- Subzonas b11: subzona industrial intensiva.

- Subzona f11: subzona pública de parques y jardines, sistema local de espacios libres.

\* Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela a efectos de parcelaciones: 2.000 m<sup>2</sup>.

\* Frente mínimo de parcela a vial público, a efectos de parcelaciones: 25 m.

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 8 m. Si se justifican razones técnicas que lo hagan imprescindible podrá autorizarse una altura mayor; en ese caso deberá tramitarse un Estudio de Detalle que, además de justificar la necesidad de una mayor altura, asegure la minimización del impacto visual, mediante aumento de distancia a los linderos, establecimiento de pantallas vegetales, material y composición de fachada, etc.

\* Distancia mínima de la edificación a la alineación oficial: 5 m.

\* Distancia mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas: 3 m.

\* Cierres de parcela: será diáfano hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete de 60 cm. de altura máxima.

\* Deberá mantenerse la continuidad y ancho de las vías que conectan la rotonda situada en la carretera A-3112 con las áreas de uso industrial AL.19 y AL.18.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso: Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.2. La línea de edificación deberá retirarse al menos a 20 m. del límite exterior de la plataforma de la vía ferrea, tal como dispone el Orden del Ministerio de Fomento 2230/2005.

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen el rango de planeamiento general.

c.1. La edificabilidad.

c.2. La continuidad y ancho de las vías que conectan la rotonda situada en la carretera A-3112 con las áreas de uso industrial AL.19 y AL.18, indicada anteriormente.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

En su caso, la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

2.1.1.13. Artikulua AL.18 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Gorritziturri (Aitzinako SUI.2ko iparraldea).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Hirigintzako Esku-hartze Eremu hau industria jarduera duen enpresa bakarra dagoen lursailak osatzen du. 1997ko Arau Subsidiarioek lursailaren gutxieneko tamaina, okupazioa eta eraikigarritasuna finkatu zuten eta ez zuten eremuaren lurzatiak arrazionala gauzatu ahal izateko bide berriak zabaltea aurreikusitako.

Egungo antolamenduak egungo eraikuntza finkatzen du, baldin eta egungo lursail bakarra mantentzen bada, eta hedakuntza baimentzen du 1997ko Arau Subsidiarioek finkatutako erikigarritasun baldintzen antzekoak jarraituz. Horretaz gain, irizpideak proposatzen ditu lursail ezberdinak egin nahi izatekotan.

Arauek bi aukera eskaintzen dituzte:

a) Egungo jarduera mantentzea. Era horretan lurra hirigintzak finkatutako hiri-lurtzat joko da eta lursaila bakarra eta zatiezina izango da.

b) Lurzatiaketa eta enpresa berriak ezartzea. Era horretan, eta une horretatik aurrera, lurra hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurtzat joko da.

I. LEHENENGO AUKERA: EGUNGO JARDUERA MANTENTZEA

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren osaera. B1.01. eremua, Industria arrunta.

a.2. B1.01. Eremuaren erabilera nagusia: Bakartutako industria.

B. Garapen eta gauzate araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzate.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatiketea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\*Azpi-eremuen erabilera nagusia: Bakartutako industria.

\* Eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursailaren gutxieneko azalera: lursail hau ezin da zatitu.

\* Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira: egungoa.

\* Gehieneko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 8 m. Ezinbestekoa dela frogatzeko arrazoi teknikoak azaltzen baldin badira garaiera handiagoa izateko baimena emango da; hala eta guztiz ere, eraikinak jarraian agertzen diren mugen arteko banaketak errespetatu behar ditu:

\* Eraikuntza lerroak: Eraikina eraikitzen den tokitik mugetara izango den distantzia eraikinaren garaiera edo honen bikoitza izango da eta gainontzeko mugetara izan beharreko distantzia eraikinaren garaieraren parekoa edo handiagoa izango da. Mugetaraino izan beharreko gutxieneko distantzia 5 metrokoa da; dagoeneko eraikita dauden eraikinetan izan ezik, Aiarako Gure Ama kalean dagoen bulego-eraikina barne.

\* Lursailletako hesiak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Baimenduta dago oinarrian gehienez 60 cm dituen horma izatea.

Artículo 2.1.1.13. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.18. Gorritziturri (Norte de antiguo SUI.2).

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El ámbito de esta Área de Intervención Urbanística queda formado actualmente por una única parcela en la que desarrolla su actividad industrial una sola empresa. Las Normas Subsidiarias de 1997, se limitaban a establecer unas condiciones de parcela mínima, ocupación y edificabilidad, sin que se previese la apertura de nuevos viales que hiciesen posible una parcelación racional del ámbito.

La ordenación que ahora se propone permite, siempre que se mantenga la situación actual de una sola parcela, la consolidación de la edificación existente y su ampliación con unas condiciones de edificabilidad similares a las que establecían las Normas Subsidiarias de 1997. Pero, además, se establecen unos criterios para el caso de que se desee ordenar el ámbito de modo que aparezcan distintas parcelas.

En ese sentido las Normas ofrecen una doble posibilidad:

a) Mantener la actividad actual. En este caso el suelo se clasifica como urbano consolidado por la urbanización y la parcela será única e indivisible.

b) Permitir la parcelación y/o la ubicación de nuevas empresas en cuyo caso, el suelo tendrá, a partir de ese momento, la consideración de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

I. ALTERNATIVA PRIMERA: MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD ACTUAL

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal. Zona B1.01, Industria común

a.2. Uso predominante de la zona B1.01: Industrial, en la tipología de industria aislada.

B. Régimen de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Este suelo no está incluido en ninguna área de reparto, ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Uso predominante de la subzona b12: Industria aislada.

\* Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela: la parcela actual es indivisible.

\* Frente mínimo de parcela a vial público: el existente.

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 8 m. Si se justifican razones técnicas que lo hagan imprescindible podrá autorizarse una altura mayor; en todo caso la edificación deberá situarse de modo que cumpla la separación de linderos que se indican a continuación.

\* Líneas de edificación: La edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual al doble de su altura; en los demás linderos la separación debe ser igual o mayor a la altura de la edificación. La distancia mínima a linderos será de 5 m; quedan consolidadas la edificaciones existentes que no cumplan esta condición, incluido el edificio de oficinas situado junto a la calle de Nuestra Señora de Ayala.

\* Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose un murete de 60 cm. de altura máxima.

B. Eraikitze baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabiltzeko baldintzak: Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.2. Eraikinaren lerroa trenbide-plataformatik 20 metrotara egon beharko da gutxienez, Sustapen Ministerioaren 2230/2005 Aginduan adierazi bezala.

C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna eta lursailaren izaera zatiezina.

D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

d.1. Lursailean eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

d.2. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

d.3. Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

II. BIGARREN AUKERA: LURSAILAREN ERALDATZEA, LURSAIL BERRIAK SORTUZ EDO/ETA ENPRESA BERRIAK EZARRIZ.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren izaera B1, Industria arrunta

a.2. Erabilera nagusia: b11 (industria intentsiboa) eta b12 (industria bakandua) azpi-eremuetako industria motako eremua.

a.3. Eraikigarritasuna, guztira: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

a.4. Lurraren okupazioa: 70%

a.5. Eraikinak izan dezakeen gehieneko solairu kopurua: bi solairu.

a.6. Sestratik gorako altuera, gehienez: 8 m. Ezinbestekoa dela frogatzeko arrazoi teknikoak azaltzen baldin badira garaiera handiagoa izateko baimena emango da; hala eta guztiz ere, eraikinak jarraian agertzen diren mugen arteko banaketak errespetatu behar ditu:

a.7. Aurreikusitako aparkaleku kopurua: Erabilera publikoa izango duen lurra honako modulu hauen batuketaren emaitza baino handiagoa den aparkaleku kopurua izango da: Aparkaleku bat eraikitako 70 metro koadroko; edo aparkaleku bat 100 m<sup>2</sup> lursail libreko.

a.8. Ibilgailu astunak AL.17. industrialdearean iparraldean erikiko den errepideetik sartuko dira BEPB-ra. Errepide hau eraiki ahal izateko lurra librea da jada, baina honako Arau Subsidiario hauek onartu ziren unean errepideko hirigintza lanak egiteke zeuden.

a.9. BEPB-k beharrezko bideak aurreikusiko ditu erabiliko dituzten trafiko motaren arabera baldintza egokiak ezarritik.

a.10. BEPB-k definitu beharrezko Gune Librean Sistema:

- Hegoaldean gune libre bat izango da, Sistema Orokorri jarraiki (AL. 30) eta P4 planoan agertzen den azalera hartuko du gutxienez.

- Mendebaldean landaredia banda bat izango da Aiarako Gure Ama kalean eta egungo parkea osatuko du. 20 metroko zabalera izango du gutxienez (egiaztatu), P4 planoan agertzen den moduan.

B. Garapen eta gauzate araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

\* Barne eraberritze plan bereziaren arabera gauzatzekoa.

\* Sustatzailea: pribatua.

\* Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

\* Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehuneko hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batezbestekoa izango da.

\* Programazioa:

Konpentsazio Batzordea eratzeko epea bi urtekoa izango da, BEPB behin betiko onartzen den unetik aurrera.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso: Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.2. La línea de edificación deberá retirarse al menos a 20 m. del límite exterior de la plataforma de la vía ferrea, tal como dispone la Orden del Ministerio de Fomento 2230/2005.

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen el rango de Planeamiento general.

La edificabilidad y la consideración de parcela indivisible.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

d.1. En su caso, la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

d.2. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

d.3. La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

II. ALTERNATIVA SEGUNDA: TRANSFORMACIÓN PARCELARIA, CON CREACIÓN DE PARCELAS Y/O IMPLANTACIÓN DE NUEVAS EMPRESAS.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal: B1, Industria común

a.2. Uso predominante: Zona industrial en la tipología de las subzonas b11 (industria intensiva) y b12 (industria aislada).

a.3. Edificabilidad total: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

a.4. Ocupación del suelo: 70%

a.5. Número máximo de plantas o perfil de la edificación: dos plantas.

a.6. Altura máxima sobre rasante: 8 m. Si se justifican razones técnicas que lo hagan imprescindible podrá autorizarse una altura mayor; en todo caso la edificación deberá situarse de modo que cumpla la separación de linderos que se indican a continuación.

a.7. Previsión de aparcamientos: El plan especial deberá prever en suelo de uso público un número de aparcamientos que supere la suma de los siguientes módulos: 1 aparcamiento cada 70 m<sup>2</sup> edificados; o 1 aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de parcela libre.

a.8. El acceso rodado –de tráfico pesado– al ámbito del PERI deberá realizarse a través de la vía prevista en el límite Norte del área industrial AL.17. El suelo necesario para ese vial ya ha sido liberado; sin embargo, en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias, el vial no se ha urbanizado.

a.9. El PERI preverá además los viales que sean necesarios, con las condiciones adecuadas considerando el tipo de tráfico que han de absorber.

a.10. Sistema de espacios libres a definir por el PERI:

- Al Sur se dispondrá un espacio libre, en continuidad con el Sistema General (AL.30), que ocupará al menos el área que se marca en el plano P4.

- Al Oeste una banda continua, con vegetación, a lo largo de la calle nuestra Señora de Ayala que complete el parque lineal ahora existente, proporcionándole un ancho mínimo de 20 m. (comprobar), tal como se refleja en el plano P4.

B. Régimen de desarrollo y ejecución.

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan especial de reforma interior.

\* Promotor: privado.

\* Sistema de actuación: compensación.

\* Régimen general de asignación de aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios tendrán derecho al porcentaje del aprovechamiento medio, de la unidad de ejecución en que se incluyan sus terrenos, establecido por la legislación urbanística.

\* Programación:

La junta de compensación se constituirá en un plazo de 2 años, computados a partir de la aprobación definitiva del PERI.

Konpentsazio proiektua eta hirigintza lanak bi urtetan burutuko dira batzordea eratzen den unetik aurrera.

C. Antolamendu xehekatuaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

c.1. Eraikigarritasuna.

c.2. Bide-sistema.

\* Ibilgailu astunak AL.17. industrialdearean iparraldean dagoen bidetik sartuko dira BEPB-ra.

\* Lehenago ezarritako aparkaleku kopurua.

c.3. 2.a. atalean, a.10. puntuan aipatutako guneez libreen sistema.

c.4. Eraikinetik trenbidera izan behar den erretiroa Lehenengo Aukerako b2 puntuan adierazitakoa izango da.

2.1.1.14. Artikulua AL.19 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Serbil (Aitzinako SUI.1).

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Hirigintzako Esku-hartze Eremu hau industria jarduera duten hiru enpresa dauden bi lursailak osatzen dute. 1997ko Arau Subsidiarioek lursailaren gutxieneko tamaina, okupazio eta eraikigarritasuna finkatu zuten eta ez zuten eremuaren lurzatiak arrazionala gauzatu ahal izateko bide berriak zabaltzea aurreikusi.

Orain proposatzen den antolamenduak egungo eraikuntza finkatzen du, baldin eta egungo lursail bakarra mantentzen bada, eta hedakuntza baimentzen du 1997ko Arau Subsidiarioek finkatutako erikigarritasun baldintzen antzekoak jarraituz. Horretaz gain, irizpideak proposatzen ditu lursail ezberdinak egin nahi izatekotan.

Arauek bi aukera eskaintzen dituzte:

a) Egungo jarduera mantentzea. Era horretan lurra hirigintzak finkatutako hiri-lurtzat joko da eta lursaila bakarra eta zatiezina izango da.

b) Lurzatiaketa eta enpresa berriak ezartzea. Era horretan, eta une horretatik aurrera, lurra hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurtzat joko da.

I. LEHENENGO AUKERA: EGUNGO JARDUERA MANTENTZEA

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren osaera. B1.01. eremua, Industria arrunta.

a.2. B1.01. Eremuaren erabilera nagusia: Bakartutako industria.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzeko.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

Eremu hau ez dagokio inolako banaketa eremuri eta ez du exekuzio unitaterik Jabeak kalifikazio xehekatuan lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea du.

3. 3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikaketa "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

b12 azpi-eremuaren erabilera nagusia: Bakartutako industria.

\* Eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 70%.

\* Lursaila zatitzekotan lursail bakoitzak izan beharreko gutxienekoa azalera: Lursaila zatiezina da.

\* Gehieneko solairu kopurua: 2.

\* Sestratik gorako altuera, gehienez: 7 m

\* Lursailaren gutxieneko azalera: lursail hau ezin da zatitu.

La redacción del proyecto de compensación y finalización de la urbanización se efectuará en 2 años a partir de la constitución de la junta.

C. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

c.1. La edificabilidad.

c.2. Sistema viario.

\* El acceso rodado –de tráfico pesado- al ámbito del PERI a través de la vía prevista en el límite Norte del área industrial AL.17

\* La previsión de aparcamientos señalada anteriormente

c.3. El sistema de espacios libres indicado en el apartado 2.A, punto a.10.

c.4. El retiro respecto al ferrocarril de la línea de edificación que se indica en el punto b.2 de la Alternativa Primera.

Artículo 2.1.1.14. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.19. Serbil (Antiguo SUI.1).

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El ámbito de esta Área de Intervención Urbanística queda formado actualmente por dos parcelas en las que desarrollan su actividad industrial tres empresas. Las Normas Subsidiarias de 1997 se limitaban a establecer unas condiciones de parcela mínima, ocupación y edificabilidad, sin que se previese la apertura de nuevos viales que hiciesen posible una parcelación racional del ámbito.

La ordenación que ahora se propone permite, siempre que se mantenga la situación actual de una sola parcela, la consolidación de la edificación existente y su ampliación con unas condiciones de edificabilidad similares a las que establecían las Normas Subsidiarias de 1997. Pero, además, establece unos criterios para el caso de que se desee ordenar el ámbito de modo que aparezcan distintas parcelas.

En ese sentido las Normas ofrecen una doble posibilidad:

a) Mantener la actividad actual. En este caso el suelo se clasifica como urbano consolidado por la urbanización y la parcela será única e indivisible.

b) Permitir la parcelación y/o la ubicación de nuevas empresas en cuyo caso, el suelo tendrá, a partir de ese momento, la consideración de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

I. ALTERNATIVA PRIMERA: MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD ACTUAL

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Composición zonal. Zona B1.01, Industria común

a.2. Uso predominante de la zona B1.01: Industrial, en la tipología de industria aislada.

B. Régimen de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

b.3. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Este suelo no está incluido en ninguna área de reparto, ni contiene unidades de ejecución. El propietario tiene derecho al 100% del aprovechamiento que coincide con la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

Uso predominante de la subzona b12: Industria aislada.

\* Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima de parcela: 70%.

\* Superficie mínima de parcela a efectos de parcelaciones: La parcela es indivisible

\* Número máximo de plantas: 2.

\* Altura máxima sobre rasante: 7 m.

\* Superficie mínima de parcela: la parcela actual es indivisible.

\* Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira: egungoa.

\* Lursailletako hesiak: Hesi gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Baimenduta dago gehienez 60 cm dituen horma izatea oinarrian.

B. Eraikitzeke baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera.

b.1. Erabiltzeko baldintzak: Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaz azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

b.2. Eraikinaren lerroa trenbide-plataformatik 20 metrotara egon beharko da gutxienez, Sustapen Ministerioaren 2230/2005 Aginduan adierazi bezala.

C. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna eta lursailaren izaera zatiezina.

D. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Lursailaren eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

E. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

II. BIGARREN AUKERA: LURSAILAREN ERALDATZEA, LURSAIL BERRIAK SORTUZ EDO/ETA ENPRESA BERRIAK EZARRIZ.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. Eremuaren izaera B1.

a.2. Erabilera nagusia: b11 (industria intentsiboa) eta b12 (industria bakandua) azpi-eremuetako industria motako eremua.

a.3. Eraikigarritasuna, guztira: U.E. fitxetan adierazitakoa.

a.4. Lurraren okupazioa: 70%

a.5. Eraikinak izan dezakeen gehiengo solairu kopurua: bi solairu.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

b.3. Azterketa Xeha idatzi beharko da edozein esku-hartze juridiko edo material ekin aurretik. Azterketak bideen eta eraikuntzen lerrotzeari ezarri beharko du eta beharrezkoa den bideen lagapena aurreikusi.

b.4. Sustatzailea: pribatua.

b.5. Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

C. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

c.1. Jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehunekoa hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batez-bestekoa izango da.

c.2. Exekuzio unitateak: Eremua bi exekuzio unitatetan banatzen da, hauen oinarriko ezaugarriak honako hauek dira:

\* UE.AL.19/01

- Aprobetxamendu-eskubidea daukan azalera: 30.647,00 m<sup>2</sup>.

- Eraikigarritasuna: 21.453 m<sup>2</sup>

- Batez besteko aprobetxamendua 0,70

\* UE.AL.19/02

- Aprobetxamendu-eskubidea daukan azalera: 27.564,00 m<sup>2</sup>.

- Eraikigarritasuna: 19.295 m<sup>2</sup>

- Batez besteko aprobetxamendua 0,70

D. Bide-sistemaren finantziario baldintzak:

Exekuzio Unitate bakoitza arduratuko da hegoaldeko errepideko hirigintza lanez eta aurrez aurre duten bidearen lanez. Unitatea exekutatzeke onean bidea urbanizaturik balego, betebeharrak bertan beharra geratuko da, salbu, udalak bidea berriz urbanizatzeko beharra dagoela erabakitzen badu.

3. Exekuzio unitateen antolamendua eta kalifikazio xehekatua.

A. Antolamenduaren ezaugarriak

a.1. Azpi-eremu baimenduak: b.11, industria intentsiboa eta b.12, industria bakartua, Azterketa Zehatzak finkatuta.

\* Frente mínimo de parcela a vial público: el existente.

\* Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose un murete de 60 cm. de altura máxima.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

b.1. Condiciones de uso: Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

b.2. La línea de edificación deberá retirarse al menos a 20 m. del límite exterior de la plataforma de la vía férrea, tal como dispone el Orden del Ministerio de Fomento 2230/2005.

C. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizadas que tienen el rango de Planeamiento general.

La edificabilidad y la consideración de parcela indivisible.

D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

En su caso, la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, artículo 14.1 de la Ley 6/98.

E. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

II. ALTERNATIVA SEGUNDA: TRANSFORMACIÓN PARCELARIA, CON CREACIÓN DE PARCELAS Y/O IMPLANTACIÓN DE NUEVAS EMPRESAS.

2. Régimen urbanístico general

A. Calificación global

a.1. Composición zonal: B1.

a.2. Uso predominante: Zona industrial, en la tipología de las subzonas b11 (industria intensiva) y b12 (industria aislada).

a.3. Edificabilidad total: la indicada en las fichas de las U.E.

a.4. Ocupación del suelo: 70%

a.5. Número máximo de plantas o perfil de la edificación: dos plantas.

B. Régimen de desarrollo y ejecución.

b.1. Clasificación del suelo: suelo urbano no consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.

b.3. Deberá redactarse un Estudio de Detalle previo a cualquier actuación de ejecución jurídica o material, que establezca las alineaciones viarias y las líneas de la edificación, previendo la cesión del viario que sea preciso.

b.4. Promotor: privado.

b.5. Sistema de actuación: compensación.

C. Régimen general de asignación de aprovechamiento urbanístico.

c.1. Los propietarios tendrán derecho al porcentaje del aprovechamiento medio, establecido por la legislación urbanística, de la unidad de ejecución en que se incluyan sus terrenos.

c.2. Unidades de ejecución: El área quedará dividida en dos unidades de ejecución, cuyas características básicas son:

\* UE.AL.19/01

- Superficie con derecho a aprovechamiento: 30.647,00 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad: 21.453 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento medio: 0,70

\* UE.AL.19/02

- Superficie con derecho a aprovechamiento: 27.564,00 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad: 19.295 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento medio: 0,70

D. Condiciones de financiación del sistema viario:

Cada una de las Unidades de Ejecución deberá hacerse cargo de la urbanización del tramo del vial situado al sur, y al que dan frente. Si en el momento de ejecutar la unidad, el vial estuviese ya urbanizado, se elimina esta obligación, salvo que el Ayuntamiento considere necesaria su reurbanización.

3. Ordenación y calificación pormenorizada de las unidades de ejecución.

A. Características de la ordenación.

a.1. Subzonas autorizadas: b.11, industria intensiva y b.12, industria aislada, según establece el Estudio de Detalle.

a.2. Eraikigarritasna: exekuzio unitatean ezarritakoa.  
 a.3. Lursailaren okupazioa: 70%  
 a.4. Gehienezko solairu kopurua: 2  
 a.5. Gehienezko garaiera: 7 m  
 a.6. Exekuzio unitatearen barruan izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua: bat eraikitako 50 m<sup>2</sup> bakoitzeko.  
 a.7. Lursailaren gutxieneko azalera: 2000 m<sup>2</sup>.  
 a.8 Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira: 25 m  
 B. Eraikitze, jabetza eta erabilera baldintza bereziak.  
 b11 eta b12 azpi-eremuen ordenantzetan ezarritakoak, fitxa honetan aipatzen diren salbuespenak izan ezik.  
 C. Antolamendu xehearen baldintzak, plangintza orokor izae-rakoak.  
 c.1. Eraikigarritasuna.  
 c.2. esku-hartze eremuaren hegoaldean kokatutako bidea.  
 c.4. Eraikinetik trenbidera izan behar den erretiroa Lehenengo Aukerako b2 puntuan adierazitakoa izango da.  
 D. Urbanizatze obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.  
 Exekuzio unitateetan derrigorrezkoa izango da erabilera eta jabego publikoa duen eremu osoa urbanizatzea.  
 E. Hirigintza kudeatu eta gauatzeko baldintzak.  
 e.1. Konpentsazio batzordea eratze, konpentsazio proiektua idazteko eta hirigintza lanak burutzeko epeak Eremuaren ezaugarriak kontuan harturik, ez da eperik ezarri unitateak exekutatzeko.

e.2. Eremuan garatzen den industria jarduerak hala eskatuko balu, Udalak exekuzio unitateen mugak alda litzake eta exekutatzeko epeak ezarri.  
 e.3. Eraikitze baimena eskatzeko epea: 2 urte lursaila orube bihurtzen den unetik aurrera  
 F. Araubide iraunkorra.  
 Exekuzio unitateak exekutatu artean, debekatuta dago bi lursailak zatikatzea edo lursail berean enpresa bat baino gehiago jartzea.

2.1.1.15. Artikulua AL.20 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Hilerria.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Eremu hau bi industrialderen artean dago, beraz, bi gunere libre zabalen artean dago. Aurreikusitako antolamenduak egungo egoera mantenduko du, baina antolamendu sistema orokorrekin bat datozen irizpideak ezarriko ditu zenbait aldaketa edo hedatze egiteko beharra sortuko balitz ere.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. G7.01 sailak osatzen du eremua

a.2. Eremuaren erabilera nagusia: Zerbitzu Publikoak Hilerria

a.3. Jabegoa: Publikoa.

B. Garapen eta gauatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoria.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzea.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua.

Kalifikazio xehekatua.

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* Azpi-eremuen erabilera nagusia:

- g7.01 azpi-eremua: Zerbitzu publikoak, hilerria.

- f11 azpi-eremua: Aisialdia eta aire zabaleko jarduerak, parkeak.

\* Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 50%

B. Baldintza bereziak erabilera aldatzekotan, lur librearen okupazioa.

b.1. Hilerriak lur gehiago behar duela erabakitzen bada edo lursailen beste zerbitzu publiko bat ezarri behar dal erabakitzen

a.2. Edificabilidad: la señalada para cada unidad de ejecución.  
 a.3. Ocupación de parcela: 70%  
 a.4. Número máximo de plantas: 2  
 a.5. Altura máxima: 7 m.  
 a.6. Número mínimo de aparcamientos en el interior de la unidad de ejecución: 1 por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.  
 a.7. Superficie mínima de parcela: 2000 m<sup>2</sup>.  
 a.8. Frente mínimo de parcela a vial público: 25 m.  
 B. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.  
 Las establecidas en las ordenanzas generales de las subzonas b11 y b12 con las excepciones que se establecen en esta ficha.  
 C. Determinaciones de la ordenación pormenorizada que tienen el carácter de planeamiento general.  
 c.1. La edificabilidad.  
 c.2. El vial situado en el límite Sur del área de intervención.  
 c.4. El retiro respecto al ferrocarril de la línea de edificación que se indica en el punto b.2 de la Alternativa Primera.  
 D. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.  
 En las unidades de ejecución será necesaria la urbanización de toda la superficie que resulte de dominio y uso público.  
 E. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.  
 e.1. Plazos para la constitución de la junta de compensación, la redacción del proyecto de compensación y la finalización de la urbanización: Atendidas las características del área, no se establece ningún plazo para la ejecución de las unidades.  
 e.2. Si la actividad industrial desarrollada en el área lo exigiese, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de las unidades de ejecución y establecer plazos para su ejecución.  
 e.3. Plazo para solicitar la licencia de edificación: 2 años desde el momento que la parcela ha adquirido el carácter de solar.

F. Régimen transitorio.

En el ámbito de cada una de las unidades, y hasta tanto no se ejecute, queda prohibida toda segregación de cada una de las dos parcelas, o la implantación dentro de la misma parcela de más de una empresa.

Artículo 2.1.1.15. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.20. Cementerio.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La zona se encuentra situada entre dos áreas industriales, de modo que el suelo ocupado por el cementerio queda entre dos amplias zonas libres. La ordenación prevista mantiene la situación actual, estableciendo unos criterios coherentes con la ordenación general para el caso de que surja la necesidad de realizar algunos cambios o ampliaciones.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. El área comprende la zona G7.01.

a.2. Uso predominante de la zona. Servicios Públicos: Cementerio

a.3. Propiedad: pública

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

3. Ordenación y calificación pormenorizadas.

Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Usos predominantes de las subzonas:

- Subzona g7.01: Servicios públicos; cementerio.

- Subzona f11.01: Recreo y expansión al aire libre: parques urbanos.

\* Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Ocupación máxima de parcela: 50%

B. Condiciones particulares en caso de cambio de uso, ocupación del suelo libre.

b.1. En caso de que se considere necesario una mayor ocupación de la parcela por parte del cementerio, o la implantación de algún nuevo



bada, azterketa zehatza egin beharko da, lursail osoaren antolamenduaz arduratuko dena.

b.2. Edozein erabilera publiko baimenduta dago hilerriarekin batera gauzatu baldin badaiteke. Hala eta guztiz ere, Azterketa Zehatzak ezingo ditu Araubide Berezi honek ezarritako eraikigarritasun eta okupazio baldintzak aldatu.

b.3. Eraikigarritasuna edota okupazioa aldatu nahi izatekotan Plan Berezi bat bideratu beharko da.

C. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

c.1. Lursailean eraiki ahal izateko urbanizazio lan osagarriak gauzatu beharko dira lursaila orube bihurtzeko, 14.1. Legea 6/98.

c.2. Edonola ere, aurrealdea A-3110 errepidera begira duen lursailean eraikitzeke lursaila librea urbanizatu behar da itxidurarik ezarri gabe.

D. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak jabeak ordaindu beharko ditu.

4. Antolamendu xehekatuaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Ez da plangintza orokor izaerako antolamendu xehekatuaren zehaztapenik ezarri. Beraz, antolamendu xehekatuan edozein aldaketa egiteko, plan berezi bat beharko da, edota, kasuan kasu, azterketa zehatza, aurretiaz aipatutako baldintzapean.

2.1.1.16. Artikulua AL.21 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Irakaskuntza eta kirol jarduerarako eremua.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Aurreikusitako antolamenduak eremua irakaskuntza eta kirol jarduerarako erabiltzen jarraitzea finkatzen du, hala eta guztiz ere, irakaskuntza jarduerarako beharrezkoa den hornidura handitzea posible dela eta AL.29 eremuak kirol jarduerak garatzeko eskaintzen dituen aukerak kontuan hartuz, aitzinako Arau Subsidiarioetan aurreikusitako erabilerak mantenduko dira eta baita antzeko eraikigarritasuna, baina ez da irakaskuntza eta kirol jarduera garatzeko eremu ezta azpi-eremu zehatzik finkatuko.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. G0,0 sailak osatzen du eremua Gizarte-ekipamendu orokor edo anitzeko Sistema Orokorra: kirol nahiz irakaskuntza jardueratarakoa.

a.2. Eremuaren erabilera nagusia: kirol nahiz irakaskuntza jardueratarakoa.

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: Zuzeneko gauzatzea.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua

A. Kalifikazio xehekatua.

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da. "Kalifikazio xehekatua"

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak

\* G.0. azpi-eremuaren erabilera: irakaskuntza nahiz kirol jarduerarako, ez du definizio grafiko zehatzik, 1. puntuan azaldutakoari jarraiki. Horretaz gain, kultura jarduerak eta aisialdiko jarduerak baimenduko dira.

\* Eraikigarritasuna: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Lursailaren okupazioa, gehienez: 50%

\* Eraikinak izan dezakeen gehieneko solairu kopurua: sotoa, beheko solairua, lehenengoa eta teilatupea.

\* Eraikinaren gehieneko altuera erlaitzeraino: 12 m. Hala eta guztiz ere, irakaskuntza edota kirol jarduerarako eraikinik jarduerok gauzatzeko beharrezko garaiera izan ahalko dute.

4. Antolamendu xehekatuaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Ez da plangintza orokor izaerako antolamendu xehekatuaren zehaztapenik ezarri. Beraz, antolamendu xehekatuan edozein aldaketa

servicio público en la parcela, deberá aprobarse un estudio de detalle, que contemple la ordenación completa de la parcela.

b.2. Se permite cualquier uso público, siempre que resulte compatible con el cementerio. En todo caso, tal como corresponde a un Estudio de Detalle, no podrá modificar las condiciones de edificabilidad y ocupación que se determina en esta Normativa Particular.

b.3. El aumento de edificabilidad o ocupación exigirá la tramitación de un Plan Especial.

C. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

c.1. En su caso la edificación de una parcela exigirá las obras complementarias de urbanización precisas para que las parcelas alcancen la condición de solar, según el artículo 14.1 de la Ley 6/98.

c.2. En todo caso, la edificación de una parcela con frente a la carretera A-3110, incluye la urbanización interior de la parcela libre sin cerramiento.

D. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

La financiación de las obras complementarias de urbanización corresponde al propietario.

4. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

No se establece ninguna determinación de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planteamiento general. Por tanto cualquier modificación de la ordenación pormenorizada puede realizarse mediante un plan especial o, en su caso, un estudio de detalle, con las condiciones establecidas anteriormente.

Artículo 2.1.1.16. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.21. Zona deportiva y docente.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

La ordenación prevista mantiene las características del área y su uso escotar y deportivo; no obstante tiene en cuenta la posible ampliación del equipamiento docente, y las posibilidades que ofrece para este equipamiento la zona deportiva prevista AL.29; en este sentido se mantienen los usos previstos en las antiguas Normas Subsidiarias, y una edificabilidad similar, pero no se fijan zonas y subzonas concretas para los usos deportivos y escolares..

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. El área comprende la zona G.0. Sistema General de Equipamiento Comunitario genérico o múltiple: deportivo y docente.

a.2. Uso predominante de la zona: Deportivo y docente.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

\* Uso de la Subzona G.0: uso docente y escolar, sin definición gráfica concreta en atención a lo señalado en punto 1 anterior. Además se admitirán los usos culturales y recreativos.

\* Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Ocupación máxima de parcela: 50%

\* Número máximo de plantas de la edificación: sótano, baja, primera y ático o bajo cubierta.

\* Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 12,00 m. No obstante, los edificios deportivos y docentes podrán alcanzar la altura necesaria según su destino.

4. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

No se establece ninguna determinación de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planteamiento general.

egiteko, plan berezi bat beharko da, edota, kasuan kasu, azterketa zehatza, aurretiaz aipatutako baldintzapean.

2.1.1.17. Artikulua EG.01 Hirigintza esku-hartze alorreko Arau Berezia Egileta Gune Historikoa.

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Eremuak asentamendu historikoa barne hartzen du. Asentamendua sakabanatutako hainbat eraikinek eta nekazal jardueretarako eraiki diren eraikin handiek osatzen dute. Eraikin hauez gain, azken hamarkadetan familia bakarrarentzako hainbat etxebizitza eraiki dira.

Proposatutako antolamenduak, eraikuntza finkatzen du neurri handi batean; nekazal jardueretarako erabiltzen diren eraikinak nahiz etxebizitzak eraikitzea baimentzen du eta egungo lurzatiak etxebizitzak eraikitzea zailtzen duen eremuak exekuzio unitateetan antolatzen ditu.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra.

a.1. Eremuaren izaera:

Eremua osatzen duten sailak honako hauek dira: A2.01etik A2.05era eta E11.01.

a.2. Eremuen erabilera nagusia:

\* A2 eremuak: Bi familiarentzako etxebizitza.

\* E11.01 eremua: Bide Komunikazio Sistema Orokorra: A-3112 zeharbidea.

B. Garapen eta gauzatze araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

UE.EG.01/01 exekuzio unitatetik UE.UE.01/04 exekuzio unitatera (A2-04, A2-05 eta A2-06 eremuek osatuak) hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira; eremuaren gainontzeko zatia hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua da.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

1. Hirigintzak finkatu duen eta orubea den hiri-lurzoruan zuzenean eraikiko da; bestelako lurretan jabeak hirigintza lanak amaitu beharko ditu lursaila orube bihur dadin. Hala eta guztiz ere, udalak edo jabeek lurzatiak normalizatzeko proiektu bat idazteko beharra dagoela uste badute, 1.3.4.2. artikulua arabera egingo da eta, kasuan kasu, 1.3.6.1. artikulua arabera.

2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan gauzatzeko zuzeneko izango da, baina beharrezkoak izango dira konpentsazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua edota ohiko urbanizazio lanen proiektua.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruetan jabeek kalifikazio xehekatuan bere lursailari ezarritako aprobetxamenduaren (kasu honetan eraikigarritasunarekin bat datorrena) %100 izateko eskubidea dute, edota, kasuan kasu, lurzatiak normalizatzeko proiektua izateko, 1.3.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2. Hirigintzak finkatutako ez dituen hiri-lurzoruetan jabeek izan dezaketen aprobetxamenduaren ehuneko hirigintza legeriak lurra dagoen exekuzio unitateari ezarritako batezbestekoa da.

Exekuzio unitatea ezberdinen datuak honako hauek dira:

EXEKUZIO UNITATEA	APROBETXAMENDU-ESKUBIDEA DAUKAN EREMUUA	BATEZ BESTEKO APROBETXAMENDUA
UE.EG.01/01	3.620 m <sup>2</sup>	0,69
UE.EG.01/02	2.876,14 m <sup>2</sup>	0,41
UE.EG.01/03	2.687,53 m <sup>2</sup>	0,54
UE.EG.01/04	2.382 m <sup>2</sup>	0,41

b.4. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

\* E11 eremuko lanen (zeharbidea) ardura Foru Aldundiak izango du. G0.01 Sistema Orokorri dagozkionak sistemaren titulararen ardura izango dira.

\* Lurrak desjabetza bidez lortuko dira.

Por tanto cualquier modificación de la ordenación pormenorizada puede realizarse mediante un plan especial o, en su caso, un estudio de detalle, con las condiciones establecidas anteriormente.

Artículo 2.1.1.17. Norma Particular del área de intervención urbanística EG.01. Núcleo Histórico de Eguleta.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área abarca el asentamiento histórico, constituido por edificaciones dispersas alternadas con otras grandes edificaciones de uso agropecuario que se han ido construyendo a lo largo de los años. A ellas se han añadido en las últimas décadas algunas edificaciones unifamiliares.

La ordenación que se propone, consolida en su mayor parte la edificación, permitiendo la sustitución de las edificaciones con uso agropecuario, confirma la calificación residencial del área y ordena a través de unidades de ejecución las zonas en que la parcelación existente dificulta su uso residencial.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global.

a.1. Composición zonal:

El área tiene estas zonas: A2.01 a A2.05 y E11.01.

a.2. Usos predominantes de las zonas:

\* Zonas A2: Vivienda bifamiliar.

\* Zona E11.01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Travesía A-3112.

B. Régimen de desarrollo y ejecución.

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Las unidades de ejecución UE.EG.01/01 a UE.UE.01/04, formadas por las zonas A2-04, A2-05 y A2-06 pertenecen al suelo urbano no consolidado por la urbanización; el resto del área es suelo urbano consolidado por la urbanización.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

1º. En el suelo urbano consolidado por la urbanización que tenga la condición de solar la edificación será directa; en caso contrario el propietario deberá efectuar las obras de complemento de la urbanización para que la parcela adquiera aquella condición. En cualquier caso, si el Ayuntamiento o los propietarios estiman necesaria la redacción de un proyecto de normalización de fincas se estará a lo dispuesto en los artículos 1.3.4.2 y, en su caso, el 1.3.6.1.

2º. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización la ejecución será directa, pero precisa el pertinente proyecto de compensación y el de urbanización o, en su caso, el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

1º. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, los propietarios tienen derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico que, en esta área, coincide con la edificabilidad asignada a cada parcela por la calificación pormenorizada o, en su caso, el proyecto de normalización de fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 1.3.4.2.

2º. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización el propietario tiene derecho al porcentaje del aprovechamiento urbanístico establecido por la legislación urbanística, sobre el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se incluya su terreno.

Los datos de las distintas unidades de ejecución son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE.EG.01/01	3.620 m <sup>2</sup>	0,69
UE.EG.01/02	2.876,14 m <sup>2</sup>	0,41
UE.EG.01/03	2.687,53 m <sup>2</sup>	0,54
UE.EG.01/04	2.382 m <sup>2</sup>	0,41

b.4. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de Sistemas Generales.

\* Las obras de la Zona E11, travesía, correrán a cargo de la Diputación Foral. Las referentes al Sistema General G0.01 corresponderán al titular del sistema.

\* La adquisición de los terrenos será por expropiación.

3. Antolamendu eta kalifikazio xehekatua.

A. Kalifikazio xehekatua.

a.1. Eremuaren kalifikazio xehekatuaren azpi-zatikatzea "P4. Kalifikazio xehekatua" planoaren arabera izango da.

a.2. Antolamenduaren ezaugarriak.

1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzorua.

\* Azpi-eremu bakoitzaren erabilera bere kode edo etiketakoa da, 1.2.3.4. artikuluaaren arabera.

\* Azpi-eremuetan aplikatuko beharreko ordenantza:

- a2 azpi-eremuetan 1.4.2.3 artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

- a61 eta a62 azpi-eremuetan OF-ren bitartez behin-betiko onartutako Arau Subsidiarioen Egiletako UE22 Aldaketan ezarritakoa aplikatuko da. 20/02/2004ko 115 (BOTHA 147 zenb, 24/12/2004).

- D8 eremuan egungo eraikuntza finkatu eta katalogatuko da.Hornidura publikoko gainontzeko azpi-eremuetan 1.4.2.15 eta 1.4.2.16 artikulua aplikatuko dira.

\* Horretaz gain, lursail bakoitzaren barruan bi aparkaleku aurreikusi beharko dira etxebizitzako.

2. Hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzorua.

• Azpi-eremuen erabilera xehekatuak

Azpi-eremu bakoitzaren erabilera bere kode edo etiketakoa da, 1.2.3.4. artikuluaaren arabera.

Hala eta guzti zere, 51 azpi-eremuan bi familiarentzako etxebizitzak edota 4-6 etxebizitzako eraikin-tako bloke txikiak hobetsiko dira. Hori dela eta, hauek dira lau exekuzio unitate horien lurzatiak baldintzak.

Gutxieneko lursaila azpi-eremuko:

4-6 etxebizitza bitarteko blokeak (a.51): 225 m<sup>2</sup> etxebizitzako.

Bi familiarentzako eraikinak: 300 m<sup>2</sup> etxebizitzako.

Familia bakarrarentzako etxebizitzak: 600 m<sup>2</sup> etxebizitzako.

Lursailaren gutxieneko aurrealdea bidera begira (azpi-eremu guztietan): 20 m.

• Antolakuntzako oinarriko ezaugarrien deskribapena exekuzio

unitatez unitate:

EXEKUZIO UNITATEA:	UE.EG.01/01
Irabazitarako azpi-eremua	a51-01
Eraikigarritasuna	2.500 m <sup>2</sup>
Etxebizitza kopurua	10 Etxebizitza librea
Garaiera	Behoko solairua, goikoa eta teilatupekoa, sotoak baimenduta daude ikurra II (b) / I Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera 6.50
Etxebizitza kopurua	10 Etxebizitza librea
Lurra zatikatzeko baldintzak	EG.01-eko hirigintzak finkatu gabeko lurrrerako oro har ezarritakoak
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako

EXEKUZIO UNITATEA:	EB EG.01/02
Irabazitarako azpi-eremua	a51-02
Eraikigarritasuna	1.190 m <sup>2</sup>
Etxebizitza kopurua	5 Etxebizitza librea
Garaiera	Behoko solairua, goikoa eta teilatupekoa, sotoak baimenduta daude ikurra II (b) / I Erlaitz edo teilatu-hegalera bitarteko gehienezko garaiera 6.50
Lurra zatikatzeko baldintzak	EG.01-eko hirigintzak finkatu gabeko lurrrerako oro har ezarritakoak
Eraikinaren barnean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako

EXEKUZIO UNITATEA:	EB EG.01/03
Irabazitarako azpi-eremua	a51-03
Eraikigarritasuna	1.460 m <sup>2</sup>
Garaiera	Behoko solairua gehi 2, sotoak baimenduta ikurra III / I
Etxebizitza kopurua	6 Etxebizitza librea

3. Ordenación y calificación pormenorizada.

A. Calificación pormenorizada.

a.1. La subzonificación de la calificación pormenorizada del área es la contemplada en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

a.2. Características de la ordenación.

1º. Suelo urbano consolidado por la urbanización.

\* Uso pormenorizado de las subzonas.El uso de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta, de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.

\* Ordenanza de aplicación en las subzonas:

- En las subzonas a2. se aplicará lo establecido en el artículo 1.4.2.3.

- En las subzonas a61 y a62 regirá lo establecido en la UE22 de Eguileta de la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente mediante la OF. 115 de 20/02/2004 (BOTHA núm.147, 24/12/2004).

- En la zona D8 se consolida y cataloga la edificación actual. En el resto de las subzonas de equipamiento público se aplicarán los artículos 1.4.2.15 y 1.4.2.16.

\* Además, deberá preverse un número de 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela.

2º Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

• Uso pormenorizado de las subzonas:

El uso predominante de cada subzona es el que corresponde a su código o etiqueta, de acuerdo con las definiciones del artículo 1.2.3.4.

No obstante, en la subzona a.51, se establece como uso propiciado la edificación bifamiliar o en pequeños bloques de 4 a 6 viviendas por edificio. Con este fin se establecen las siguientes condiciones de parcelación aplicables a las cuatro unidades de ejecución:

Parcela mínima según subzona:

Bloques de 4 a 6 viviendas (a.51): 225 m<sup>2</sup> por vivienda

Edificios bifamiliares: 300 m<sup>2</sup> por vivienda

unifamiliares: 600 m<sup>2</sup> por vivienda

Frente mínimo de parcela sobre espacio público (en todas las subzonas): 20 m.

• Descripción de las características básicas de la ordenación por cada unidad de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE.EG.01/01
Subzona lucrativa	a51-01
Edificabilidad	2.500 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	10 Vivienda libre
Altura	Baja, alta y entrecubierta, se permite sótano símbolo II(b)/I Altura máxima de cornisa o alero 6.50
Número de viviendas	10 Vivienda libre
Condiciones de parcelación	Las establecidas con carácter general para el suelo urbano no consolidado de EG.01
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE. EG.01/02
Subzonalucrativa	a51-02
Edificabilidad	1.190 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	5 Vivienda libre
Altura	Baja, alta y entrecubierta, se permite sótano símbolo II(b)/I Altura máxima de cornisa o alero 6.50
Condiciones de parcelación	Las establecidas con carácter general para el suelo urbano no consolidado de EG.01
Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE. EG.01/03
Subzona lucrativa	a51-03
Edificabilidad	1.460 m <sup>2</sup>
Altura	Baja más 2, se permite sótano Símbolo III / I
Número de viviendas	6 Vivienda libre

EXEKUZIO UNITATEA:		EB EG.01/03
Lurra zatikatzeko baldintzak	EG.01-eko hirigintzak finkatu gabeko lurrerako oro har ezarritakoak	

Eraikinaren banean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako
---	-------------------

EXEKUZIO UNITATEA:		EB EG.01/04
--------------------	--	-------------

Irabazitarako azpi-eremua	a51-04
Eraikigarritasuna	977 m <sup>2</sup>
Garaiera	Beheko solairua gehi 2, sotoak baimenduta
Etxebizitza kopurua	4 Etxebizitza librea
Lurra zatikatzeko baldintzak	EG.01-eko hirigintzak finkatu gabeko lurrerako oro har ezarritakoak

Eraikinaren banean izan beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua	1,5 etxebizitzako
Kudeatzeko baldintzak	Exekuzio Unitateak egun dauden etxebizitzak mantentzea ahalbidetzen du. Eraikita dauden etxebizitzak azalera Unitateak eraikitzeo eskubidea duen azalaren banean sartuko da. Eraikita dagoen eraikuntzari lotuta geratuko da lur zati bat eta eraikinetik mugetara 3 metroko distantzi izan behar da gutxienez. Muga eraikinaren eraikuntza-lerroan jarri ahal izango da baina soilik eraikin berria zaharrari muga horretan atxikitzen bazaio.

B. Eraikitzeo baldintzak bereziak: Jabetza eta erabilera. Azpi-eremu, lursail eta eraikin bakoitzaren erabilera 1.4.2. Kapituluaren azpi-eremu bakoitzari ezarritakoa da.

C. Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lursailak. P5 planoan (A) hizkiaz markaturik dauden eraikinak edo eraikin gorputzak baldintza berezien pean dadue eta ordenantzatik kanpo geratzen dira 1.3.7.2 artikuluan ezarritako baldintzen pean.

D. Antolakuntzaren eta kalifikazioaren zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

Eraikigarritasuna, eraikin motak eta lursailen azalera, eta UEn etxebizitza kopurua.

E. Urbanizatzeko obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.  
e.1. Exekuzio unitateetan derrigorrezkoa izango da erabilera eta jabego publikoa duen eremu osoa urbanizatzea.

e.3. Finkatutako hiri-lurzoruan egiten diren lan guztiek hirigintza lanak gauzatu beharko dituzte inguruko urbanizazio ezaugarriak errespetatuz.

F. Hirigintza kudeatu eta gauzatzeko baldintzak.  
f.1. Hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruan jabeak zuzeneko ekintzak gauzatu ahal dituzte lanak egiteko beharrezko baimena eskuratu ostean.

f.2. Exekuzio unitatearen barne dauden lurretan honako baldintzen arabera jokatuko da:

- \* Jarduketa sistema: konpentsazioa.
- \* Konpentsazio Batzordea eratzeke epea: 4 urte, Arau Subsidiariok onartzen diren unetik aurrera.
- \* Konpentsazio proiektua idatzi eta urbanizazioa amaitzeko epea: Bi urte Konpentsazio Batzordea eratzten den unetik aurrera.

\* Aipatutako epeak iragaten direnean, Udaletxeak konpentsazio sistema kooperazio sistematik ordezkatu ahal izango du.

\* Eraikitzeo baimena eskatzeko epea: 2 urte lursaila orube bihurtzen den unetik aurrera.

## 2.1.2 KAPITULUA. HIRIGINTZA ESKU-HARTZE EREMUAK SEKTORETAN BANATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

2.1.2.1. Artikulua AL.22 arau berezia. Alegria-Dulantziko Ursuleta etxebizitza eremua

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Eremua hirigunearen ipar-ekialdean dago, A-3112 errepidearen sARBIDEAN. Antolamenduak sarrera hau hiri-bide bihurtu beharko du eta finkatuta dagoen mendebaldeko eremuaren (AL.12) eta hegoaldeko sektore urbanizagarriaren (AL.23) arteko komunikazio-bideak eraiki. Era berean, Sistema Orokorrak (AL.30) eraikiko dituen ingura-

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE. EG.01/03
Condiciones de parcelación	Las establecidas con carácter general para el suelo urbano no consolidado de EG.01	

Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda
---	------------------

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE. EG.01/04
---------------------	--	--------------

Subzona lucrativa	a51-04	
Edificabilidad	977 m <sup>2</sup>	
Altura	Baja más 2, se permite sótano	Símbolo III / I
Número de viviendas	4	Vivienda libre
Condiciones de parcelación	Las establecidas con carácter general para el suelo urbano no consolidado de EG.01	

Número mínimo de aparcamientos en el interior de la edificación	1,5 por vivienda
Condiciones de gestión	La ejecución de la Unidad de Ejecución permite el mantenimiento de la vivienda existente, en ese caso la superficie construida de esta vivienda se computará como parte de la edificabilidad a que tiene derecho la Unidad; a esa edificación quedará vinculada una parcela que tendrá sus linderos al menos a 3 m. de la edificación. Sólo se permitirá situar el lindero sobre una alineación constructiva de la edificación, si la nueva edificación se adosa en ese lindero a la existente.

B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y Uso.

Los usos permitidos en las diferentes subzonas, parcelas y edificios son los señalados para cada subzona en el Capítulo 1.4.2.

C. Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

Las edificaciones, o cuerpos de edificación, señalados en el plano P.5 como sometidos a condiciones especiales y marcados con la letra (A) quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación en las condiciones establecidas en el Artº 1.3.7.2.

D. Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada con rango de planeamiento general.

La edificabilidad, los tipos edificatorios y sus superficies de parcela y, además, en la UE el número de viviendas.

E. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.  
e.1. En las unidades de ejecución será necesaria la urbanización de toda la superficie que resulte de uso y dominio público.

e.3. En las actuaciones directas en el suelo urbano consolidado, siempre que sea necesario, deberá reponerse la urbanización contigua con las características de la urbanización existente en el entorno.

F. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

f.1. En el suelo urbano consolidado por la urbanización el propietario podrá actuar mediante actuación directa una vez obtenida la correspondiente licencia de obra.

f.2. En el suelo incluido en unidades de ejecución se actuará de acuerdo con las siguientes condiciones.

- \* Sistema de actuación: Compensación.
- \* Plazo para la constitución de la Junta de Compensación: 4 años, computados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.
- \* Plazo para la redacción del proyecto de compensación y finalización de la urbanización: 2 años desde que la constitución de la Junta de Compensación.

\* Transcurrido cualquiera de los dos plazos indicados arriba, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el sistema de cooperación.

\* Plazo para solicitar licencia de edificación: 2 años desde el momento que la parcela ha adquirido el carácter de solar.

## CAPÍTULO 2.1.2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Norma particular del AL.22. Área residencial de Ursuleta de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa al Noreste del Núcleo Urbano, sobre el acceso de la carretera A-3112. La ordenación deberá formalizar ese acceso como una vía urbana, y proporcionar unas conexiones viarias entre el área ya consolidada, situada al Oeste (AL.12), y el Sector de suelo urbanizable situado al Sur (AL.23). La ordenación responderá, así

bideaz eta gune berdeaz arduratu beharko du antolamenduak eta A-3112 eta A-3110 errepideak lotzen dituen ingurubideaz.

2 Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. A.4-01 eta A.4-02 eremuak. Etxebizitzetarako, eraikuntza irekikoa.

\* Irabazi asmoa duten erabileretarako eraikigarritasuna

- Guztira: 23.545 m<sup>2</sup> (20.472,25 UAS)

- Erabilera bakoitzeko: Ez dago gehienezko eraikigarritasunik erabilera orokor nagusiarekin bateragarriak diren erabileretarako.

\* Etxebizitza kopurua guztira: 170.

\* Gutxieneko etxebizitza kopurua partziala:

- Prezio tasatukoak: 26

- Babes ofizialeko etxebizitzak: 34

- Gainerakoak: libreak

\* Eraikinen ezaugarriak: Beheko solairua gehi hiru solairu. Sestraren azpitik dauden solairuak plan partzialak definituko ditu.

\* Erabilera nagusia: hainbat familiarentzako etxebizitzak bloke irekietan edo/eta etxe trinkoetan.

\* Indarrean dagoen ordenantza: Hala eta guztiz ere, atal honetan aipatzen ez diren xehetasunei dagokionez, 1.4.2.6 artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

Era berean, gainontzeko azpi-eremu pribatuetan 1.4.2 Kapituluko dagozkien ordenantzak aplikatuko dira.

a.2. E12-01 eremua. Bide-komunikazio sistema orokorra. Udal-kaleak:

B. Garapen eta gauzatzeko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria, sektoretan zatitua.

b.2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa.

\* Sustatzailea: pribatua.

\* Jarduketa sistema: konpentsazioa.

b.3. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko Araubide Orokorra.

\* Hirigintzako esku-hartze eremua AR.1 banaketa eremuaren barnean dago.

\* Banaketa eremuaren erabilera: hainbat familiarentzako etxebizitzak bloke irekietan edo/eta etxe trinkoetan.

\* Banaketa eremuaren aprobetxamendua: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programazioa.

\* Plan partzialaren hasierako onarpena. 4 urte Arau Subsidiariok behin betiko onartzen diren unetik aurrera.

\* Hirigintza proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasierako onarpena. 2 urte plan partziala onesten denetik.

\* Baimena eskatzea: 2 urte irabazien eta arduren banaketa egiten den unetik; urbanizazioa aurretiaz edota aldi berean gauzatzeko dela bermatu beharko da.

b.5. Sistema Orokorretako hirigintza jarduerak finantzatzeko baldintzak.

\* 6/98 Legeko 18.3 artikuluan eta arau hauetako 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa kontuan hartuz, sektorean egin beharreko hirigintza lanen artean Bide Komunikazio Sistema Orokorra kale bihurtzea dago, E12-01 eremua, hirigintzako esku-hartze eremua barne.

\* Era berean, hirigintzako esku-hartze eremuan egin beharreko lanen artean honako hauek daude: hondakin-uren araztegia eta eremu honetako saneamendua eta horniketa konpontzeko biltegi erregulatzailea.

3.- Antolamendu xehekatuen zehaztapena, plangintza orokor izaerakoa.

A. Bide Sistema

a.1. Plan Partzialaren bide sistemak A-3112 errepiderako sarrera du oinarriak. Errepide hau zeharkatuta kale bat eraikiko da, autoak

mismo, a la ronda viaria y de zona verde que proporcionará el Sistema General (AL.30) y la variante que une la carretera A-3112 con A-3110. Su superficie aproximada es de 43.909 m<sup>2</sup>.

2 Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zonas A.4-01 y A.4-02. Residencial de edificación abierta

\* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 23.545 m<sup>2</sup> (20.472,25 UAS)

- Por usos: No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global predominante.

\* Número máximo total de viviendas 170.

\* Número mínimo parcial de viviendas:

- De precio tasado: 26

- De protección oficial: 34

- Resto: libres

\* Perfil de la edificación: B+3 plantas altas. Las plantas bajas serán definidas por el plan parcial.

\* Uso Predominante: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o casa compacta.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá en las subzonas del uso predominante lo establecido el artículo 1.4.2.6.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirán lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona E12-01. Sistema general de comunicaciones viarias. Calles municipales.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial.

\* Promotor: privado.

\* Sistema de actuación: Compensación.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programación.

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

\* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U.

\* Así mismo, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y el abastecimiento de esta área.

3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario

a.1. El sistema viario del Plan Parcial se apoya en el acceso de la carretera A-3112. Cruzando esa vía se establecerá una calle con

pasa ahal izango dira eta Urbegi (AL.12) kalearekin lotuko da mende-baldean eta hegoaldean AL.23 sektorean eraikiko den kalearekin. Gainontzeko kaleak Plan Partzialak definituko ditu eta a.2-arekin bateragarriak izango dira.

a.2. A-3112 errepidearekin lotzeko balio duen bidearen zeharreko sekzioak, eraikinetaraino erretiro lerroa izango du zuhaztun espaloi zabalak eta aparkalekuak eraiki ahal izateko. Hala eta guztiz ere, Plan Partziala onartzen den unean bide hori errepidea balitz, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Arau Foralak ezarritako erretiroak izan beharko ditu.

a.3. Alegria-Dulantzko ingurabideak ekialdetik mugatzen du eremu hau eta 50 metroko erretiroa du galtzadaren kanpoko ertzetik eraikinetaraino.

a.4. Aurreikusitako aparkaleku kopurua: aurreikusitako aparkaleku kopurua honako kopuruak hauek baino handiago izan beharko du 2,5 aparkaleku etxebizitzako edo aparkaleku bat 50 metro koadroko (garaje publiko edo pribatueterako erabiliko den azalera kanpoan utzita. Guztira izango den aparkaleku kopurutik etxebizitzako bat behintzat erabilera publikoko gunean kokatu behar da.

#### B. Espazio libreen sistema:

Sektorearen ekialdean eta -3112 eta A-3110 errepideak lotzen dituen ingurabideko erabilera publikoko gunea ukituz, landaredia banda bat izango da P-4 planoan f11-01). Bandak 20 metroko zabalera izango ditu gutxienez eta 30 metroko diametroa egin ahal izango da bertan. Gune honetan oinezkoentzako pasealekua jarriko da eta txirringentzako bidea, Sistema Orokorrean (AL.30) aurreikusitakoen antzekoak.

#### C. Hornidura sistema

Sektorearen mendebaldean gutxienez 400 m<sup>2</sup> dituen partzela bati zango da helburu honetarako.

Bertoko hornidura sistamarako izango da bere osotasunean.

Hala eta guztiz ere, Plangintza Araudiko Eranskinean ezarritako estandarrak bete beharko ditu edo hirigintzari buruzko araudia indarrean sartzen denean ezartzen duena.

D. Plan Partzialeko antolamenduak kontuan hartu behar dituen irizpideak, oinarri eta arauak.

Aurretiaz aipatutakoaz gain, Plan Partzialeko antolamenduak Araba Erdialdeko RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan ezarritakoa hartu beharko du kontuan.

2.1.2.2. artikulua. AL.23-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Loiza Etxebizitzetarako eremua.

#### 1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloa hiri-gunean ekialdean eta A-3.110 (Agurain/Alegria-Dulantzi) errepidearen iparraldean dago. Ekialdean A-3.112 eta A-3.110 lotzen dituen bariantea du muga egiten. Ordenazioak bi bide horiekiko (bariantea eta A-3.110) aproposa den hiri aurrealdea izan behar du; eremu publikoak filtroarena egingo du trafikoaren zaratari dagokionez eta fatxada duina izan behar du Hiribildurako. Azalera, gutxi gorabehera, 58.615 m<sup>2</sup> da.

#### 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

##### A. Kalifikazio orokorra

#### a.1. A.4-01 Eremua. Etxebizitzetarako eraikuntza irekia

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 36.857,50 m<sup>2</sup> (32.700,25 UAs)

- Erabileren arabera: Ez da gehieneko eraikigarritasunik ezarri erabilera orokorarekin bateragarriak diren erabileretarako

\* Gehieneko etxebizitza kopurua 230.

\* Gutxieneko etxebizitza kopuru partziala

- Prezio tasatuko etxebizitzak: 35

- Babes ofizialeko etxebizitzak: 46

- Gainerakoak: askeak.

\* Eraikuntzaren profila: B+2 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Erabilera nagusia: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota etxebizitza konpaktua

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan jasotako guztirako, erabilera nagusiko azpi-eremuetan, 1.4.2.6. artikuluan jasotakoak aginduko du.

tráfico rodado que unirá la calle Urbegi (en AL.12), al Oeste, con la calle prevista en el Sector AL.23, al Sur. Las demás calles serán definidas por el Plan Parcial y podrán ser de coexistencia.

a.2. La sección transversal de la vía que sirve de acceso a la carretera A-3112, preverá una línea de retiro de la edificación, de modo que pueda establecerse en los dos lados de ella un acerado amplio, con arbolado y aparcamiento. En todo caso, si en el momento de aprobar el Plan Parcial, esa vía tuviese el carácter de carretera, deberá cumplir los retiros mínimos que marca la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.3. La variante a Alegria-Dulantzi que limita esta Área por el Este, establece una línea de retiro de la edificación a 50 m de la arista exterior de su calzada.

a.4. Previsión de aparcamientos: deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.

#### B. Sistema de espacios libres:

Al este del sector y en contacto con el suelo de dominio público correspondiente a la variante que une A-3112 con A-3110, se dispondrá una banda continua de acabado vegetal (señalada en el plano P-4 como f11-01). La banda resultante tendrá un ancho mínimo de 20 m, y en ella podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro. En este espacio se dispondrá un paseo peatonal y carril para bicicletas, similares a los previstos en el Sistema General (AL.30).

#### C. Sistema de dotaciones y equipamientos

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Reserva total de dotaciones y equipamientos locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

D. Criterios, principios y normas a los que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del de Álava Central.

Artículo 2.1.2.2. Norma particular del AL.23. Área residencial Loiza de Alegria-Dulantzi

#### 1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa al Este del núcleo urbano y al Norte de la carretera A-3.110 (Salvatierra/Alegria-Dulantzi); Al Este queda limitada por la Variante que une la A-3.112 con la A-3.110. La ordenación debe presentar un frente urbano adecuado a esas dos vías (la Variante y la A-3.110), con un espacio público que sirva de filtro para el ruido de tráfico y proporcione una fachada digna a la Villa. Su superficie aproximada es de 58.615 m<sup>2</sup>.

#### 2. Régimen urbanístico general.

##### A. Calificación global

#### a.1. Zonas A.4-01. Residencial de edificación abierta

\* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 36.857,50 m<sup>2</sup> (32.700,25 UAs)

- Por usos: No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global

\* Número máximo total de viviendas 230.

\* Número mínimo parcial de viviendas

- De precio tasado: 35

- De protección oficial: 46

- Resto: libres.

\* Perfil de la edificación: B+2 plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Uso Predominante: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o casa compacta.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá en las subzonas del uso predominante lo establecido el artículo 1.4.2.6.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan,  
1.4.2. Kapituluaren dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra. Udal-kaleak.

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: pribatua

\* Jarduketa sistema: Konpentsazioa

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.

\* AR.1 banaketa-arloan geratu da HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariako etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea.

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programaketa

\* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

\* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

\* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuretik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

\* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluan jasotakoarekin bat etorrira, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektuak HJEn sartutako Bide Komunikazioen Sistema Orokorra (E12-01 eremua) kale bihurtzea jasoko du.

\* Era berean, honakoa sartzan da HJEn zemetan: arlo honetako saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositua handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak.

A. Bideen sistema.

a.1. Plan Partzialak, gutxienez, ibilgailutarako bide bat ezarriko du; hori A-3.110 errepidearekiko perpendikularra izango da era arlo hori AL.22 eta AL.24-rekin lotzeko izango da. Gainerako kaleak Plan Partzialean zehaztuko dira eta tolerantziakoak izan ahalko dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena: bi modulu ezarri dira, eta horiek independente bete beharko dira:

\* Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez 1ek, etxebizitzako, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

\* Gainera, 50 aparkaleku osagarri, egungo hiri-lurzorutik (AL.02 eta AL.03) 50 m-ra kokatuta.

B. Espazio libreen sistema:

b.1. A-3.110 errepidetik iparraldera, oinezkoentzako arlo bat egongo da (egoki irizitako landarezarekin), gutxienez 15 m-ko hondorekin; horren izaera mantenduko da ere, ibilgailutarako bideek zeharkatzen dituzten eremuetan, eta oinezko izaera lehenetsiko duen diseinua ezarriko da. Oinezkoen arlo horrek E12-01 eremuaren zati bat hartu ahal izango du.

b.2. Sektorearen ekialdean eta Bariantea jotzen, landare akaberako zerranda jarraitu bat ezarriko da (P-4 planoaren arabera: f11-01). Hori, gutxienez, 20 m zabal izango da, eta bertan 30 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da. Bertan oinezkoentzako paseoa eta bizikletetarako karrila egongo da, AL.30, Sistema Orokorrean aurreikusitako antzekoak.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistema.

Lur-sail bat gordeko da sektorearen mendebaldean, gutxienez 600 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirán lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona E12-01. Sistema general de comunicaciones viarias. Calles municipales.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial

\* Promotor: privado

\* Sistema de actuación: Compensación

b.3 Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programación

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

\* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U..

\* Así mismo, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El Plan Parcial establecerá al menos una vía rodada que será perpendicular a la carretera A-3.110, y servirá para conectar esta área con la AL.22 y la AL.24. El resto de las calles serán definidas por el Plan Parcial y podrán ser de tolerancia.

a.2. Previsión de aparcamientos: se establecen dos módulos que han de cumplirse independientemente:

\* Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.

\* Además, 50 aparcamientos adicionales, situados a menos de 50 m del suelo urbano actual (AL.02 y AL.03).

B. Sistema de espacios libres:

b.1. Al Norte de la carretera A-3.110 se dispondrá un área peatonal (con la vegetación que se considere adecuada) con un fondo mínimo de 15 m; el carácter de esta se mantendrá también en las zonas que sea atravesada por vías rodadas, estableciendo un diseño que dé preferencia al peatonal. Esta área peatonal podrá incorporar parte de la zona E12-01

b.2. Al Este del sector y en contacto con la Variante, se dispondrá una banda continua de acabado vegetal (señalada en el plano P-4 como f11-01). Esta tendrá un ancho mínimo de 20 m, y en ella podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro. En ella se dispondrá un paseo peatonal y un carril para bicicletas, similares a los previstos en el Sistema general, AL.30.

C. Sistema de dotaciones y equipamientos.

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.

D. Toki dotazio eta ekipamenduen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.3. artikulua. AL.24-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Molinalde Etxebizitzetarako eremua

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloa hiri-gunearen ekialdean eta A-3.110 (Salvatierra/Alegria-Dulantzi) errepedearen hegoaldean dago. Ordenazioak balioan jarri behar ditu ibaiaren urbazterrak, eta inundatu daitekeen eremua hartuko duen parke flubial bat aurrekusi beharko du; gainera, hiri-ehunaren iragazkortasuna bermatu beharko du, arlo hau zein hegoaldean duen arloa (AL.25) parke horretaz balia daitezzen. Azalera, gutxi gorabehera, 40.349 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. A4-01 eta A4-02 eremua. Etxebizitzetarako eraikuntza irekia

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 21.345,30 m<sup>2</sup> (18.937,71UAs)

- Erabileren arabera: Ez da gehienezko eraikigarritasunik ezarri erabilera orokorarekin bateragarriak diren erabileretarako

\* Gehieneko etxebizitza kopurua 133.

\* Gutxienezko etxebizitza kopuru partziala

- Prezio tasatuko etxebizitzak: 20

- Babes ofizialeko etxebizitzak: 27

- Gainerakoak: askeak

\* Eraikuntzaren profila: B+3 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Erabilera nagusia: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota etxebizitza konpaktua

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan jasotako guztirako, erabilera nagusiko azpi-eremuetan, 1.4.2.6. artikuluan jasotakoak aginduko du.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan, 1.4.2. Kapituluari, dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra. Udalkaleak.

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua.

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: pribatua

\* Jarduketa sistema: Konpentsazioa

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.

\* AR.1 banaketa-arloan geratu da sartuta HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea.

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programaketa.

\* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

\* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

\* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuzenetik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

\* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluan jasotakoarekin bat etorrira, sektorearen zama gisa, urbanizazio-

D. Reserva total de dotaciones y equipamientos locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Criterios, principios y normas a las que habrá de atenerse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2. ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.3. Norma particular del AL.24. Área residencial Molinalde de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa al Este del núcleo urbano y al Sur de la carretera A-3.110 (Salvatierra/Alegria-Dulantzi); La ordenación debe poner en valor las márgenes del río, previendo un parque fluvial que ocupará la zona inundable y asegurando la permeabilidad al tejido urbano de modo que tanto esta área como la situada al Sur de ella (AL.25) puedan beneficiarse de ese parque. Su superficie aproximada es de 40.349 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zona A4-01 y A4-02. Residencial de edificación abierta

\* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 21.345,30 m<sup>2</sup> (18.937,71UAs)

- Por usos: No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global

\* Número máximo total de viviendas 133.

\* Número mínimo parcial de viviendas

- De precio tasado: 20

- De protección oficial: 27

- Resto: libres

\* Perfil de la edificación: B+3 plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Uso Predominante: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o casa compacta.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá en las subzonas del uso predominante lo establecido en el artículo 1.4.2.6.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirán lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona E12-01. Sistema general de comunicaciones viarias. Calles municipales.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial

\* Promotor: privado

\* Sistema de actuación: Compensación

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programación.

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

\* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el



proiektuak HJEn sartutako Bide Komunikazioen Sistema Orokorra (E12-01 eremua) kale bihurtzea jasoko du.

\* Era berean, bere pentzudan hartu beharko du Sektorera heltzeko A-3110 errepidearen gain aurreikusitako errotondaren %50aren kostua. Zama urbanizatzaile hori soilik aplikatu da baldin eta Sektorea egiten den uanean Arabako Foru Aldundiaren Herri Lanen Sailak errotonda egiteko proiektu bat badu onartuta, edo baimenduta.

\* Honakoa sartzen da ere, HJEn zametan: arlo honetako saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositua handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. Plan Partzialak ibilgailutarako bi bide nagusi ezarriko ditu. Lehenengoa, A-3.110-rekiko perpendikularra izango da, eta A-3.110-ren (AL.23) iparraldera eta ibaiaren hegoaldera (AL.25) dauden etxebizitzetarako sektoreak lotzeko izango da. Bigarrena, bariantearen jarraipen gisa jarriko da eta Arau hauek aurreikusten duten bide-errondaren hegoalderako jarraipena izango da. Bide horren ondoan, oinezkoentzako paseoa eta bidegorri bat jarriko dira, AL.30, Sistema Orokorrean aurreikusitakoan antzekoak.

Arau Subsidiarioek aurreikusten dutenez, bide hori errotonda baten bidez lotuko da AL-3110 errepidearekin eta bariantearekin, hain zuzen ere, iparraldean dagoen antzekoa, bariantea eta A-3112 errepidearen arteko lotura egiteko. Edozein modutan ere, errotonda hori egin ahal izateko Arabako Foru Aldundiaren Herri Lanen Sailak dagokion proiektua onartu edo baimendu beharko du.

Sektoreko gainerako kaleak Plan Partzialean zehaztuko dira eta tolerantziakoak izan ahalko dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena: bi modulu ezarri dira, eta horiek independente bete beharko dira:

\* Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez 1ek, etxebizitzako, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

\* Gainera, 50 aparkaleku osagarri, egungo hiri-lurzorutik (AL.02 eta AL.03) 50 m-ra kokatuta.

B. Espazio libreen sistema:

Hegoaldean, Alegria ibaiaren ertzean (P-4 planoaren aranera: f11-01, f11-02 eta f11-03), eraikuntzarik gabeko eremua egongo da, parke flubial eran. Mendebaldeko eremuan, zabaldu egingo dira parkeko mugak, meandroaren zati gehiena hartuta, eta horren diseinuak eta altzariek inundatu daitezkeen eremua izango dute kontuan.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistema

Lur-sail bat gordeko da sektorearen mendebaldean, gutxienez 400 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

D. Toki dotazio eta ekipamenduen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Alegria ibaiaren ertzen ordenazioa.

Alegria ibaiaren ertzak 0 Mailako tertean daude, EAEko Ibaierren eta Errekaertzen Antolaketa (Mediterraneanar Isuria) PTSen arabera. Horregatik, plan partzialak eta urbanizazio proiektuak arau horretan jasotakoak izan beharko dute kontuan, eta, zehazki, ondoren zehazten dena, muga izaera barik:

e.1. Azpiegiturak urbanizazio berriaren bide edo espaloien azpian jarriko dira. Azpiegituren eta ibilguaren gurutzaketek eta zubiek interes naturaleko elementuak eta erriberako landaretza kontserbatuko dituzte, eta horren diseinuak landaretza lehengoratzea ahalbidetu du, desagertuta dagoen tokietan. Gainera, ahalmen hidraulikoa mantenduko dute eta ez dira oztopo izango segurtasun publikorako; hain zuzen ere, ez dira traba izango inundazio lautadetan gertatuko diren

proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U.

\* Deberá así mismo hacerse cargo de los costos del 50% de la rotonda prevista sobre la carretera A-3110, por la que se accederá al Sector. Esta carga urbanizadora sólo será aplicable si en el momento de la ejecución del Sector, existe un proyecto de construcción de la rotonda aprobado, o autorizado, por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

\* Queda también incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El Plan Parcial establecerá dos vías rodadas principales; la primera se dispondrá perpendicular a la A-3.110 y servirá de conexión entre los sectores residenciales situados al Norte de la A-3.110 (AL.23) y al Sur del río (AL.25). La segunda se dispondrá como continuación de la Variante y supondrá la continuación hacia el Sur de la ronda viaria que prevén estas Normas. Junto a ese vial debe disponerse un paseo peatonal y un bidegorri, similares a los previstos en el Sistema General AL.30.

Las Normas Subsidiarias prevén la conexión de este vial con la carretera AL-3110, y con la variante a través de una rotonda, similar a la existente al Norte en la conexión de la variante con la carretera A-3112. En todo caso, la previsión de esta rotonda queda sujeta a la previa aprobación o autorización del correspondiente proyecto por parte del Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

El resto de las calles del Sector serán definidas por el Plan Parcial y podrán ser de tolerancia.

a.2. Previsión de aparcamientos: se establecen dos módulos que han de cumplirse independientemente:

\* Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.

\* Además, 50 aparcamientos adicionales, situados a menos de 50 m del suelo urbano actual (AL.02 y AL.03).

B. Sistema de espacios libres:

Al Sur se dispondrá un área libre en el margen del río Alegria (señalada en el plano P-4 como f11-01, f11-02 y f11-03), a modo de parque fluvial. En la zona Oeste se ampliará ocupando la mayor parte del meandro, los límites del parque, su diseño y su mobiliario tendrán en cuenta el área de inundabilidad.

C. Sistema de dotaciones y equipamientos

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

D. Reserva total de dotaciones y equipamientos locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Ordenación de los márgenes del río Alegria.

Los márgenes del río Alegria se sitúan en el tramo de Nivel 0 según el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Mediterránea). Por ello, el plan parcial y el proyecto de urbanización tendrán en cuenta lo establecido en aquél, y en concreto, sin que tenga carácter limitativo, lo siguiente:

e.1. Las infraestructuras se instalarán bajo los viales o aceras de la nueva urbanización. Los cruces del cauce por las infraestructuras y los puentes conservarán los elementos de interés natural y la vegetación de ribera preexistentes y su diseño deberá posibilitar la regeneración de dicha vegetación en los puntos donde haya desaparecido. Además, mantendrán la capacidad hidráulica y no supondrán un obstáculo para la seguridad pública a fin de no interferir en los flujos

fluxuetarako eta ez dituzte arriskuan jarriko erriberen eta ibilguen egoera.

e.2. Edozein eraikuntza atzeratuz gero, 150 m-ko distantzia gordeko da gutxienez, eta urbanizazio elementuen kasuan 5 m.

e.3. Hirigintza-bilbea diseinatzerakoan, uholde-emariarekiko erresistentzia hidrodinamikoko gutxienezko irizpideak izango dira kontuan, fluxua eta drainatzea kontuan izanik.

e.4. Eraikuntzarik gabeko eremuan landare-unada mantenduko da, erosio-prozesuen aurreko babes gisa. Lurrari eusteko duten ahalmenaren arabera aukeratutako zuhaitz edo zuhaixkak landatu edo ereingo dira.

e.5. Betelanak, kanalizazioak eta ibilgu zuzentzeak debekatuta daude, hasiera batean. Beharrezkoa izanez gero, Uholdeen Babes eta Erregulazio Hidraulikoari buruzko Araudi Espezifikoaren E.2 ataleko 6. artikuluan azaldutakoa izango da kontuan.

e.6. Gainera, A4-01 eremuak 500 urteko birgertatze-aldiaren inundazio-unada adierazten duenez, plan partzialak eta urbanizazio eta eraikuntza proiektuek horren eraginpean dauden lurren segurtasuna bermatzeko behar diren neurriak hartuko dituzte.

F. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.4. artikulua. AL.25-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Zubizurdi Etxebizitzetarako eremua

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloa Alegria ibaiaren hegoaldean dago. Ordenazioak balioa eman beharko die ibaiaren ertzei, eta, era berean, parke flubial bat aurreikusi beharko du (inunda daitekeen eremua hartuko duena) eta hiri-ehunaren iragazkortasuna bermatu beharko du, hori guztia Hirigune historikotik erraz heltzeko moduan. Gainera arlo horren eta AL.24 sektorearen jarraipena bermatu behar da. Azalera, gutxi gora-behera, 79.701 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. A5-01 eta A5-02 eremuak. Dentsitate baxuko etxebizitzetarako eremua A.5

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 32.670 m<sup>2</sup> (32.454 UAs)

- Erabileren arabera:

- Etxebizitza librean, blokean: 11.310 m<sup>2t</sup>

- Etxebizitza libre adosatuan: 12.000 m<sup>2t</sup>

- PTEn blokean: 4.320 m<sup>2t</sup>

- BOEn blokean: 5.040 m<sup>2t</sup>

\* Etxebizitza kopurua gehienez

- Guztira: 212

- Motaren arabera:

- Etxebizitza librea, blokean: 78

- Etxebizitza libre adosatua: 32

- PTE blokean: 42

- BOE blokean: 60

\* Eraikuntzaren profila: B+3 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Erabilera nagusiak: familia ugariko etxebizitza, bloke ireki txikian, edota etxebizitza konpaktua eta familia bakarreko ilaran.

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan jaso ez den guztirako, 1.4.2.7. eta 1.4.2.8. artikuluek aginduko dute, aukeratutako eraikuntza motaren arabera.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan, 1.4.2. Kapituluari, dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko da.

a.2. I-01 eremua. Sistema Orokor Hidraulikoa. Alegria ibai

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1 Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektoretzatua

b.2 Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: pribatua

\* Jarduketa sistema: Konpentsazioa

que se produzcan en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

e.2. Los retiros de cualquier tipo de edificación mantendrán una distancia mínima de 15 m y los elementos de la urbanización 5 m.

e.3. La trama urbanística se diseñará con criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje.

e.4. En el espacio libre se mantendrá la cubierta vegetal como instrumento de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras del suelo.

e.5. Quedan, en principio, prohibidas las actuaciones de relleno, los encauzamientos y las rectificaciones del cauce. En el caso de ser necesarios se tendrá en cuenta lo descrito en el punto 6 del apartado E.2 de la Normativa Específica sobre Preservación de Inundaciones y Regulación Hidráulica.

e.6. Además, la zona A4-01 representa la mancha de inundación del período de retorno de los 500 años, el plan parcial y los proyectos de urbanización y de edificación adoptarán las medidas que garantizan la seguridad de los terrenos afectados.

F. Criterios, principios y normas a los que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.4. Norma particular del AL.25. Área residencial Zubizurdi de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa al Sur del río Alegria. La ordenación debe poner en valor las márgenes del río, previendo un parque fluvial, que ocupará la zona inundable, y asegurando la permeabilidad al tejido urbano de modo que el Casco Histórico tenga un acceso fácil al parque; además, debe asegurarse la continuidad de esta área con el sector AL.24. Su superficie aproximada es de 79.701 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zonas A5-01 y A5-02. Residencial de baja densidad A.5

\* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 32.670 m<sup>2</sup> (32.454 UAs)

- Por usos:

- En vivienda libre en bloque: 11.310 m<sup>2t</sup>

- En vivienda libre adosada: 12.000 m<sup>2t</sup>

- En VPT en bloque: 4.320 m<sup>2t</sup>

- En VPO en bloque 5.040 m<sup>2t</sup>

\* Número máximo de viviendas

- Total: 212

- Por tipo:

- Vivienda libre en bloque: 78

- Vivienda libre adosada: 32

- VPT en bloque: 42

- VPO en bloque: 60

\* Perfil de la edificación: B+3 plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Usos Predominantes: vivienda plurifamiliar en pequeño bloque abierto y/o casa compacta y unifamiliar en hilera.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá, según el tipo edificatorio elegido, los artículos 1.4.2.7. y 1.4.2.8.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirán lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona I-01. Sistema General Hidráulico. Río Alegria

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1 Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2 Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial

\* Promotor: privado

\* Sistema de actuación: Compensación

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.

- \* AR.1 banaketa-arloan geratu da HJE
  - \* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea
  - \* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>
- b.4. Programaketa.
- \* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.
  - \* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.
  - \* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zurretik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

- \* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluan jasotakoarekin bat etorrira, sektorearen zama gisa, arlo horren saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositu erregulatuak handitzeko proiektuaren zati proportzionala jasoko du urbanizazio-proiektuak.
- \* Era berean, sektoreak hauek sartu behar ditu bere zama urbanizatzaileetan: Sektorearen jarraian kokatutako eta P-6 planoan identifikatutako lurra lortzea eta urbanizatzea, jarduketa isolatu gisa, hurrengo gakoekin:
  - AA/AL.02-01, zatirik handienean oinezkoentzako kale legez kalifikatuta, tolerantziaz (e21-01), eta, zati txikiago batean, a.52 azpi-eremuari dagokion lur-sail libre legez.
  - AA/AL.02-02 eta AA/AL.02-03, oinezkoentzako kale legez kalifikatuta, tolerantziaz (e21-01).

AA-01 arloko lurra zuzeneko okupazio bidez egingo da, eta horien jabeek Sektorearen erabilera nagusiaren 144 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna esleituko zaie, ezelako zama urbanizatzaile barik. Horrela ezean, desjabetu egingo da Sektorea izendatuz onuradun.

AA-02 eta AA-03 arloetako lurra desjabetze bidez lortuko dira, Sektorea izendatuz onuradun. AA-02 arloko lurraren jabea ados badago, AA-01 bezala identifikatutako eta a.52 azpi-eremu bezala kalifikatutako lur zatia ondoko AA-02 lur-sailari (kalifikazio bera) batu ahal izango zaio, lur hori AA-02 lurraren ordainketa gisa baloratuz.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. Plan Partzialak ibilgailutarako bide nagusi bat ezarriko du, Sektorearen hegoaldean kokatutakoa eta ekialdetik mendebaldera zeharkatuko du A-3.110 errepidearekin lotuta; horrek eraikuntza bidearen hegoaldean kokatzea ahalbidetuko du. Bideak behar besteko sekzioa izango du ibilgailutarako tartearen ondoan oinezkoentzako paseoa eta bidegorri bat ezarri ahal izateko, AL.30, Sistema Orokorrean aurreikusitako antzekoak. Agustín Etxeberria kalea ( AL.10-n dagoena), bide horrekin lotu arte luzatuko da. Gainera, ibilgailutarako eta koexistentziako beste bide bik zeharkatuko dute Sektorea, iparraldetik hegoaldera, aurreko bidea ibaiaren iparraldera dagoen Etxebizitza-sektorearekin (AL.24) lotzeko. Gainerako errepideak, Plan Partzialean zehaztuko dira eta tolerantziakoak izan ahal dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena: bi modulu ezarri dira, eta horiek independente bete beharko dira:

- \* Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez 1ek, etxebizitzako, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.
- \* Gainera, Uribe kalearen luzapenaren eta Egileta Bidearen artean dagoen bide-tartearen ondoan, gutxienez 80 plaza aurreikusi beharko dira.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

- \* I A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1
  - \* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.
  - \* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>
- b.4. Programación.
- \* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
  - \* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.
  - \* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

- \* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área.
- \* De igual modo, el sector debe incluir en sus cargas urbanizadoras la obtención y urbanización de los suelos situados a continuación del Sector e identificados en el plano P-6 como actuaciones aisladas con las siguientes claves:

- AA/AL.02-01 calificado en su mayor parte como calle peatonal con tolerancia (e21-01) y en una pequeña parte como parcela libre correspondiente a la subzona a.52.
- AA/AL.02-02 y AA/AL.02-03, calificados como calle peatonal con tolerancia (e21-01).

La obtención del suelo incluido en AA-01 se realizará por ocupación directa, adjudicando a sus propietarios una edificabilidad de 144 m<sup>2</sup> del uso predominante del Sector, libre de toda carga urbanizadora. En caso contrario se actuará por expropiación designando beneficiario al Sector.

La obtención de los suelos incluidos en AA-02 y AA-03 se realizará por expropiación designando beneficiario al Sector. En caso de acuerdo del propietario del suelo incluido en AA-02, la porción del suelo identificado como AA-01 y calificado como subzona a.52, podrá agregarse a la parcela contigua a AA-02. con igual calificación, valorándose ese suelo como parte del pago del suelo AA-02.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El Plan Parcial establecerá una vía rodada principal que se situará al Sur del Sector y lo atravesará de Este a Oeste uniéndolo con la carretera A-3.110 permitiendo situar la edificación al Sur de la Vía. El vial tendrá la sección necesaria para incluir junto al rodado un paseo peatonal y un bidegorri, similares a los previstos en el Sistema General AL.30. La calle Agustín Etxeberria (existente en la AL.10) se prolongará hasta alcanzar este vial. Además, otras dos vías rodadas o de coexistencia atravesarán el Sector de Norte a Sur conectando la vía anterior con el Sector residencial situado al Norte del río (AL.24) El resto de las calles serán definidas por el Plan Parcial y podrán ser de tolerancia.

a.2. Previsión de aparcamientos: se establecen dos módulos que han de cumplirse independientemente:

- \* Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.
- \* Además, junto al tramo de la vía situado entre la prolongación de la calle Uribe y Egileta Bidea deberá preverse al menos 80 plazas.

\* Sektoreko gainerako eremu publikoan, gutxienez etxebizitza beste aparkaleku aurrekusi beharko dira (aurrealdea 2. puntuari aipatzen den bide-tartera duten lur-sailetan daudenak kenduta)

**B. Espazio libreen sistema:**

Iparraldean eraikuntzarik gabeko arlo bat utziko da (P-4 planoaren arabera: f11-04) Alegria ibiaren ertzean, parke flubial gisa. Mendebaldean zabaldu egingo da, meandroaren zatirik handiena hartuta, eta parkearen mugek, diseinuak eta altzariek inundatu daitekeen eremua izango dute kontuan.

**C. Dotazio eta ekipamenduen sistema**

Lur-sail bat gordeko da sektorearen mendebaldean, gutxienez 400 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

Toki dotazioen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

**D. Alegria ibaiaren babesia.**

Alegria ibaiaren ertzak 0 Mailako tartean daude, EAEko Ibaierren eta Errekaertzen Antolaketa (Mediterraneanar Isuria) PTSen arabera. Horregatik, plan partzialak eta urbanizazio proiektuak arau horretan jasotakoa izan beharko dute kontuan, eta, zehazki, ondoren zehazten dena, muga izaera barik:

d.1. Azpiegiturak urbanizazio berriaren bide edo espaloien azpian jarriko dira Azpiegituren eta ibilguren gurutzaketek eta zubiek interes naturaleko elementuak eta erriberako landaretza kontserbatuko dituzte, eta horren diseinuak landaretza lehengoratzeari ahalbidetu du, desagertuta dagoen tokietan. Gainera, ahalmen hidraulikoa mantenduko dute eta ez dira oztopo izango segurtasun publikorako; hain zuzen ere, ez dira traba izango inundazio lautadetan gertatuko diren fluxuetarako eta ez dituzte arriskuan jarriko erriberen eta ibilguren egoera.

d.2. Edozein eraikuntza atzeratuz gero, 150 m-ko distantzia gordeko da gutxienez, eta urbanizazio elementuen kasuan 5 m.

d.3. Hirigintza-bilbea diseinatzerakoan, uholde-emariarekiko erresistentzia hidrodinamikoko gutxienezko irizpideak izango dira kontuan, fluxua eta drainatzea kontuan izanik.

d.4. Eraikuntzarik gabeko eremuan landare-unada mantenduko da, erosio-prozesuen aurreko babes gisa. Lurrari eusteko duten ahalmenaren arabera aukeratutako zuhaitz edo zuhaixkak landatu edo ereingo dira.

d.5. Betelanak, kanalizazioak eta ibilgu zuzentzeak debekatuta daude, hasiera batean. Beharrezkoa izanez gero, Uholdeen Babes eta Erregulazio Hidraulikoari buruzko Araudi Espezifikoko E.2 ataleko 6. artikuluan azaldutakoa izango da kontuan.

d.6. Gainera, A5-01 eremuak 500 urteko birgertatze-aldiaren inundazio-unada adierazten duenez, plan partzialak eta urbanizazio eta eraikuntza proiektuek horren eraginpean dauden lurren segurtasuna bermatzeko behar diren neurriak hartuko dituzte.

E. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.5. artikulua. AL.26-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Zarritxu Etxebizitzetarako eremua

**1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.**

Arlo hori garatzerakoan, Mendiako Gainarantz sortu den nukleoaren luzapen lineala Alegria-Dulantziko hiri-egituraren multzoan integratu beharko da. Hegoaldean Mendiako Gainako maldan dago mugatuta hain zuzen ere, aldapa areagotzen den eremuan. Aurreikusitako ordenazioak bide periferiko bat ematen du hiri-gunearen hegoaldera –garapen berrien bitartez–, Agurainerako A-3.110 errepidea Egiletarako A-3.112 errepidearekin konektatuz. Azalera, gutxi gorabehera, 27.081 m<sup>2</sup> da.

\* En el resto del espacio público del sector, debe preverse un número de plazas igual, al menos, al número de viviendas (excluidas las que se sitúan en las parcelas que tienen frente al tramo de vía al que se refiere el punto 2)

**B. Sistema de espacios libres:**

Al Norte se dispondrá un área libre (señalada en el plano P-4 como f11-01 a f11-04) en el margen del río Alegria, a modo de parque fluvial. En la zona Oeste se ampliará ocupando la mayor parte del meandro, los límites del parque, su diseño y su mobiliario tendrán en cuenta el área de inundabilidad.

**C. Sistema de dotaciones y equipamientos**

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Reserva total de dotaciones locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

**D. Protección del río Alegria.**

Los márgenes del río Alegria se sitúan en el tramo de Nivel 0 según el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Mediterránea). Por ello, el plan parcial y el proyecto de urbanización tendrán en cuenta lo establecido en aquél, y en concreto, sin que tenga carácter limitativo, lo siguiente

d.1. Las infraestructuras se instalarán bajo los viales o aceras de la nueva urbanización. Los cruces del cauce por las infraestructuras y los puentes conservarán los elementos de interés natural y la vegetación de ribera preexistentes y su diseño deberá posibilitar la regeneración de dicha vegetación en los puntos donde haya desaparecido. Además, mantendrán la capacidad hidráulica y no supondrán un obstáculo para la seguridad pública a fin de no interferir en los flujos que se produzcan en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

d.2. Los retiros de cualquier tipo de edificación mantendrán una distancia mínima de 15 m y los elementos de la urbanización 5 m.

d.3. La trama urbanística se diseñará con criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje.

d.4. En el espacio libre se mantendrá la cubierta vegetal como instrumento de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras del suelo.

d.5. Quedan, en principio, prohibidas las actuaciones de relleno, los encauzamientos y las rectificaciones del cauce. En el caso de ser necesarios se tendrá en cuenta lo descrito en el punto 6 del apartado E.2 de la Normativa Específica sobre Preservación de Inundaciones y Regulación Hidráulica.

d.6. Además, la zona A5-01 representa la mancha de inundación del período de retorno de los 500 años, el plan parcial y los proyectos de urbanización y de edificación adoptarán las medidas que garanticen la seguridad de los terrenos afectados.

E. Criterios, principios y normas a las que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.5. Norma particular del AL.26. Área residencial Zarritxu de Alegria-Dulantzi

**1. Criterios y objetivos de la ordenación.**

El desarrollo de esta área debe integrar en el conjunto de la estructura urbana de Alegria-Dulantzi la extensión lineal del núcleo consolidado que se ha producido en dirección al Alto de Mendia. Al Sur queda limitado, precisamente, en la ladera del Alto de Mendia, en la zona en que la pendiente comienza a ser mayor. La ordenación prevista proporciona también un vial periférico al Sur del núcleo urbano, conectando así –a través de los nuevos desarrollos– la carretera A-3.110 a Salvatierra, con la carretera A-3.112 a Eguleta. Su superficie aproximada es de 27.081 m<sup>2</sup>.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

## A. Kalifikazio orokorra

## a.1. A.5-01 eremua. Etxebizitzetarako dentsitateko txikiko eremua A.5

## \* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 11.340 m<sup>2</sup> (11.854,50 UAs)
- Erabileren arabera:
- Etxebizitza librean, blokean: 2.175 m<sup>2t</sup>
- Etxebizitza libre adosatuan: 6.000 m<sup>2t</sup>
- PTEn blokean: 1.485 m<sup>2t</sup>
- BOEn blokean: 1.680 m<sup>2t</sup>

## \* Gehienezko kopurua

- Guztira: 70
- Motaren arabera:
- Etxebizitza librea, blokean: 15
- Etxebizitza libre adosatua: 30
- PTE blokean: 11
- BOE blokean: 14

## \* Eraikuntzaren profila: B+2 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehatzuko ditu.

## \* Erabilera nagusia: familia ugariko etxebizitza, bloke ireki txikian, edota etxebizitza konpaktua eta familia bakarreko ilaran.

## \* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan aipatu ez den guztirako, 1.4.2.7. eta 1.4.2.8. artikuluek aginduko dute.

## \* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan jasotako guztirako, erabilera nagusiko azpi-eremuetan, 1.4.2.6. artikuluan jasotakoak aginduko du.

## a.2. E12-01. Bide-komunikazioen sistema orokorra. Kaleak.

## B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa.

## b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

## b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

## \* Plan partzialak garatu beharrekoa

## \* Sustatzailea: pribatua

## \* Jarduketa sistema: Konpentsazioa

## b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

## \* AR.1 banaketa-arloan geratu da HJE

## \* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

## b.4. Programaketa

## \* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

## \* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

## \* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zurretik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

## b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

## \* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluetan jasotakoarekin bat etorrita, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektuak HJEn sartutako Bide Komunikazioen Sistema Orokorra (E12-01 eremua) kale bihurtzea jasoko du.

## \* Era berean, HJEn zametan sartuta dago arlo horren saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositu erregulatuak handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

## 3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

## A. Bideen sistema.

## a.1. Plan Partzialak ibilgailutarako bide beharrezkoak jasoko ditu, ekialdean dagoen kalea (AL.10 arloan) A-3.112. errepidearekin lotzeko. Bideak behar besteko sekzioa izango du ibilgailutarako tartearen ondoan oinezkoentzako paseoa eta bidegorri bat ezarri ahal izateko,

## 2. Régimen urbanístico general.

## A. Calificación global

## a.1. Zona A.5-01. Residencial de baja densidad A.5

## \* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 11.340 m<sup>2</sup> (11.854,50 UAs)
- Por usos:
- En vivienda libre en bloque: 2.175 m<sup>2t</sup>
- En vivienda libre adosada: 6.000 m<sup>2t</sup>
- En VPT en bloque: 1.485 m<sup>2t</sup>
- En VPO en bloque: 1.680 m<sup>2t</sup>

## \* Número máximo

- Total: 70
- Por tipo:
- Vivienda libre en bloque: 15
- Vivienda libre adosada: 30
- VPT en bloque: 11
- VPO en bloque: 14

## \* Perfil de la edificación: B+2 plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

## \* Uso Predominante: vivienda plurifamiliar en pequeño bloque abierto y/o casa compacta y unifamiliar en hilera.

## \* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá los artículos 1.4.2.7. y 1.4.2.8.

## \* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá en las subzonas del uso predominante lo establecido el artículo 1.4.2.6.

## a.2. E12-01. Sistema General de Comunicaciones Viarias. Calles

## B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión.

## b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

## b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

## \* A desarrollar por plan parcial

## \* Promotor: privado

## \* Sistema de actuación: Compensación

## b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

## \* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1

## \* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

## b.4. Programación

## \* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

## \* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

## \* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

## b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

## \* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U.

## \* Así mismo, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área

## 3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

## A. Sistema viario.

## a.1. El Plan Parcial establecerá el viario rodado necesario para conectar la calle existente al Este (en AL.10) con la carretera A-3.112. El vial tendrá la sección precisa para incluir junto al rodado un paseo peatonal y un bidegorri, similares a los previstos en el Sistema General

(AL.30) Sistema Orokorrean aurreikusitako antzekoak. Gainerako bideak Plan Partzialak zehaztuko ditu, eta koexistentzia bideak izan ahalko dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena:

Hurrengo balioetatik handiena gaudituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo bat 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez 1ek, etxebizitzako, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

B. Espazio libreen sistema

Sektorearen mendebaldean, landare akaberako banda jarraitu bat ezarriko da (P-4 planoaren arabera: f11-01 eta f11-02) da, 30 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistema

Lur-sail bat gordeko da sektorearen mendebaldean, gutxienez 400 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

D. Toki dotazioen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.6. artikulua. AL.27-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Bitoriabide Etxebizitzetarako eremua

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Sektorea Gasteiz Bidea kaleko iparraldean kokatzen da. AL.07 eta AL.08 eremuan jarraipen gisa antolatuko da, eta Gasteizetik datorren sarrerari hiri-fatxada bat emango dio. Mendebaldeko eta ekialdeko mugek sarbidea emango diote Sistema Orokorrean aurreikusitako erronda-bideari (AL.29 eta AL.30), bai eta Kirol Ekipamenduko Sistema Orokorreari (AL.29). Azalera, gutxi gorabehera, 21.306 m<sup>2</sup> da.

2 Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. A.4-01 Eremua. Etxebizitzetarako eraikuntza irekia (A.4)

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

Guztira: 16.025,00 m<sup>2</sup> (14.217,50 UAs)

Erabileren arabera: Eraikigarritasunaren % 50, gutxienez, familia bakarreko etxe adosatutako izango da (a.52). Ez da gehienezko eraikigarritasunik ezarri erabilera orokorrekarekin bateragarriak diren erabileretarako.

\* Gehieneko etxebizitza kopurua 100.

\* Gutxienezko etxebizitza kopuru partziala

- Prezio tasatutako etxebizitzak: 15

- Babes ofizialeko etxebizitzak: 20

- Gainerakoak: askeak.

\* Eraikuntzaren profila: B+3 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Erabilera nagusiak: familia ugariako etxebizitza, bloke txikian, irekia edota etxebizitza konpaktua

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan aipatu ez den guztirako, 1.4.2.6. artikulua aginduko du.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan, 1.4.2. Kapituluaren dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra. Kaleak.

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektoretzatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: pribatua

\* Jarduketa sistema: Konpentsazioa

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

\* AR.1 banaketa-arloan geratu da HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariako etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea.

(AL.30). El resto del viario será definido por el Plan Parcial y podrá ser de coexistencia.

a.2. Previsión de aparcamientos:

Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.

B. Sistema de espacios libres

Al Oeste del Sector se dispondrá una banda continua (señalada en el plano P-4 como f11-01 y f11-02) de acabado vegetal en la que se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

C. Sistema de dotaciones y equipamientos

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

D. Reserva total de dotaciones locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Criterios, principios y normas a los que habrá de atenerse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.6. Norma particular de AL.27. Área residencial Bitoriabide de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El Sector se sitúa al Norte de la calle Gasteiz Bidea. Se ordena en continuación de las áreas AL.07 y AL.08 proporcionando a la entrada desde Vitoria-Gasteiz una fachada urbana; los límites Oeste y Este proporcionan un acceso al vial de ronda previsto en el Sistema General (AL.29 y AL.30) y al Sistema General de Equipamiento Deportivo (AL.29). Su superficie aproximada es de 21.306 m<sup>2</sup>.

2 Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zona A.4-01. Residencial de edificación abierta (A.4)

\* Edificabilidad de usos lucrativos

Total: 16.025,00 m<sup>2</sup> (14.217,50 UAs)

Por usos: Al menos el 50% de la edificabilidad se destinará a vivienda unifamiliar adosada (a.52). No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global.

\* Número máximo total de viviendas 100.

\* Número mínimo parcial de viviendas

- De precio tasado: 15

- De protección oficial: 20

- Resto: libres.

\* Perfil de la edificación: B+3, plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Usos Predominante: vivienda plurifamiliar en pequeño bloque abierto y/o casa compacta.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá el artículo 1.4.2.6.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirán lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona E12-01. Sistema general de Comunicaciones Viarias. Calles.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial

\* Promotor: privado

\* Sistema de actuación: Compensación

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>  
b.4. Programaketa.

\* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

\* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

\* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuretik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

\* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluan jasotakoarekin bat etorrira, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektuak HJEn sartutako Bide Komunikazioen Sistema Orokorra (E12-01 eremua) kale bihurtzea jasoko du.

\* Era berean, honakoa sartzen da HJEn zemetan: arlo honetako saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositua handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. AL.08-n dagoen Argomaniz kaleari jarraipena emango zaio, eta Sistema Orokorrekin (AL.30) konektatu arte luzatuko da. Gainerako bideak Plan Partzialak zehaztuko ditu, eta koexistentzia bideak izan ahalko dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena:

Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez 1ek, etxebizitzako, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

B. Espazio librearen sistema:

Sektorearen mendebaldean landare akaberako beste zerrenda bat jarriko da, tokiren batean 30 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa. Arlo honen diseinuak eta landaretzak murriztu egingo dute mendebaldean dagoen industria arloaren (AL.12) ingurumen eragina.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistema

Sektorearen mendebaldera lur-sail bat gordeko da, gutxienez, 400 m<sup>2</sup>-koa, Kirol Ekipamenduko Sistema Orokorretik hurrar (AL.29).

D. Toki dotazioen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.7. artikulua. AL.28-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko erabilera tertziarioko arloa

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloa Alegria ibaiaren eta A-3.110 errepidearen (Gasteizko norabidea) artean dago; errepidearen ondoan dagoenez, oso aproposa da erabilera tertziarioetarako, eta horregatik, etorkizun batean etxebizitza arloen konexioa ahalbidetuko luke, Arauek proposatzen duten Hiribildurako errenda osatuz Sistema Orokorren (AL.30 eta AL.31), oinezkoen bidearen eta bidegorriaren bidez (AL.22, AL.23, AL.24, AL.25 eta AL.26. sektoreetan jasotakoak). Azalera, gutxi gora behera, 46.843 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. CO-01, CO-02 eta CO-03 eremuak. Eremu tertziario komuna (C0)

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>  
b.4. Programación.

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

\* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U..

\* Así mismo, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. Se dará continuidad a la calle Argomaniz existente en la AL.08 y se prolongará hasta conectar con el Sistema General (AL.30). El resto del viario será definido por el Plan Parcial y podrá ser de coexistencia.

a.2. Previsión de aparcamientos:

Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por vivienda debe situarse en espacio de uso público.

B. Sistema de espacios libres:

Al Oeste del Sector se dispondrá otra banda de acabado vegetal en la que se pueda inscribir en algún punto un círculo de 30 m de diámetro. El diseño de esta área y la vegetación se establecerá de modo que se consiga disminuir el impacto ambiental del área industrial situada al Oeste (AL.12)

C. Sistema de dotaciones y equipamientos

Se reservará una parcela al oeste del sector con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> cercana al Sistema General de Equipamiento Deportivo (AL.29)

D. Reserva total de dotaciones locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Criterios, principios y normas a lo que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.7. Norma particular del AL.28. Área de usos terciarios de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa entre el río Alegria y la carretera A-3.110, en dirección a Vitoria-Gasteiz; su posición junto a la carretera la hace especialmente adecuada para usos terciarios, circunstancia que además permitiría en el futuro una conexión de las áreas residenciales completando la ronda a la Villa que proponen las Normas a través del Sistema General (AL.30 y AL.31) y del vial peatonal y del bidegorri que se incluyen en los sectores AL.22, AL.23, AL.24, AL.25 y AL.26. Su superficie aproximada es de 46.843 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zonas CO-01, CO-02 y CO-03. Zona Terciario Común (C0)

- \* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna
  - Guztira: 23.421,50 m<sup>2</sup> (23.421,50 UAs)
  - Erabileren arabera: gehienezko eraikigarritasuna, merkataritza erabilerarako, ezin da izan 5.000 m<sup>2</sup> baino gehiago, eraikitako eraikigarritasunari dagokionez, ezta 15.000 m<sup>2</sup> zabalduak azalera dagokionez.

Ez da mugarik ezarri Plan Partzialak jaso ditzakeen beste erabilera bateragarrietarako.

- \* Eraikuntzaren profila: B+1 solairu altu. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.
- \* Erabilera nagusiak: Merkataritza erabilera komuna
- \* Ordenantza aplikagarria: artikulua honetan arautu ez den guztirako, erabilera nagusien azpi-eremuetan 1.1.2.14 y 1.4.2 15 artikuluetan araututakoak aginduko du, ez badu, Plan Partzialak hori barik bestelakorik esaten.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatueta, 1.4.2. Kapituluak, dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra. Kaleak.

- b) Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa
  - b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua
  - b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:
    - \* Plan partzialak garatu beharrekoa
    - \* Sustatzailea: pribatua
    - \* Jarduketa sistema: Konpentsazioa
  - b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.

- \* AR.2 banaketa-arloan geratu da HJE
- \* Banaketa-arloaren berezko erabilera: Tertiario Generikoa (c.0)
- \* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,44 UAS/m<sup>2</sup>
- b.4. Programaketa.
  - \* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.
  - \* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

- \* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuzenetik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

- \* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluetan jasotakoarekin bat etorrira, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektuak HJEn sartutako Bide Komunikazioen Sistema Orokorra (E12-01 eremua) kale bihurtzea jasoko du.

- \* Era berean, bere pentzudan hartu behar du Sektorera heltzeko A-3110 errepidearen gain aurreikusitako errotondaren %50aren kostua. Zama urbanizatzaile hori soilik aplikatu da baldin eta Sektorea egiten den unean Arabako Foru Aldundiaren Herri Lanen Sailak errotonda egiteko proiektu bat badu onartuta, edo baimenduta.

- \* HJEn zemetan sartuta dago ere, arlo horren saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositu erregulatzailerak handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. Sektoreko sARBIDEA errotonda baten bidez egingo da, eta Plan Partzialak A-3.110 errepidearen gain kokatu behar du, arau hauek aurreikusitako duten Sistema Orokorrearekin (AL.26) konektatuz. Sektorerako sARBIDEA honen trazaerak aukera eman behar du, etorkizunean, Alegria ibaia zeharkatu arte luzatzeko eta hegoaldean dagoen eta sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri bezala sailkatuta dagoen arloarekin konektatzeko. Adierazitako bidearen zabalera oinezkoen

- \* Edificabilidad de usos lucrativos
  - Total: 23.421,50 m<sup>2</sup> (23.421,50 UAs)
  - Por usos: la edificabilidad máxima para uso comercial no puede superar los 5.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad construida ni los 15.000 m<sup>2</sup> de superficie explanada

No se establece ningún límite para ningún otro de los usos compatibles que pueda establecer el Plan Parcial.

- \* Perfil de la edificación: B+1 plantas altas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.
- \* Usos predominante: Comercial común
- \* Ordenanza de aplicación: en lo no regulado en este artículo en las subzonas de los usos predominantes regirá lo dispuesto en los artículos 1.1.2.14 y 1.4.2 15, salvo que el Plan Especial establezca otras condiciones en sentido contrario.

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirá lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona E12.01. Sistema general de Comunicaciones Viarias. Calles

- b) Régimen jurídico de desarrollo y gestión
  - b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado
  - b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
    - \* A desarrollar por plan parcial
    - \* Promotor: privado
  - \* Sistema de actuación: Compensación
  - b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

- \* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.2
- \* Uso característico del área de reparto: Terciario Genérico (c.0)
- \* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,44 UAS/m<sup>2</sup>
- b.4. Programación.

- \* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- \* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

- \* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

- \* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización incluirá la conversión en calle del Sistema General de Comunicaciones Viarias, zona E12-01, incluido en el A.I.U.

- \* Deberá así mismo hacerse cargo de los costos del 50% de la rotonda prevista sobre la carretera A-3110, por la que se accederá al Sector. Esta carga urbanizadora sólo será aplicable si en el momento de la ejecución del Sector, existe un proyecto de construcción de la rotonda aprobado, o autorizado, por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Álava.

- \* Queda también incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El acceso al Sector se realizará exclusivamente a través de una rotonda que el Plan Parcial deberá situar sobre la carretera A-3.110, conectando con el Sistema General (AL.26) que prevén estas Normas. Esta vía de acceso al Sector debe trazarse de modo que en el futuro pueda prolongarse para atravesar el río Alegria y conectar con el área situada al Sur y clasificada como suelo urbanizable no sectorizado. El vial indicado tendrá un ancho suficiente para incluir un



paseoa eta bidegorri bat hartzeko modukoa izango da, Sistema Orokorrean (AL.30 eta AL.31) aurreikusitako antzekoak.

Sektoreak beharrezko lurzorua erreserbatuko du Alegría-Dulantziako A-3.112 errepideko bariantearen eta A3.110-ren arteko elkargunean errotonda bat egin ahal izateko; errotondaren okupazio-azalera eta 17 m-ko afekzioa errespetatuko dira.

Gainerako bideak Plan Partzialak zehaztuko ditu, eta koexistentzia bideak izan ahal dira.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena:

Plan Partzialarekin batera, mugikortasunaren eta aparkalekuen gaineko azterlan bat egingo da, sektorea era egokian erabiltzeko; edozein modutan ere, erabilera publikoko lurzoruan egongo den aparkaleku kopurua honakoa izango da: plaza bat 100 m<sup>2</sup>-ko eraikigaritasun edo frakzio bakoitzeko.

B. Espazio libreen sistema:

b.1. Hegoaldean lorategi arlo (P-4 planoaren arabera: f11-01, f11-02, f11-04 eta f11-05 azpi-eremuak) bat jarriko da, paralelo ibaiarekin; landare akabera duen zerrenda batez osatua egongo da eta gutxienez 20 m-ko zabalera izango du eta tokiren batean 30 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa izango da. Aipatutako azpi-eremuetatik f11-01 eta f11-02 500 urteko birgertatze-aldiaren inundazio-unadari dagozkie.

b.2. Iparraldean, beste lorategi-arlo bat aurreikusiko da (P-4 planoaren arabera: f11-03), paralelo Gasteiz Bidearekin eta 12 n zabalekoa.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistema

Gutxienez 800 m<sup>2</sup>-ko azalera lur-sail bat erreserbatuko da.

D. Toki dotazio eta ekipamenduen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Alegria ibaiaren babesa.

Alegria ibaiaren ertzak 0 Mailako tartean daude, EAEko Ibaierren eta Errekaertzen Antolaketa (Mediterranean Iburia) PTSen arabera. Horregatik, plan partzialak eta urbanizazio proiektuak arau horretan jasotakoa izan beharko dute kontuan, eta, zehazki, ondoren zehazten dena, muga izaera barik:

e.1. Azpiegiturak urbanizazio berriaren bide edo espalioen azpian jarriko dira Azpiegituren eta ibilguren gurutzaketek eta zubiek interes naturaleko elementuak eta erriberako landaretza kontserbatuko dituzte, eta horren diseinuak landaretza lehengoratzeari ahalbidetu du, desagertuta dagoen tokietan. Gainera, ahalmen hidraulikoa mantenduko dute eta ez dira oztopo izango segurtasun publikorako; hain zuzen ere, ez dira traba izango inundazio lautadetan gertatuko diren fluxuetarako eta ez dituzte arriskuan jarriko erriberen eta ibilguren egoera.

e.2. Edozein eraikuntza atzeratuz gero, 150 m-ko distantzia gordeko da gutxienez, eta urbanizazio elementuen kasuan 5 m.

e.3. Hirigintza-bilbea diseinatzerakoan, uholde-emariarekiko erresistentzia hidrodinamikoko gutxienezko irizpideak izango dira kontuan, fluxua eta drainatzea kontuan izanik.

e.4. Eraikuntzarik gabeko eremuan landare-unada mantenduko da, erosio-prozesuen aurreko babes gisa. Lurrari eusteko duten ahalmenaren arabera aukeratutako zuhaitz edo zuhaixkak landatu edo ereingo dira.

e.5. Betelanak, kanalizazioak eta ibilgu zuzentzeak debekatuta daude, hasiera batean. Beharrezkoa izanez gero, Uholdeen Babes eta Erregulazio Hidraulikoari buruzko Araudi Espezifikoaren E.2 ataleko 6. artikuluan azaldutakoa izango da kontuan.

e.6. Gainera, CO-02 eta CO-03 eremuek 500 urteko birgertatze-aldiaren inundazio-unada adierazten duenez, plan partzialak eta urbanizazio eraikuntza proiektuek horren eraginpean dauden lurren segurtasuna bermatzeko behar diren neurriak hartuko dituzte.

F. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

paseo peatonal y un bidegorri, similares a los previstos en el Sistema General (AL.30 y AL.31).

El Sector reservará el suelo necesario para la posible construcción de una rotonda en la intersección de la Variante de la carretera A-3.112 a Alegría-Dulantzi con la A3.110, respetando la superficie de ocupación de la rotonda y una afección de 17 m

El resto del viario será definido por el Plan Parcial y podrá ser de coexistencia.

a.2. Previsión de aparcamientos:

El Plan Parcial incluirá un estudio de movilidad y aparcamientos que asegure un uso adecuado del sector; en todo caso el número de aparcamientos en suelo de uso público será equivalente a una plaza cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad.

B. Sistema de espacios libres:

b.1. Al Sur se dispondrá un área ajardinada (señalada en el plano P-4 como las subzonas f11-01, f11-02, f11-04 y f11-05) paralela al río formada por una banda continua de acabado vegetal con un ancho mínimo de 20 m y en la que se pueda inscribir en algún punto un círculo de 30 m de diámetro. De las indicadas subzonas las f11-01 y f11-02 corresponden a la mancha de inundación del período de retorno de 500 años.

b.2. Al Norte se preverá otra área ajardinada (señalada en el plano P-4 como f11-03) paralela a la calle Gasteiz Bidea de 12 m de anchura.

C. Sistema de dotaciones y equipamientos

Se reservará una parcela con una superficie mínima de 800 m<sup>2</sup>.

D. Reserva total de dotaciones y equipamientos locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Protección del río Alegría.

Los márgenes del río Alegría se sitúan en el tramo de Nivel 0 según el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Mediterránea). Por ello, el plan parcial y el proyecto de urbanización tendrán en cuenta lo establecido en aquél, y en concreto, sin que tenga carácter limitativo, lo siguiente

e.1. Las infraestructuras se instalarán bajo los viales o aceras de la nueva urbanización. Los cruces del cauce por las infraestructuras y los puentes conservarán los elementos de interés natural y la vegetación de ribera preexistentes y su diseño deberá posibilitar la regeneración de dicha vegetación en los puntos donde haya desaparecido. Además, mantendrán la capacidad hidráulica y no supondrán un obstáculo para la seguridad pública a fin de no interferir en los flujos que se produzcan en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

e.2. Los retiros de cualquier tipo de edificación mantendrán una distancia mínima de 15 m y los elementos de la urbanización 5 m.

e.3. La trama urbanística se diseñara con criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje.

e.4. En el espacio libre se mantendrá la cubierta vegetal como instrumento de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras del suelo.

e.5. Quedan, en principio, prohibidas las actuaciones de relleno, los encauzamientos y las rectificaciones del cauce. En el caso de ser necesarios se tendrá en cuenta lo descrito en el punto 6 del apartado E.2 de la Normativa Específica sobre Preservación de Inundaciones y Regulación Hidráulica.

e.6. Además, las zonas CO-02 y CO-03 representan la mancha de inundación del período de retorno de los 500 años; el plan parcial y los proyectos de urbanización y de edificación adoptarán las medidas que garantizan la seguridad de los terrenos afectados.

F. Criterios, principios y normas a lo que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

2.1.2.8. artikulua. AL.29-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko kirol eremua zabaltzeko arloa

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arla ikastegi eta kirol ekipamenduen (AL.21) ondoan dago eta kontaktuan dago Ertzeko Sistema Orokorrekin (AL.30), hau da, parke flubial bat eta ibilgailutarako bide bat eta bidegorri bat. Ondorioz, espaziori dagokionez, kokapen aproposa du kirol erabilerrako. Eremuari iragazkortasun handiagoa eta hiri-gunetik parkerainoko konexio gehiago ematearren, oinezkoentzako bide bat aurrekusi da ekialdeko muga. Azalera, gutxi gorabehera, 34.884 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

D.4. eremua Kirol Ekipamenduko Sistema Orokorra zabaltzea.

\* Eraikigarritasuna, guztira: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Eraikuntzaren profila: B + 1 solairu altu, kirol instalazioen erlaitzak izan behar duena altuerarekin. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Erabilera nagusia: Kiroletakoa.

\* Gainerako erabilera baimenduak: Araudi Orokorrean aurreikusitako edozein dotazio-erabilera.

Ordenantza aplikagarriak: artikulua honetan arautu ez den guztirako, 1.4.2.16. eta 1.2.4.17, artikuluetan jasotakoak aginduko du, Plan Bereziak bestelakorik esan ezean.

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa. Hala ere, batera ordenatu ahal izango dira AL.27-ko Plan Partzialarekin

\* Sustatzailea: Alegria-Dulantziko Udala

\* Jarduketa sistema: Zuzeneko okupazioa, lur-sailen titularrei HJE batean integrazteko eskubidea aitortuta, eta, hor, dagokien aprobetxamendua esleituko zaie. Hala ere, banaketa arlo honetako sektoreak garatu ahala okupatuko da lurzorua, jabeei esleitu ahal izango zaien hirigintza aprobetxamendua izan dadin.

Bestela, desjabetu egin ahal izango da, eta, kasu horretan, kudeaketa ondorioetarako, Udala subrogazio izaeraz integratuko da lur-saila atxikita dagoen HJEn

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

\* AR.1 banaketa-arloan geratu da sartuta HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea.

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programaketa

\* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

\* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

\* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde aurretik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

Bide bat egongo da, gutxienez 6 m zabalekoa, AL.08 eta AL.21 arloen arteko muga, eta AL.30 Sistema Orokorrean aurreikusitako bidearekin eta AL.08 arloarekin mendebaldean muga egiten duen bidearekin konektatu du.

2.1.2.9. artikulua. AL.30-ko arau partikularra. Alegria-Dulantziko Hiri Parkeko (I) Sistema Orokorren Arloa.

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arlaok zabalera ugariko eta etxebizitzetako hiri nukleoaren iparraldean dagoen zerrenda bat osatzen du (betiere 50 m baino

Artículo 2.1.2.8. Norma particular del AL.29. Área de ampliación de la zona deportiva de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área se sitúa junto al Equipamiento docente y deportivo (AL.21) y en contacto con el Sistema General de Borde (AL.30), formado por un parque lineal y un vial rodado y un bidegorri. En consecuencia tiene una posición espacialmente adecuada para el uso deportivo. A fin de dar más permeabilidad al área y mayores conexiones desde el núcleo urbano al parque, se prevé un vial peatonal en su límite Este. Su superficie aproximada es de 34.884 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

Zona D.4. Ampliación del Sistema General de Equipamiento Deportivo.

\* Edificabilidad total: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Perfil de la edificación: B+1 plantas altas, con la altura de cornisa que exijan las instalaciones deportivas. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Uso predominante: Deportivo.

\* Resto de usos autorizados: Cualquiera de los usos dotacionales previstos en la Normativa General.

Ordenanzas de aplicación: en lo no regulado en este artículo regirá lo dispuesto en los artículos 1.4.2.16. y 1.2.4.17. salvo que el Plan Especial disponga otras determinaciones.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan especial. No obstante, también podrá ordenarse conjuntamente con el Plan Parcial del AL.27

\* Promotor: Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi

\* Sistema de actuación: Ocupación directa mediante el reconocimiento a los titulares de los terrenos del derecho a integrarse en una A.I.U. donde se les asigne el aprovechamiento que les corresponda. No obstante, la ocupación del suelo se irá haciendo en la medida en que se vayan desarrollando los sectores incluidos en esta área de reparto, de modo que se disponga de aprovechamiento urbanístico que pueda asignarse a los propietarios

En su defecto, podrá actuarse por expropiación, en cuyo caso el Ayuntamiento se integrará con el carácter de subrogada en la A.I.U. a la que se adscribiere la superficie a efectos de gestión

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

\* El A.I.U. queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

b.4. Programación

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

Se dispondrá un vial de un ancho mínimo de 6 m en el límite entre la AL.08 y AL.21 que conecte con el vial previsto en el Sistema General AL.30 y el vial que limita al Oeste el área AL.08.

Artículo 2.1.2.9. Norma particular del AL.30. Área Sistema General de Parque Urbano (I) de Alegria-Dulantzi

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área forma una banda de un ancho variable (pero superior siempre a 50 m) situada al Norte del núcleo urbano residencial, sepa-

handiagokoa), industria eremuetatik banatuta. Horrela, eta dauden bideekin konektatuta, erronda-bide bat ematen du, paseatzeko modukoa den parke lineal batekin (horri bidegorri bat gehitu dakioke). Azalera, gutxi gorabehera, 71.566 m<sup>2</sup> da.

## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

### A. Kalifikazio orokorra

a.1. F1.01 eremua. Espazio libreen sistema orokorraren sektorea.

#### Hiriko parkea

\* Erabilera nagusia: Hiriko parkea

\* Baimendutako beste erabilera batzuk: 1.2.1.17 artikuluan aurreikusirakoak

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra:

#### Kaleak.

### B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* AL.31 arloarekin batera idatzi ahal izango den plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: Alegría-Dulantziko Udala

\* Jarduketa sistema:

Zuzeneko okupazioa, lur-sailen titularrei HJE batean integratzeko eskubidea aitortuta, eta, hor, dagokien aprobetxamendua esleitu zaien. Hala ere, banaketa arlo honetako sektoreak garatu ahala okupatuko da lurzorua, jabeek esleitu ahal izango zaien hirigintza aprobetxamendua izan dadin.

Bestela, desjabetu egin ahal izango da, eta, kasu horretan, kudeaketa ondoriotarako, Udala subrogazio izaeraz integratuko da lur-saila atxikita dagoen HJEn

b.3 Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

\* AR.1 banaketa-arloan geratu da arloa

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian, edota dorrea

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

Plan Bereziak (hor sartu ahal izango da AL.31 arloa ere) zehatz-mehatz zonakatuko du P-3 planoan marraztutako eskema, hurrengo lerroetan adierazitako irizpideei jarraituta.

#### A. Bide sistema, E12.01 eremua.

Plan Bereziak bideen ezaugarri geometrikoak, kokapen erlatiboa eta beharrezko aldaketa topografikoak zehaztuko ditu, industria eragina, bide eta hiri-gune horietan, ahalik eta txikiena izan dadin. Helburu berarekin, landaretzaren ezaugarriak ere zehaztuko ditu, eta ahal dela hosto iraunkorreko eta adartsuak diren zuhaixkak (cupresus arizonica arkoa) jarriko ditu, industria-guneetatik hurran dauden eremuetan.

Aurreikusitako ibilgailutarako bideak (e.12) errotonda bat izan beharko du Nuestra Señora de Ayala kalearen gainean. Diseinuak oinezkoen pasearen (e.21) azpi-eremuaren antzekoa) eta bidegorriaren jarraipena bermatuko du

Edozein modutan ere, bidearen trazaerak eta diseinuak ez du utziko bide azkar bezala erabiltzen.

#### B. Eraikuntzarik gabeko sistemak, F1.01 eremua.

Erabilera nagusia hiri-parkearena (f.11) izango da, baina oinezkoentzako paseo bat (e.21) eta bidegorri bat (e.23) ere izan behar ditu; horiek parke osoan zehar joago dira eta jarraipena emango diote aurreikusitako errondari.

2.1.2.10. artikulua. AL.31-ko arau partikularra. Alegría-Dulantziko Hiri Parkeko (II) Sistema Orokorren Arloa

#### 1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloak zabalera ugariko eta etxebizitzetako hiri nukleoaren iparraldean dagoen zerrenda bat osatzen du (betiere 50 m baino handiagoa), industria eremuetatik banatuta. Horrela, eta dauden bideekin konektatuta, erronda-bide bat ematen du, paseatzeko modukoa den parke lineal batekin (horri bidegorri bat gehitu dakioke).

rándolo de las zonas industriales. De este modo, y en conexión con el viario existente proporciona una vía de ronda, acompañada de un parque lineal apto para el paseo al que se le puede dotar de un bidegorri. Su superficie aproximada es de 71.566 m<sup>2</sup>.

## 2. Régimen urbanístico general.

### A. Calificación global

a.1. Zona F1.01. Sistema General de Espacios Libres. Parque Urbano

\* Uso predominante: Parque urbano

\* Otros usos autorizados: los previstos en el artículo 1.2.1.17

a.2. Zona E12.01. Sistema General de Comunicaciones Viarias: Calles

### B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan especial que podrá redactarse conjuntamente con el del área AL.31

\* Promotor: Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi

\* Sistema de actuación:

Ocupación directa mediante el reconocimiento a los titulares de los terrenos del derecho a integrarse en una A.I.U. donde se les asigne el aprovechamiento que les corresponda. No obstante, la ocupación del suelo se irá haciendo en la medida en que se vayan desarrollando los sectores incluidos en esta área de reparto, de modo que se disponga de aprovechamiento urbanístico que pueda asignarse a los propietarios.

En su defecto, podrá actuarse por expropiación, en cuyo caso el Ayuntamiento se integrará con el carácter de subrogada en la A.I.U. a la que se adscribiere la superficie a efectos de gestión.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

\* El área queda incluida en el área de reparto AR.1

\* Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

El Plan Especial, que podrá incluir también el área AL.31, zonificará con precisión el esquema dibujado en el plano P-3, con los criterios que a continuación se determinan.

#### A. Sistema viario, Zona E12.01.

El Plan Especial determinará las características geométricas de los viales, su posición relativa y las modificaciones topográficas que resulten oportunas para aminorar el impacto industrial en esos viales y en el núcleo urbano. Con la misma finalidad, determinará las características de la vegetación, procurando situar arbustos de hoja perenne y ramaje espeso (tipo cupresus arizonica) en la zona cercana a las áreas industriales.

El vial rodado (e.12) previsto deberá incluir una rotonda sobre la calle de Nuestra Señora de Ayala. Su diseño asegurará la continuidad del paseo peatonal (del tipo de subzona e.21) y del bidegorri.

En todo caso el trazado y diseño del vial impedirá su utilización como vial rápido.

#### B. Sistema de espacios libres, Zona F1.01.

El uso predominante será parque urbano (f.11) pero deberá incluir un paseo peatonal (e.21) y un bidegorri (e.23), que recorran todo el parque y den continuidad a la ronda prevista.

Artículo 2.1.2.10. Norma particular del AL.31. Área Sistema General de Parque Urbano (II) de Alegría-Dulantzi

#### 1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área forma una banda de un ancho variable (pero superior siempre a 50 m) situada al Norte del núcleo urbano residencial, separándolo de las zonas industriales. De este modo, y en conexión con el viario existente proporciona una de ronda, acompañada de un parque lineal apto para el paseo al que se le puede dotar de un

AL.31 arloaren zabalpen eta jarraipen gisa hartzen da. Azalera, gutxi gorabehera, 5.890 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. F1.01 eremua. Espazio librean sistema orokorraren sektorea.

Hiriko parkea

\* Erabilera nagusia: Hiriko parkea

\* Baimendutako beste erabilera batzuk: 1.2.1.17 artikuluan aurreikusitakoak

a.2. E12-01 Eremua. Bide-komunikazioen sistema orokorra:

Kaleak.

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* AL.25 arloarekin batera idatzi ahal izango den plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzailea: Alegria-Dulantziko Udala

\* Jarduketa sistema:

Zuzeneko okupazioa, lur-sailen titularrei HJE batean integratzeko eskubidea aitortuta, eta, hor, dagokien aprobetxamendua esleituko zaie.

Hala ere, banaketa arlo honetako sektoreak garatu ahal okupatuko da lurzorua, jabeei esleitu ahal izango zaien hirigintza aprobetxamendua izan dadin.

Bestela, desjabetu egin ahal izango da, eta, kasu horretan, kudeaketa ondorioetarako, Udala subrogazio izaeraz integratuko da lur-saila atxikita dagoen HJEn.

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

\* AR.2 banaketa arloan geratu da HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: Tertiario Generikoa (c.0)

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0.44 UAs/m<sup>2</sup>

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

Plan Bereziak zehatz-mehatz zonakatuko du P-3 planoan marraztutako eskema, hurrengo lerroetan adierazitako irizpideei jarraituta.

A. Bide sistema, E12.01 eremua.

Plan Bereziak bideen ezaugarri geometrikoak, kokapen erlatiboa eta beharrezko aldaketa topografikoak zehaztuko ditu, industria eragina, bide eta hiri-gune horietan, ahalik eta txikiena izan dadin. Helburu berarekin, landaretzaren ezaugarriak ere zehaztuko ditu, eta ahal dela hosto iraunkorreko eta adartsuak diren zuhaixkak (cupresus arizonica erakoa) jarriko ditu, industria-guneetatik hurrantzen dauden eremuetan.

Aurreikusitako ibilgailutarako bideak (e.12) errotonda bat sartu beharko du A-3.110-en gainean, eta AL.28 arloarekin partekatuko du. Diseinatzerakoan, oinezkoen paseoa (e.21) eta bidegorriaren jarraipena bermatuko dira.

Edozein modutan ere, bidearen trazaerak eta diseinuak ez du utziko bide azkar bezala erabiltzen.

B. Espazio librean sistema. F1.01 eremua.

Erabilera nagusia hiri-parkearena (f.11) izango da, baina oinezkoentzako paseoa (e.21) eta bidegorri bat (e.23) ere izan behar ditu; horiek parke osoan zehar joango dira eta jarraipena emango diote aurreikusitako errondari.

2.1.1.11 artikulua. AL.32 hirigintza jarduerarako eremuaren arau partikularra. Alegria-Dulantziko depositu erregulatzailea.

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arlo honek Mendia Gainan dagoen ur hornikuntza sarearen depositu erregulatzailea eta horren anpliazioa hartzen ditu. AR-1 banaketa arloari atxikita dago, baina bi azpi-arloz edota eremuz osatuta dago: gaur egungo deposituaren lurrek hartzen dutena eta horren anpliazioa (hori AR-1 arlora atxikita dago). Oraingo deposituak hartzen dituen lurrek 2.371,06 m<sup>2</sup> dute; aurreikusitako anpliazioa 6.677,38 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. H1.01 eta H1.02; Hiri Zerbitzuen Sistema Orokorra: ur horniketa.

bidegorri. Se constituye como ampliación y continuación del área AL.31. Su superficie aproximada es de 5.890 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zona F1.01. Sistema General de Espacios Libres. Parque Urbano

\* Uso predominante: Parque Urbano

\* Otros usos autorizados: los previstos en el artículo 1.2.1.17

a.2. Zona E12.01. Sistema General de Comunicaciones Vías: Calles

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan especial que podrá redactarse conjuntamente con el del área AL.25

\* Promotor: Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi

\* Sistema de actuación:

Ocupación directa mediante el reconocimiento a los titulares de los terrenos del derecho a integrarse en una A.I.U. donde se les asigne el aprovechamiento que les corresponda.

No obstante, la ocupación del suelo se irá haciendo en la medida en que se vayan desarrollando los sectores incluidos en esta área de reparto, de modo que se disponga de aprovechamiento urbanístico que pueda asignarse a los propietarios.

En su defecto, podrá actuarse por expropiación, en cuyo caso el Ayuntamiento se integrará con el carácter de subrogada en la A.I.U. a la que se adscribiere la superficie a efectos de gestión

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

\* El A.I.U. queda incluida en el área de reparto AR.2

\* Uso característico del área de reparto: Terciario Genérico (c.0)

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0.44 UAs/m<sup>2</sup>

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

El Plan Especial zonificará con precisión el esquema dibujado en el plano P-3, con los criterios que a continuación se determinan.

A. Sistema viario, Zona E12.01.

El Plan Especial determinará las características geométricas de los viales, su posición relativa y las modificaciones topográficas que resulten oportunas para aminorar el impacto industrial en esos viales y en el núcleo urbano. Con la misma finalidad, determinará las características de la vegetación, procurando situar arbustos de hoja perenne y ramaje espeso (tipo cupresus arizonica) en la zona cercana a las áreas industriales.

El vial rodado (e.12) previsto deberá incluir una rotonda sobre la A-3.110 que compartirá con el área AL.28. Su diseño asegurará la continuidad del paseo peatonal (e.21) y del bidegorri.

En todo caso el trazado y diseño del vial impedirá su utilización como vial rápido.

B. Sistema de espacios libres. Zona F1.01.

El uso predominante será parque urbano (f.11) pero deberá incluir un paseo peatonal (e.21) y un bidegorri (e.23), que recorran todo el parque y den continuidad a la ronda prevista.

Artículo 2.1.1.11. Norma Particular del área de intervención urbanística AL.32. Depósito regulador de Alegria-Dulantzi.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área comprende el actual depósito regulador, y su ampliación, de la red de abastecimiento de agua que se sitúa en el Alto de Mendia. Se adscribe al área de reparto AR-1, si bien está compuesta por dos subáreas y/o zonas: la ocupada por los terrenos del actual depósito y la ampliación del mismo que realmente queda adscrita al AR-1. Los terrenos ocupados por el actual depósito tienen una superficie de 2.371,06 m<sup>2</sup>; la ampliación prevista, 6.677,38 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zonas H1.01 y H1.02; Sistema General de Servicios urbanos: abastecimiento de agua.

a.2. Ezaugarriak eta hirigintza parametroak: Arauok agindutako eginkizunak garatu ahal izateko beharrezkoak direnak.

B. Garatzeko eta betearazteko araubidea

b.1. Lurzoruaren sailkapena:

\* H1.01 eremua: Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

\* H1.02 eremua: Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria.

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak

\* Sistema orokorrak garatzeko plan berezi batek garatu beharko du; plan horrek sare desberdinen eta sare orokorren eta herriko sareen konexioak jaso beharko ditu.

\* Era beran, planak eremuaren mugak aldatu ahal izango ditu, beharrezkoa balitz ordenazio koherentea eta arrazoizkoa izan dadin.

\* Aldaketa egitean, sailkatutako eta kalifikatutako azalera txikituko balitz, soberan geratuko lirakeen lur-arloak lurzoru ez urbanizagarri legez sailkatuko lirake automatikoki, eta dagozkien eremuan sartuko lirake.

\* Sustatzailea: Alegria-Dulantziko Udala.

\* Jarduketa sistema:

Zuzeneko okupazioa, lur-sailen titularrei HJE batean integratzeko eskubidea aitortuta, eta, hor, dagozkien aprobetxamendua esleituko zaie.

Bestela, desjabetu egin ahal izango da, eta, kasu horretan, kudeaketa ondorioetarako, Udala subrogazio izaeraz integratuko da lur-saila atxikita dagoen HJEn.

C. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra:

c.1. Lurzoru urbanizagarriaren H1.02 eremua AR.1. banaketa-arloan geratu da.

c.2. Banaketa-arloaren berezko erabilera: familia ugariko etxebizitza, bloke irekian edo dorrean.

c.3. Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

D. Urbanizazio eta eraikuntza lanen finantzazio baldintzak.

AR-1-n sartutako HJEn arau partikularrek jasotzen dutenaren arabera.

2.1.2.12. artikulua. EG.02-ko arau partikularra. Egiletako Etxoste etxebizitzetarako arloa

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Proposamen hau Araba Erdialdeko PTPek markatutako helburuak betetzeko da, "Egiletako Lurralde Antolaketako Gunea" OE-7 Jarduketa Estrategikoari dagokionez. Arloa hiri nukleoaren ipar-mendebaldean dago, A-132 (Gasteiz/Lizarrá) errepidearen ondoan. Ordenazioak, hiri-gunearen ipar-mendebaldean, zelairantz doazen bi kaminoren artean dagoen hiri-ehunari jarraitzen dio. Bata Las Fuentes kalearen luzapena da eta bestea kaminotik Erentxunera ateratzen dena da. Ondorioz honako eraikuntza-tipologia aurreikusten da Araba Erdialdeko PTPen ezarritako irizpideen arabera: familia biko etxeak eta familia ugariko etxebizitza bloke txiki konpaktuak. Azalera, gutxi gorabehera, 20.178 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

A.5-01 eremua. Etxebizitzetarako dentsitateko txiki eremua.

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 8.320 m<sup>2</sup> (7.952 UAs)

- Erabileren arabera: Ez da gehieneko eraikigarritasunik ezarri erabilera orokorrarekin bateragarriak diren erabileretarako

\* Etxebizitza kopuru osoa gehienez: 32.

\* Gutxienezko etxebizitza kopuru partziala

- Prezio tasatuko etxebizitzak: 8

- Gainerakoak: askeak.

\* Eraikuntzaren profila: II(b), beheko solairua, goiko solairua eta teilapea. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Bultzatutako erabilerak: familia biko eta familia ugariko etxebizitza, blokean, 8 etxebizitza gehienez.

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan aipatu ez den guztirako, bultzatutako erabileren azpi-arloetan, 1.4.2.7 eta 1.4.2. artikuluek aginduko dute, Plan Partzialean jasotako zehaztapenekin.

a.2. Características y parámetros urbanísticos: los precisos para desarrollar la función asignada por estas Normas.

B. Régimen de desarrollo y ejecución

b.1. Clasificación del suelo:

\* Zona H1.01: Suelo urbano consolidado por la urbanización.

\* Zona H1.02: Suelo urbanizable sectorizado.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento

\* A desarrollar por un plan especial de desarrollo de sistemas generales, el cual deberá incluir las conexiones de las distintas redes con las generales y con la localidad.

\* Asimismo, el plan podrá modificar la delimitación del ámbito si fuera preciso por las necesidades impuestas para una ordenación coherente y racional.

\* Si la modificación conlleva una reducción de la superficie clasificada y calificada, los terrenos sobrantes automáticamente se clasificarán como suelo no urbanizable, incluyéndose en la zona que les corresponda.

\* Promotor: Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi.

\* Sistema de actuación:

Ocupación directa mediante el reconocimiento a los titulares de los terrenos del derecho a integrarse en una A.I.U. donde se les asigne el aprovechamiento que les corresponda.

En su defecto, podrá actuarse por expropiación, en cuyo caso el Ayuntamiento se integrará con el carácter de subrogada en la A.I.U. a la que se adscribiere la superficie a efectos de gestión

C. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbano:

c.1. La zona H1.02 del suelo urbanizable queda incluida en el área de reparto AR.1.

c.2. Uso característico del área de reparto: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torre.

c.3 Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3137 UAS/m<sup>2</sup>

D. Condiciones de financiación de las obras de urbanización y construcción.

Según lo señalado en las normas particulares de las A.I.U. incluidas en el AR-1.

Artículo 2.1.2.12. Norma particular del EG.02. Área residencial Etxoste de Eguileta

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Esta propuesta va dirigida al cumplimiento de los objetivos marcados por el PTP de Álava Central para la Operación Estratégica OE-7 "Foco de Articulación territorial de Eguileta". El área se sitúa al noroeste del núcleo urbano y junto a la carretera A-132 (Vitoria-Gasteiz/Estella). La ordenación continúa el tejido urbano existente entre dos caminos que discurren hacia el campo al noroeste del núcleo urbano. Uno es la prolongación de la calle Las Fuentes y el otro es el que sale desde el camino a Erentxun. Se prevé, en concordancia con los criterios establecidos en el PTP de Álava Central, una tipología edificatoria de viviendas bifamiliares y pequeños bloques compactos de vivienda plurifamiliar. Su superficie aproximada es de 20.178 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

Zona A.5-01. Residencial de baja densidad.

\* Edificabilidad de usos lucrativos

- Total: 8.320 m<sup>2</sup> (7.952 UAs)

- Por usos: No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global

\* Número máximo total de viviendas: 32.

\* Número mínimo parcial de viviendas

- De precio tasado: 8

- Resto: libres.

\* Perfil de la edificación: II(b), planta baja, planta alta y bajo cubierta. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Usos propiciados: bifamiliar y plurifamiliar en bloque 8 viviendas como máximo.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado en las subzonas de los usos propiciados regirá el artículo 1.4.2.7 y 1.4.2., con las especificaciones que establezca el Plan Parcial.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan, 1.4.2. Kapituluaren dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

- B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa
- b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua
- b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:
- \* Plan partzialak garatu beharrekoa.
  - \* Sustatzaillea: pribatua.
  - \* Jarduketa sistema: konpentsazioa.
- b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.
- \* AR.3 banaketa-arloan geratu da HJE
- \* Banaketa arloaren berezko erabilera: familia biko etxebizitza edo familia ugariko bloke txiki konpaktuak.
- \* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3611UAs/m<sup>2</sup>.
- b.4. Programaketa.
- \* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.
  - \* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.
- \* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuzenetatik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluan jasotako-arekin bat etorruta, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektua HJEn zama sartuta dago, eta, era berean, arlo berrien saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositua handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. Plan Partzialak Fuentecillas kalearen luzapena eta Erentxungo kaminoko iparraldera ateratzen dena ibilgailutarako bide nagusi gisa jasoko ditu. Gainerako kaleak izaera bera izango duen beste kale batez lotuta geratuko dira. Gainerakoak Plan Partzialak zehaztuko ditu, eta koexistentzia bideak izan ahalko dira (e.22). Eraikuntzen kokapenak zelairako bistak ahalbidetuko ditu eremu publiko guztietatik.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena:

Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez ehuneko 1ek, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

B. Espazio libreen sistema:

Eraikuntzarik gabeko arloa (P-4 planoaren arabera: f11-01) sektorearen iparraldean egongo da A-132 errepidearen ondoan, eta bertan 30 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko moduko forma izango du.

C. Toki dotazioen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren OE-7, RNC 6.2, ROEU-5 eta RA-8 fitxetan jasotakoak bete beharko da.

2.1.2.13. artikulua. EG.03-ko arau partikularra. Egiletako Birunbide etxebizitzetarako arloa

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Proposamen hau Araba Erdialdeko PTPk markatutako helburuak betetzeko da, "Egiletako Lurralde Antolaketako Gunea" OE-7 Jarduketa Estrategikoari dagokionez. Arloa hiri-nukleoaren ipar-

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas registrará lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial.

\* Promotor: privado.

\* Sistema de actuación: Compensación.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.3.

\* Uso característico del área de reparto: vivienda bifamiliar o pequeños bloques compactos de vivienda plurifamiliar.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3611UAs/m<sup>2</sup>.

b.4. Programación.

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para atender las necesidades de los nuevos desarrollos.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El Plan Parcial establecerá la prolongación de la calle Fuentecillas y la que sale hacia el Norte del camino de Erentxun como rodadas principales. Las demás calles quedarán unidas por otra calle que tendrá el mismo carácter. Las demás serán definidas por el Plan Parcial y podrán ser de coexistencia (e.22). La disposición de las edificaciones deberá favorecer las vistas hacia el campo desde todos los espacios públicos.

a.2. Previsión de aparcamientos:

Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 1 por ciento debe situarse en espacio de uso público.

B. Sistema de espacios libres:

El área destinada a espacio libre (señalada en el plano P-4 como f11-01) se dispondrá al Noroeste del sector junto a la carretera A-132, tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de 30 m de diámetro.

C. Reserva total de dotaciones locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

Criterios, principios y normas a los que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas OE-7, RNC 6.2, ROEU-5 y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.2.13. Norma particular del EG.03. Área residencial Birunbide de Eguileta

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

Esta propuesta va dirigida al cumplimiento de los objetivos marcados por el PTP de Álava Central para la Operación Estratégica OE-7 "Foco de Articulación territorial de Eguileta". El área se sitúa en

ekialdean dago, Egileta errekararen ondoan, eta A-3112-tik Alegriarako errepidetik herrirako sarrerako iparraldean. Ordenazioak Erentxun kaminotik zelaira doazen bi kaminoen artean lehendik dagoen hiri-ehunari jarraitzen dio. Araba Erdialdeko PTPn jasotako irizpideekin bat etorrita, familia bakarreko eta familia ugariko etxebizitza, bloke txiki konpaktuetan, tipologia aurreikusten da. Azalera, gutxi gorabehera, 39.745 m<sup>2</sup> da.

2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

A. Kalifikazio orokorra

a.1. A.5-01 eremua. Etxebizitzetarako dentsitateko txikiko eremua

A.5

\* Irabazteko erabileren eraikigarritasuna

- Guztira: 15.720 m<sup>2</sup> (15.168 UAs)

- Erabileren araberak: Ez da gehienezko eraikigarritasunik ezarri erabilera orokorrekin bateragarriak diren erabileretarako

\* Gehieneko etxebizitza kopurua 60.

\* Gutxienezko etxebizitza kopuru partziala

- Precio tasatuko etxebizitzak: 12

- Gainerakoak: askeak.

\* Eraikuntzaren profila: II(b), beheko solairua, goiko solairua eta teilapea. Sestra azpiko solairuak plan partzialak zehaztuko ditu.

\* Bultzatutako erabilerak: familia biko eta familia ugariko etxebizitza, blokean, 8 etxebizitza gehienez.

\* Ordenantza aplikagarria: Atal honetan adierazten den duen guztirako, 1.4.2.7 eta 1.4.2. artikuluek aginduko dute, Plan Partzialak jasotako zehaztapenekin.

Era berean, izan litezkeen gainerako azpi-eremu pribatuetan, 1.4.2. Kapituluak, dagozkion ordenantzetan, jasotakoak aginduko du.

a.2. Sistema orokor hidraulikoko eremua. I.01

B. Garatzeko eta kudeatzeko araubide juridikoa

b.1. Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarri sektorizatua

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak:

\* Plan partzialak garatu beharrekoa

\* Sustatzaila: pribatua.

\* Jarduketa sistema: konpentsazioa.

b.3. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra

\* AR.3 banaketa-arloan geratu da HJE

\* Banaketa-arloaren berezko erabilera: bi familiako etxebizitza edo familia ugariko etxebizitzako bloke txiki konpaktuak.

\* Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3611UAs/m<sup>2</sup>

b.4. Programaketa

\* Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

\* Urbanizazio proiektuaren eta konpentsazio proiektuaren hasiera onarpena: 2 urte, plan partziala behin betiko onartzen denetik.

\* Baimen eskaera: 2 urte, onura eta kargen banaketa betebeharrak betetzen direnetik; gainera, alde zuzenetik eta aldi berean urbanizazioa betearaziko dela bermatuko da.

b.5. Sistema Orokorren hirigintza-jarduketak finantzatzeko baldintzak.

\* 6/98 Legearen 18.3 eta Arau hauen 1.3.2.5 artikuluetan jasotakoekin bat etorrita, sektorearen zama gisa, urbanizazio-proiektua HJEn zama sartuta dago, eta, era berean, arlo berrien saneamendurako eta hornikuntzarako beharrezkoak diren hondakin uren araztegi proiektuaren eta depositua handitzeko proiektuaren zati proportzionala.

3. Plangintza orokor maila eta arau-binkulazioa duen ordenazio zehaztuaren zehaztapenak

A. Bideen sistema.

a.1. Plan Partzialak Erentxun kaminotik iparraldera ateratzen diren kaminoak ezarriko ditu ibilgailutarako bide nagusi gisa. Bi kale horiek hirugarren kale batez batuta geratuko dira; hirugarren horrek

Noreste del núcleo urbano junto a la regata de Eguileta y al Norte del acceso a la población desde la carretera A-3112 a Alegría. La ordenación continúa el tejido urbano existente entre dos caminos que discurren hacia el campo desde el camino de Erentxun. Se prevé, en concordancia con los criterios establecidos en el PTP de Álava Central, una tipología edificatoria de vivienda bifamiliar y plurifamiliar en pequeños bloques compactos. Su superficie aproximada es de 39.745 m<sup>2</sup>.

2. Régimen urbanístico general.

A. Calificación global

a.1. Zona A.5-01. Residencial de baja densidad A.5

\* Edificabilidad de usos lucrativos.

- Total: 15.720 m<sup>2</sup> (15.168 UAs)

- Por usos: No se establece una edificabilidad máxima para ninguno de los usos compatibles con el uso global

\* Número máximo total de viviendas 60.

\* Número mínimo parcial de viviendas

- De precio tasado: 12

- Resto: libres.

\* Perfil de la edificación: II(b), planta baja, planta alta y bajo cubierta. Las plantas bajo rasante serán definidas por el plan parcial.

\* Usos propiciados: bifamiliar y plurifamiliar en bloque 8 viviendas como máximo.

\* Ordenanza de aplicación: En todo lo no señalado en este apartado regirá el artículo 1.4.2.7 y 1.4.2., con las especificaciones que establezca el Plan parcial

De igual modo, en el resto de las posibles subzonas privadas regirá lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes contenidas en el Capítulo 1.4.2.

a.2. Zona del Sistema general Hidráulico. I.01

B. Régimen jurídico de desarrollo y gestión

b.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

\* A desarrollar por plan parcial

\* Promotor: privado.

\* Sistema de actuación: Compensación.

b.3. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico

\* El A.I.U queda incluida en el área de reparto AR.3

\* Uso característico del área de reparto: vivienda bifamiliar o pequeños bloques compactos de vivienda plurifamiliar.

\* Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3611UAs/m<sup>2</sup>

b.4. Programación

\* Aprobación inicial del plan parcial: 4 años, a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

\* Aprobación inicial del proyecto de urbanización y del proyecto de compensación: 2 años, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

\* Solicitud de licencia: 2 años, a partir de que se haya dado cumplimiento a los deberes de distribución de beneficios y cargas, debiéndose garantizar la previa o simultánea ejecución de la urbanización.

b.5. Condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de los Sistemas Generales.

\* En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y en el 1.3.2.5 de estas Normas, como carga del sector, el proyecto de urbanización, queda incluida en las cargas del A.I.U. la parte proporcional del proyecto de estación depuradora de aguas residuales y de la ampliación del depósito regulador necesarios para resolver el saneamiento y abastecimiento de esta área para atender las necesidades de los nuevos desarrollos.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango y vinculación normativa de planeamiento general.

A. Sistema viario.

a.1. El Plan Parcial establecerá los caminos que salen del camino de Erentxun hacia el Norte como vías rodadas principales. Estas dos calles quedarán unidas por una tercera que tendrá el mismo carácter

izaera bera izango du eta ubidea gurutzeko eta Sektorearen alderdi hori eliza dagoen beste ertzarekin konektatzeko oinezkoen konexioa ahalbidetuko du. Gainerako bideak Plan Partzialak zehaztuko ditu, bigarren mailakoak izango dira, eta koexistentzia bideak izan ahalko dira. Eraikuntzen kokapenak zelairako bistak ahalbidetuko ditu eremu publiko guztietatik.

a.2. Aparkaleku aurreikuspena:

Hurrengo balioetatik handiena gaindituko duen aparkaleku kopurua aurreikusi beharko da: 2,5 etxebizitzako edo 1 50 m<sup>2</sup>-ko (azalera hortik kenduta garaje publiko edo pribaturako dena); aparkaleku kopuru osotik, gutxienez ehuneko 1ek, erabilera publikoko eremuan egon beharko du.

B. Espazio libreen sistema.

Eraikuntzarik gabeko eremua Sektorearen mendebaldeko eta ekialdeko mugan egongo da. Mendebaldean (P-4 planoaren arabera: f11-01 eta f11-02), ibilgailutarako bide nagusiarekin kontaktuan, eta ekialdean (aipatutako planoaren arabera: f11-03tik f11-05era) errekan zehar. Horiek 30 m-ko zirkulua inskribatzeko moduko forma izango dute.

C. Dotazio eta ekipamenduen sistemak.

Gutxienez 300 m<sup>2</sup>-ko azalera duen lur-saila erreserbatuko da; lur-sail hori mendebaldetik Sektorearekin muga egiten duen bidearen gainean dago, kontaktuan, beraz, alboko Sektorearekin (EG.02).

D. Toki dotazioen erreserba osoa.

Edozein modutan ere, toki dotaziotarako erreserba osoak Plangintzaren Araudiaren Eranskinean jasotako edo, behin indarrean sartuta, hirigintza legerian jasotako estandar guztiak beteko ditu.

E. Haiago errekan ertzen ordenazioa

Haiago errekan ertzak 0 Mailako tartean daude, EAeko Ibaierren eta Errekaertzen Antolaketa (Mediterraneanar Isuria) PTSen arabera. Horregatik, plan partzialak eta urbanizazio proiektuak arau horretan jasotakoak izan beharko dute kontuan, eta, zehazki, ondoren zehazten dena, muga izaera barik:

e.1. Azpiegiturak urbanizazio berriaren bide edo espaloiaren azpian jarriko dira azpiegituren eta ibilguaren gurutzaketek eta zubiek interes naturaleko elementuak eta erriberako landaretza kontserbatuko dituzte, eta horren diseinuak landaretza lehengoratzeko ahalbidetu du, desagertuta dagoen tokietan. Gainera, ahalmen hidraulikoa mantenduko dute eta ez dira oztopo izango segurtasun publikorako; hain zuzen ere, ez dira traba izango inundazio lautadetan gertatuko diren fluxuetarako eta ez dituzte arriskuan jarriko erriberaren eta ibilguaren egoera.

e.2. Edozein eraikuntza atzeratuz gero, 150 m-ko distantzia gordeko da gutxienez, eta urbanizazio elementuen kasuan 5 m.

e.3. Hirigintza-bilbea diseinatzerakoan, uholde-erriberarekiko erresistentzia hidrodinamikoko gutxienezko irizpideak izango dira kontuan, fluxua eta drainatzea kontuan izanik.

e.4. Eraikuntzarik gabeko eremuan landare-unada mantenduko da, erosio-prozesuen aurreko babes gisa. Lurrari eusteko duten ahalmenaren arabera aukeratutako zuhaitz edo zuhaixkak landatu edo ereingo dira.

e.5. Betelanak, kanalizazioak eta ibilgu zuzentzeak debekatuta daude, hasiera batean. Beharrezkoa izanez gero, Uholdeen Babes eta Erregulazio Hidraulikoari buruzko Araudi Espezifikoko E.2 ataleko 6. artikuluan azaldutakoa izango da kontuan.

F. Plan Partzialaren ordenazioak bete beharko dituen irizpide, printzipio eta arauak.

Aurrekoa ez eze, Plan Partzialaren ordenazioan Araba Erdialdeko PTPren OE-7, RNC 6.2, ROEU-5. eta RA-8 fitxetan jasotakoa bete beharko da.

2.1.2.8. artikulua. EG.04. hirigintza jarduerarako arloaren arau partikularra. Egiletako hondakin uren araztegia.

1. Ordenazioaren irizpideak eta helburuak.

Arloak Egiletako hondakin uren araztegi berria eraikitzeko behar diren lurak hartzen ditu; herriaren iparraldean eta Haiago errekan inguruetan dago. Azalera, gutxi gorabehera, 4.110 m<sup>2</sup> da.

y resolverá la conexión peatonal que permita cruzar la regata y conectar esta parte del Sector con la situada al otro margen donde se ubica la iglesia. Las demás vías serán definidas por el Plan Parcial, tendrán un carácter secundario y podrán ser de coexistencia. La disposición de las edificaciones deberá favorecer las vistas hacia el campo desde todos los espacios públicos.

a.2. Previsión de aparcamientos

Deberá preverse un número de aparcamientos que supere el mayor de los siguientes valores: 2,5 por vivienda ó 1 cada 50 m<sup>2</sup> (excluida de esta superficie la destinada a garaje público o privado); del número total de aparcamientos, al menos 50 por ciento debe situarse en espacio de uso público.

B. Sistema de espacios libres.

El área destinada a espacio libre se dispondrá en los límites Oeste y Este del Sector. Al Oeste (señalada en el plano P-4 como f11-01 y f11-02) en contacto de la vía rodada principal y al Este (señalada en el citado plano como f11-03 a f11-05) a lo largo del arroyo. Cada uno de ellos tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de 30 m.

C. Sistemas de dotaciones y equipamientos.

Se reservará una parcela con una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, situada sobre la vía que limita el Sector por el lado Oeste, en contacto, por tanto, con el Sector contiguo (EG.02).

D. Reserva total de dotaciones locales.

En todo caso, la reserva total para dotaciones locales cumplirá los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o los que establezca la legislación urbanística una vez entre en vigor.

E. Ordenación de los márgenes del arroyo Haiago

Los márgenes del arroyo Haiago se sitúan en el tramo de Nivel 0 según el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Mediterránea). Por ello, el plan parcial y el proyecto de urbanización tendrán en cuenta lo establecido en aquél, y en concreto, sin que tenga carácter limitativo, lo siguiente

e.1. Las infraestructuras se instalarán bajo los viales o aceras de la nueva urbanización. Los cruces del cauce por las infraestructuras y los puentes conservarán los elementos de interés natural y la vegetación de ribera preexistentes y su diseño deberá posibilitar la regeneración de dicha vegetación en los puntos donde haya desaparecido. Además, mantendrán la capacidad hidráulica y no supondrán un obstáculo para la seguridad pública a fin de no interferir en los flujos que se produzcan en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

e.2. Los retiros de cualquier tipo de edificación mantendrán una distancia mínima de 15 m y los elementos de la urbanización 5 m.

e.3. La trama urbanística se diseñará con criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje.

e.4. En el espacio libre se mantendrá la cubierta vegetal como instrumento de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras del suelo.

e.5. Quedan, en principio, prohibidas las actuaciones de relleno, los encauzamientos y las rectificaciones del cauce. En el caso de ser necesarios se tendrá en cuenta lo descrito en el punto 6 del apartado E.2 de la Normativa Específica sobre Preservación de Inundaciones y Regulación Hidráulica.

F. Criterios, principios y normas a los que habrá de atenderse la ordenación del Plan Parcial.

Además de lo anterior, en la ordenación del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo establecido en las fichas OE-7, RNC 6.2, ROEU-5. y RA-8 del PTP de Álava Central.

Artículo 2.1.1.20. Norma Particular del área de intervención urbanística EG.04. Depuradora de aguas residuales de Eguleta.

1. Criterios y objetivos de la ordenación.

El área comprende los terrenos precisos para la construcción de la nueva depuradora de aguas residuales de Eguleta que se localiza, al norte de la localidad y en las inmediaciones del arroyo Haiago. Superficie aproximada de 4.110 m<sup>2</sup>.



## 2. Hirigintzako Araubide Orokorra.

## A. Kalifikazio orokorra.

a.1. H2.01 eremua; Saneamenduko Sistema Orokorra. Hondakin-uren araztegia.

a.2. Ezaugarriak eta hirigintza parametroak: Arauok agindutako eginkizunak garatu ahal izateko beharrezkoak direnak.

## B. Garatzeko eta betearazteko araubidea.

b.1. Lurzoruaren sailkapena: Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria.

b.2. Plangintza garatzeko eta betearazteko arauak.

\* Sistema orokorrak garatzeko plan berezi batek garatu beharko du; plan horrek sare desberdinen eta sare orokorren eta herriko sareen konexioak jaso beharko ditu.

\* Era beran, planak eremuaren mugak aldatu ahal izango ditu, beharrezkoa balitz ordenazio koherentea eta arrazoizkoa izan dadin.

\* Aldaketa egitean, sailkatutako eta kalifikatutako azalera txikituko balitz, soberan geratuko lirakekeen lur-arloak lurzoru ez urbanizagarri legez sailkatuko lirakeke automatikoki, eta dagozkien eremuan sartuko lirakeke.

\* Sustatzaila: Alegria-Dulantziko Udala.

\* Jarduketa sistema:

Zuzeneko okupazioa, lur-sailen titularrei HJE batean integratzeko eskubidea aitortuta, eta, hor, dagoen aprobetxamendua esleitzeko zaie.

Bestela, desjabetu egin ahal izango da, eta, kasu horretan, kudeaketa ondorioetarako, Udala subrogazio izaeraz integratuko da lur-saila atxikita dagoen HJEn.

## C. Hiri aprobetxamendua esleitzeko araubide orokorra.

c.1. Hirigintza jarduerarako arloa AR.3 banaketa arloan geratu da.

c.2. Banaketa arloaren berezko erabilera: familia biko etxebizitza edo familia ugariako bloke txiki konpaktuak.

c.3. Banaketa-arloaren aprobetxamendu tipoa: 0,3611 UAs/m<sup>2</sup>.

D. Urbanizazio eta eraikuntza lanen finantzazio baldintzak.

AR-3-n sartutako HJEn arau partikularrek jasotzen dutenaren arabera.

## 2.1.3. KAPITULUA. SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARLOAK

2.1.3.1. artikulua. Sektorizatu gabeko Lurzoru Urbanizagarrian hirigintza-eskuhartze arloak. Osaera.

1. Arau Subsidiarioek sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren hurrengo arloak sailkatzen dituzte Alegria-Dulantziko udalerriko lurzoru urbanizagarrian:

AL.33: Hiri-gunearen hego-mendebaldean, Atxako izeneko eremuan, dagoen arloa.

Alegria-Dulantziko nukleoaren hego-mendebaldean lur erreserba hau sortu da, udalerrian etorkizun batean eta Arau hauen hurrengoko berrikuspena baino lehen etxebizitza gehiago eginez gero egon daitekeen beharrianak betetzeko. Gainera, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuen beharrianak ere hartu ahal izango ditu, orain aurreikusitako gabe egon arren.

AL.34: Hiri-gunearen iparraldean, San Pelayo izeneko eremuan, dagoen arloa.

AL.16 "Industrial Uriarte" eta "AL.18 "Industrial Gorritziturri" artean kokatutako arloa da; trenbidearen ondoko hiri-eremua kolmatzen du eta hiririk AL.30 arloaren ertzean dagoen bideak eta parkeak banantzen du. Hasiara batean jarduera industrialetarako aurreikusitako lurra orain aurreikusitako gabeko erabileren beharrianak hartu ahal izango ditu, beti ere, erabilera industrialekin bateragarriak badira.

2. Arlo hauek Arau Subsidiarioen 1.3.3.1 artikuluko 4. puntuan eta 1.3.4.4 artikuluan agindutako eran betearaziko dira.

2.1.3.3. artikulua. AL.33. Atxako hirigintza jarduerarako arloaren sektorizazio planek bete behar dituzten irizpideak eta oinarritzko baldintzak.

1. Ordenazioaren irizpide eta helburu orokorrak.

Lur erreserba hau sortu da, udalerrian etorkizun batean eta Arau hauen hurrengoko berrikuspena baino lehen etxebizitza gehiago eginez

## 2. Régimen urbanístico general.

## A. Calificación global.

a.1. Zona H2.01; Sistema General de Saneamiento. Depuradora de aguas residuales.

a.2. Características y parámetros urbanísticos: los precisos para desarrollar la función asignada por estas Normas.

## B. Régimen de desarrollo y ejecución.

b.1. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado.

b.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.

\* A desarrollar por un plan especial de desarrollo de sistemas generales, el cual deberá incluir las conexiones de las distintas redes con las generales y con la localidad.

\* Asimismo, el plan podrá modificar la delimitación del ámbito si fuera preciso por las necesidades impuestas para una ordenación coherente y racional.

\* Si la modificación conlleva una reducción de la superficie clasificada y calificada, los terrenos sobrantes automáticamente se clasificarán como suelo no urbanizable, incluyéndose en la zona que les corresponda.

\* Promotor: Ayuntamiento de Alegria-Dulantzi.

\* Sistema de actuación:

Ocupación directa mediante el reconocimiento a los titulares de los terrenos del derecho a integrarse en una A.I.U. donde se les asigne el aprovechamiento que les corresponda.

En su defecto, podrá actuarse por expropiación, en cuyo caso el Ayuntamiento se integrará con el carácter de subrogada en la A.I.U. a la que se adscribiere la superficie a efectos de gestión.

C. Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

c.1. El área de intervención urbanística queda incluida en el área de reparto AR.3.

c.2. Uso característico del área de reparto: vivienda bifamiliar o pequeños bloques compactos de vivienda plurifamiliar.

c.3. Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,3611 UAs/m<sup>2</sup>

D. Condiciones de financiación de las obras de urbanización y construcción.

Según lo señalado en las normas particulares de las A.I.U. incluidas en el AR-3.

## CAPÍTULO 2.1.3. ÁREAS DE DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 2.1.3.1. Áreas de intervención urbanística del Suelo Urbanizable No Sectorizado. Composición.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican en el suelo urbanizable del término municipal de Alegria-Dulantzi las siguientes áreas de suelo urbanizable no sectorizado:

AL.33: Área situada al Suroeste del núcleo urbano, en la zona denominada Atxako.

Al Suroeste del núcleo de Alegria-Dulantzi se ha creado esta reserva de terreno para atender las necesidades de expansión residencial que en el futuro y antes de la próxima revisión de estas Normas puedan surgir en el municipio. También podrá acoger necesidades, ahora imprevistas, de otros usos compatibles con los residenciales.

AL.34: Área situada al Norte del núcleo urbano, en la zona denominada San Pelayo.

Se trata de un área situada entre la AL.16, "Industrial Uriarte" y la AL.18, Industrial Gorritziturri" que colmata el área urbana adyacente al ferrocarril y que queda separada de la ciudad por el vial y el parque de borde del AL.30. El suelo previsto en principio para actividades industriales, también podría acoger necesidades, ahora imprevistas, de otros usos compatibles con las industriales.

2. La ejecución de esas áreas se realizará tal como se establece en los artículos 1.3.3.1 punto 4 y 1.3.4.4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.3.3. Criterios y condiciones básicas que deberán cumplir los planes de sectorización del área de intervención urbanística AL.33. Atxako.

1. Criterios y objetivos generales de ordenación.

Se establece esta reserva de terreno para atender las necesidades de expansión residencial que en el futuro y antes de la

gero egon daitekeen beharrianak betetzeko. Gainera, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuen beharrianak ere hartu ahal izango ditu, orain aurreikusi gabe egon arren.

2. Plan eta sektore kopurua.

A. Sektorizazio plan baten edo batzuen bitartez egin ahalko da arlo honen sektorizazioa.

B. Gainera, sektorizazio plan batek sektore bat edo batzuk mugatu ahal izango ditu (hirigintza jarduerarako eremu berriak).

3. Aurrezonakatzeko orokorra: baimendu daitezkeen erabilerak eta erabilera debekatuak.

A. Eremua, hasiera batean, A.3, eremu orokor legez kalifikatu da; erabilera nagusia hauxe da: familia ugariako etxebizitza, eraikuntza irekian. Hala ere, sektorizazio plangintzak ezarriko du beharrezko zonakatzeko eta kalifikazio orokorra, kontuan izanik gerora ezarriko dena.

B. Hauek dira erabilera sektorizatuak:

\* Etxebizitzetarako erabilera guztiak.

\* "Etxebizitzarekin bateragarriak diren industria-jarduera" legez agertzen direnak 1.2.1.11 artikuluan.

\* 1.2.1 Kapituluaren deskribatutako gainerako erabilerak, lurzoru ez urbanizagarria eta etxebizitzarekin bateragarriak ez diren erabilerak kenduta.

C. Erabilera debekatuak eta ez-bateragarriak dira aurreko B atalean jasota ez daudenak.

4. Sektoreak mugatzeko irizpideak eta oinarritzko baldintzak. Garapenaren sekuentzia.

A. Sektoreek herriko hiri-bilbean era koherente batean sartuko direla bermatuko dute. Zehatz esanda, AL.34 eremuak bi konexio izango ditu, gutxienez, gaur egungo A-3112-rekin, eta jarraipen emango dio la AL.11-n dagoenari eta AL.26-n aurreikusita dagoenari, eta beste bat A.3110-rekin, AL.28-ren bitartez.

B. Era berean, lehendik dauden hiri zerbitzuen azpiegituren sareekiko konexioa bermatuko dute.

C. Hainbat sektorizazio plan idazten badira, lehenengokoak eremuko barne bideen oinarritzko sarea aurreikusiko du, sistema orokor edo toki sistema izaeraz; horrek sektore guztien bilbea egituratuko du eta sistema orokorrekiko konexioak ezarriko ditu.

D. Jarduerarako eremu honen garapenaren norabidea ekialde-mendebalde izango da. Mendebaldean sektore bat (edo HJE berri bat) garatzeko, ekialdean baino lehenago, bermatuta egon beharko dute Sistema Orokorrekiko konexioek, eta, zehazki, A-3110 eta A-3112 errepideekikoak.

E. Eremuko ezaugarri topografikoak homogeneousak direnez, sektoreek forma erregularra izango dute, pixka bat laukizuzena, eta aurrealde Alegria ibairantz.

Sektoreek eribera parke bat aurreikusiko dute Alegria ibaian, hiri lurzoru dagoenaren eta hiri urbanizagarri sektorizatuan dagoenaren antzekoa.

G. Etxebizitza sektoreek gutxienez 20.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute.

H. Etxebizitza erabilera nagusiko sektorizazio-planen helburua herriko etxebizitza ahalmena berrezartzea izango da, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua betearaztean izan den murrizketaren arabera. Planak beste xede bat ere izan dezake, hain zuzen ere, babes publikoko etxebizitzak (VPO, VPT y VTM) sustatzera zuzendutako lurzorua sortzea, nahiz eta hortik ateratako etxebizitza ahalmena aipatutako murrizketa baino handiagoa izan.

Edozein kasutan ere, aurrekoari dagokionez, kontuan izango dira RNC-5 fitxan finkatutako zenbateko osoaren mugak eta Araba Erdialdeko PTPen RNC-6.2.2-ko ("Hiri-espazio nagusi izateko bokazioa duten guneen hazkundeak: Eskualde-mailaren azpitik interesgarriak diren guneen hazkundeak") gainerako irizpideak.

Mugak %10 gaindituta, Arauak aldatu beharko dira; portzentajeak %30 gainditzen badu arauok berrikusteko tramitea egingo da.

Sektorizazio plangintzak (bere zonakatzeko eta kalifikazio orokorrean) eraikuntzarik gabeko eta ekipamendu komunitarioko eremuen sistema orokorrak aurreikusiko ditu, aurreikusitako biztan-

próxima revisión de estas Normas puedan surgir en el municipio. También podrá acoger necesidades, ahora imprevistas, de otros usos compatibles con los residenciales.

2. Número de planes y sectores.

A. La sectorización de esta área podrá hacerse mediante uno o varios planes de sectorización.

B. Además, un plan de sectorización podrá delimitar uno o varios sectores ó (áreas de intervención urbanísticas nuevas).

3. Prezonificación global: unos autorizables y uso prohibidos.

A. El ámbito se califica inicialmente como zona global A.3, cuyo uso predominante es el de Vivienda plurifamiliar en edificación abierta, si bien será el planeamiento de sectorización quien establezca la zonificación y la calificación global precisas, teniendo en cuenta lo que se establece posteriormente.

B. Se consideran usos sectorizados los siguientes:

\* Todos los residenciales.

\* Los industriales descritos en el artículo 1.2.1.11 como "Actividades de industria compatible con vivienda".

\* El resto de usos descritos en el Capítulo 1.2.1 salvo los propios del suelo no urbanizable y los incompatibles con la vivienda.

C. Se consideran usos prohibidos e incompatibles los que, por exclusión, no están contemplados en el apartado B anterior.

4. Criterios y condiciones básicas para la delimitación de los sectores. Secuencia del desarrollo.

A. Los sectores garantizarán su inserción coherente en la trama urbana de la localidad. En concreto, el ámbito de la AL.34 tendrá dos conexiones al menos con la actual A-3112, dando continuidad a la existente en la AL.11 y a la prevista en la AL.26 y otra con la A.3110, a través de la AL.28.

B. Igualmente, garantizarán su conexión con las redes de las infraestructuras de los servicios urbanos preexistentes.

C. En el supuesto de la redacción de varios planes de sectorización, el primero de ellos preverá la red básica de la vialidad interior del área, con carácter de sistema general o local, que articule la trama del conjunto de los sectores y establezca su conexión con los sistemas generales.

D. La dirección del desarrollo de esta área de intervención irá de Este a Oeste. Sólo podrá desarrollarse un sector (o un nuevo AIU) en el Oeste antes que en el Este si tiene aseguradas sus conexiones con los Sistemas Generales y, en concreto, con las carreteras A-3110 y A-3112.

E. Dada la homogeneidad de las características topográficas del área, los sectores tendrán forma regular, sensiblemente rectangulares, y con frente al Río Alegria.

Los sectores preverán un parque ribereño en el Río Alegria de similares características que las del existente en el suelo urbano y del previsto en el suelo urbanizable sectorizado.

G. Los sectores residenciales tendrán una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.

H. Los planes de sectorización de uso predominante residencial tendrán por objeto la reposición de la capacidad de viviendas de la localidad, en función de la disminución de la misma por la ejecución del suelo urbano y del urbanizable sectorizado. También podrá ser objeto del plan la creación de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección pública (VPO, VPT y VTM) aunque la capacidad residencial resultante sea superior a la disminución aludida.

En cualquier caso, para lo anterior se tendrán en cuenta los límites de cuantificación total fijados en la ficha RNC-5 y del resto de criterios de la RNC-6.2.2 "Regulación de Nuevos Crecimientos de núcleos con vocación de espacios urbanos principales "Crecimientos de núcleos de interés subcomarcal" del PTP de Álava Central.

Una vez superados aquellos límites en un 10%, procederá la modificación de las Normas; si el porcentaje rebasa el 30% se tramitará su revisión.

El planeamiento de sectorización, en su zonificación y calificación global, preverá los sistemas generales de espacios libres y de equipamiento comunitario necesarios para garantizar la satisfacción

leriaren eta jarriko diren gainerako jardueren premiak beteko direla bermatu ahal izateko. Dotazio horiek etxebizitza sektoreetan sartu edo independenteak izan ahalko dira, baina betearazterakoan sektoreei atxikiko zaizkie.

J. Sektorizazio plangintza idatzi ahal izango da ere, etxebizitza-tarako edo industriaerako ez diren erabilera publiko edo pribatuen erabilerei dagokienez.

2.1.3.2. artikulua. AL.34. San Pelayo hirigintza jarduerarako arloaren sektorizazio planek bete behar dituzten irizpideak eta oinarritzko baldintzak.

1. Ordenazioaren irizpide eta helburu orokorrak.

Hasiera batean arlo hau jarduera industrialetarako aurreikusita dago, baina orain aurreikusi gabeko erabileren beharrezan hartu ahal izango ditu, beti ere, erabilera industrialekin bateragarriak badira.

2. Plan eta sektore kopurua.

A. Sektorizazio plan baten edo batzuen bitartez egin ahalko da arlo honen sektorizazioa.

B. Gainera, sektorizazio plan batek sektore bat edo batzuk (edo gauza bera dena, hirigintza jarduerarako arlo berriak) mugatu ahal izango ditu.

3. Aurrezonakatzeko orokorra: baimendu daitezkeen erabilerak eta erabilera debekatuak.

A. Eremua B.1. eremu global gisa kalifikatu da, hasiera batean. "Industria eremu komuna"; industria erabilera da nagusia, industria intentsiboko b.11 azpi-eremuetan (1.4.2.11. artikulua) eta industria isolatuko b.12 (1.4.2.12. artikulua) egin ohi dena; hala ere, sektorizazio plangintzak ezarriko ditu beharrezko zonakatzeko eta kalifikazio orokorra.

B. Hauek dira erabilera baimenduak:

b.1. Erabilera industrialak, hiri-eremuekin bateragarriak ez direnak kenduta.

b.2. 1.2.1 Kapituluaren deskribatutako gainerako erabilerak, etxebizitzetarakoak eta lurzoru ez urbanizagarriarenak kenduta.

C. Erabilera debekatuak eta ez-bateragarriak dira aurreko b) atalean jasota ez daudenak.

4. Sektoreak mugatzeko irizpideak eta oinarritzko baldintzak. Garapenaren sekuentzia.

A. Sektoreek Arau hauek aurreikusitako hiri-bilbean era logiko batean sartuko direla bermatuko dute, eta hiriarekiko afekzioa ekidin beharko dute, behar beharrezkoa ez bada. Ondorio horietarako, eremuak bi konexio izango ditu, gehienez. Bata Nuestra de Ayala kalearekin, eremu hori AL.18 eremutik bananduz, eta bestea AL.30, Parkeko Sistema Orokorra, eremuan aurreikusitako bidearekin. Oraingo A-3110-ekin ere konektatu ahal izango da, AL.16 arloaren bitartez, AL.16 eremuaren Sektorizazio Proiektua planteatzeko unean Plan Berezi baten bidez garatu bada. Azaldutakoak kenduta, ez da beste konexiorik onartuko bide-bilbearekin.

B. Era berean, lehendik dauden hiri zerbitzuen azpiegituren sareekiko konexioa bermatuko dute. Hainbat sektorizazio plan idazten badira, lehenengokoak eremuko barne bideen oinarritzko sarea aurreikusiko du, sistema orokor edo toki sistema izaeraz; horrek sektore guztien bilbea egituratuko du eta sistema orokorrekiko konexioak ezarriko ditu.

C. Sektorizazio plangintzak beharrezko sistema orokorrak aurreikusiko ditu, aurreikusitako jardueren eta hala badagokio herriaren premiak betetzen direla bermatzeko.

Dotazio horiek sektoreetan sartu edo independenteak izan ahalko dira, baina betearazterakoan sektoreei atxikiko zaizkie.

Ordenazio orokorrak San Pelayo mendixkako paisaia babestuko du, eta eraikuntzarik gabeko sistema orokor legez kalifikatuko du, sektoreen kudeaketari atxikia; edo, bestela, babes hori inposatutako toki sistema bat bezala sartuko du, hau da, plangintza orokor maila duen ordenazio zehaztuaren determinazio gisa, eta plan partzialek garatu beharrekia.

E. Sektorizazio plangintza udalerrian sortutako eta aurreikusi gabeko beharrezan betetzeko ere idatzi ahal izango da, etxebizitzetarako ez diren erabilera publiko edo pribatuen erabilerei dagokienez.

de las demandas propias de la población prevista y del resto de actividades que hayan de ubicarse. Estas dotaciones podrán incluirse en los sectores residenciales o ser independientes, si bien a efectos de su ejecución se adscribirán a aquellos.

J. También podrá redactarse planeamiento de sectorización para atender necesidades imprevistas de usos autorizables públicos o privados no residenciales ni industriales autorizables, y no derivadas del desarrollo residencial propio de esta AL.33.

Artículo 2.1.3.2. Criterios y condiciones básicas que deberán cumplir los planes de sectorización del área de intervención urbanística AL.34. San Pelayo.

1. Criterios y objetivos generales de ordenación.

Esta área está prevista en principio para actividades industriales, también podría acoger necesidades, ahora imprevistas, de otros usos compatibles con las industriales.

2. Número de planes y sectores.

A. La sectorización de esta área podrá hacerse mediante uno o varios planes de sectorización.

B. Además, un plan de sectorización podrá delimitar uno o varios sectores (o, lo que es lo mismo, áreas de intervención urbanísticas nuevas).

3. Prezonificación global: unos autorizables y uso prohibidos.

A. El ámbito se califica inicialmente como zona global B.1. "zona industrial común", cuyo uso predominante es el industrial propio de las subzonas b.11, de industria intensiva (artículo 1.4.2.11) y b.12, industria aislada (artículo 1.4.2.12), si bien será el planeamiento de sectorización quien establezca la zonificación y la calificación global precisas.

B. Se consideran usos autorizados los siguientes:

b.1. Los industriales salvo los incompatibles con las áreas urbanas.

b.2. El resto de usos descritos en el Capítulo 1.2.1 salvo los residenciales y los propios del suelo no urbanizable.

C. Se consideran usos prohibidos e incompatibles los que, por exclusión, no están contemplados en el apartado b) anterior.

4. Criterios y condiciones básicas para la delimitación de los sectores. Secuencia del desarrollo.

A. Los sectores garantizarán su inserción lógica en la trama urbana prevista por estas Normas, aunque deberán evitar la afeción a la ciudad, salvo en lo imprescindible. A estos efectos, el ámbito tendrá dos conexiones, como máximo. Una con la calle de Nuestra de Ayala, que separa esta área de la AL.18 y otra con el vial previsto en la AL.30, Sistema General de Parque. También podrá conectarse con la actual A-3110, a través del área AL.16, en caso de que en el momento de plantearse el Proyecto de Sectorización la AL.16 se haya desarrollado mediante un Plan Especial. Al margen de las descritas no se admitirán más conexiones con la trama viaria.

B. Igualmente, garantizarán su conexión con las redes de las infraestructuras de los servicios urbanos preexistentes. En el supuesto de la redacción de varios planes de sectorización, el primero de ellos preverá la red básica de la vialidad interior del área, con carácter de sistema general o local, que articule la trama del conjunto de los sectores y establezca su conexión con los sistemas generales.

C. El planeamiento de sectorización preverá los sistemas generales que sean necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas de las actividades previstas y de la localidad, en su caso.

Estas dotaciones podrán incluirse dentro de los sectores o ser independientes, si bien a efectos de su ejecución se adscribirán a aquellos.

La ordenación global protegerá el paisaje del cerro de San Pelayo, calificándolo como sistema general de espacios libres, adscrito a la gestión de los sectores, o incluyendo tal protección como un sistema local impuesto, es decir como, determinación de la ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general, a desarrollar por los planes parciales.

E. También podrá redactarse planeamiento de sectorización para atender necesidades imprevistas surgidas en el municipio de usos autorizables públicos o privados, no residenciales.

**BIGARREN TITULUA – EGITURAZKO JARDUERARAKO EREMUAK**

2.2.1.1. artikulua. Sortu berri diren egiturazko jarduerarako eremuen arau partikularra.

1. A.I.E. 01 egiturazko jarduerarako eremua.

A. Deskripzioa: A-3110 errepidearen bariantea

B. Erakunde jardulea: Arabako Foru Aldundia.

2.2.1.2. artikulua. Dauden egiturazko jarduerarako eremuen zerrenda.

1. Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

A. AIE.02 egiturazko jarduerarako eremua: A-3110 errepidea (Alegria-Dulantzi Gasteiz).

B. AIE.03 egiturazko jarduerarako eremua: A-3110 errepidea (Alegria-Dulantzi Agurain).

C. AIE.04 egiturazko jarduerarako eremua: A-3112 errepidea (Alegria-Dulantzi konexioa N-1 errepidearekin) era Alegria-Dulantzirako bariantea A-3110-ekin konektatzeko.

D. AIE.05 egiturazko jarduerarako eremua: A-3112 errepidea (Alegria-Dulantzi - Egileta, konexioa A-132-rekin).

E. AIE.06 egiturazko jarduerarako eremua: A-4137 errepidea (Gaunatik Azilura).

F. AIE.07 egiturazko jarduerarako eremua, A-4135 errepidea (Gaunatik Erentxunera)

G. AIE.08 egiturazko jarduerarako eremua, A-4136 errepidea (Gaunatik Alegria-Dulantzira).

H. AIE.09 egiturazko jarduerarako eremua: A-132 errepidea.

I. AIE.10 egiturazko jarduerarako eremua: A-3112 errepidea (Egiletako sarbidean)

K. AIE.11 egiturazko jarduerarako eremua: Trenbide Sistema Orokorra, Gasteiz-Altsasu Trenbideari dagokiona.

2. Lan Hidraulikoaren Sistema Orokorra

A. AIE-12 egiturazko jarduerarako eremuak: Alegria ibaiaren kanala.

B. AIE-13 eta AIE-18 arteko egiturazko jarduerarako eremuak: Ureztatze baltsak.

3. AIE-19 egiturazko jarduerarako eremuak: Lehengo euskal trenbidearen bide berdea

4. Hiri azpiegituren sistema orokorra.

A. AIE-20 egiturazko jarduerarako eremuak: Alegria-Dulantziko hondakin uren gaur egungo araztegia.

E. AIE-21 egiturazko jarduerarako eremuak: Ura hornitzeko egungo depositua era lurzoru aurreikuspena depositua handitzeko.

**ALEGRÍA-DULANTZIKO UDAL PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN PLANO ARAUEMAILEAK**

Alegria-Dulantziko Plangintzari buruzko Arau Subsidiarioen plano arauemaileen bilduma 55 planok osatzen dute, 7 serietan banatuta: P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 eta P-6.

Serie bakoitza plano desberdinetan banatzen da, planoaren karatulan agertzen den laukitxo normalizatuaren arabera.

Salbuespen gisa, P-1 serieak beste bi plano jasotzen ditu, P-1.1 bezala identifikatuta; batek udalerriko iparraldea hartzen du eta besteak hegoaldea.

P-6 seriez gain, 1:1.100 eskalako enkoadratze bat ere sartzen da, plano batean erakutsi ahal izateko AL.02 eta AL.25 Hirigintza Jarduerarako Eremuen arteko erlazioa.

Hurrengo taulan, 55 plano zerrendatu dira eta horien edukia, eskala eta eremua azaldu da.

**TÍTULO SEGUNDO.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL**

Artículo 2.2.1.1. Norma Particular de las áreas de intervención estructural de nueva creación.

1. Área de Intervención Estructural, A.I.E. 01

A. Descripción: Variante a la carretera A-3110

B. Órgano actuante: Diputación Foral de Álava.

Artículo 2.2.1.2. Relación de las Áreas de Intervención Estructural existentes.

1. Sistema General de Comunicaciones Viarias.

A. Área de intervención estructural AIE.02: Carretera A-3110 (Alegria-Dulantzi a Vitoria).

B. Área de intervención estructural AIE.03: Carretera A-3110. (Alegria-Dulantzi a Salvatierra)

C. Área de intervención estructural AIE.04: Carretera A-3112 (Alegria-Dulantzi a conexión con la N-1) y variante a Alegria-Dulantzi para conectar con la A-3110.

D. Área de intervención estructural AIE.05. Carretera A-3112 (Alegria-Dulantzi a Egileta, conexión con A-132).

E. Área de intervención estructural AIE.06: Carretera A-4137 (Gauna a Acilu).

F. Área de intervención estructural AIE.07 Carretera A-4135 (Gauna a Erenchun)

G. Área de intervención estructural AIE.08 Carretera A-4136 (Gauna a Alegria-Dulantzi).

H. Área de intervención estructural AIE.09:Carretera A-132.

I. Área de intervención estructural AIE.10: Carretera A-3112 (en su acceso a Egileta)

K. Área de intervención estructural AIE.11: Sistema General Ferroviario correspondiente al Ferrocarril Vitoria-Alsasua

2. Sistema General de Obras Hidráulicas

A. Áreas de intervención estructural AIE-12: Canal del Río Alegria

B. Áreas de intervención estructural AIE-13 a AIE-18: Balsas de riego.

3. Áreas de intervención estructural AIE-19: Vía Verde del Antiguo ferrocarril Vasconavarro

4. Sistema General de Infraestructuras urbanas.

A. Áreas de intervención estructural AIE-20: Actual depuradora de aguas residuales de Alegria-Dulantzi.

E. Áreas de intervención estructural AIE-21: Actual depósito de abastecimiento de agua y previsión de suelo para su ampliación.

**PLANOS NORMATIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALEGRÍA-DULANTZI**

La colección de planos normativos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alegria-Dulantzi queda formada por 55 planos distribuidos en 7 series: P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 y P-6.

Cada serie se distribuye en distintos planos de acuerdo con la cuadrícula normalizada que aparece en la carátula del propio plano.

Como excepción la serie P-1 incluye dos planos más identificados como P-1.1, uno de ellos recoge la zona Norte del término municipal y el otro la zona Sur.

Además en la serie P-6, se incluye un encuadre a escala 1:1.100 para mostrar en solo plano la relación entre las Áreas de Intervención Urbanística AL.02 y AL.25.

En la tabla que sigue se enumeran los 55 planos y se indica su contenido, escala y ámbito.

PLANO A	ESKALA	ORRIAK	BIZTANLERIA
P-1 udalerrien kalifikazioa (11 plano)	1:5.000	01-01 02-01 03-01 04-01 05-01	01-02 02-02 03-02 04-02 05-02 02-03 Alegria-Dulantziko udalerria
P-1.1 baldintzatzaile gainjarri gehigarriak (2 plano)	1:10.000	Iparra Hegoa	
P-2 Lurzoruaren sailkapena eta jarduerarako eremuak (2 plano)	1:4.000 1:2.000	hiri-gunea hiri-gunea	Alegria-Dulantzi Egileta
P-3 Zonakatzeko orokorra hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian (2 plano)	1:2.900 1:2.000	hiri-gunea hiri-gunea	Alegria-Dulantzi Egileta

PLANOA	ESKALA	ORRIAK				BIZTANLERIA
P-4 Zonakatze zehaztua (14 plano)	1:1.000	01-02 02-02 03-02 04-02	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05	Alegria-Dulantzi
		06-01	06-02			Egileta
P-5 Eraikuntzaren baldintzak (9 plano)	1:1.000	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05		Alegria-Dulantzi
		06-01	06-02			Egileta
P-6 Garapenaren baldintzak Hirigintza kudeaketa eta betearazpena (15 plano)	1:1.000	01-02 02-02 03-02 04-02	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05	Alegria-Dulantzi
	1:1.100	AL.02 eta AL.25 areko kontaktu eremua				
	1:1.000	05-02 06-01	06-02			Egileta

PLANO	ESCALA	HOJAS				POBLACIÓN
P-1 calificación del término municipal (11 planos)	1:5.000	01-01 02-01 03-01 04-01 05-01	01-02 02-02 03-02 04-02 05-02	02-03		Término municipal de Alegria-Dulantzi
P-1.1 condicionantes sobrepuestos adicionales (2 planos)	1:10.000		Norte Sur			
P-2 Clasificación del suelo y Áreas de Intervención (2 planos)	1:4.000 1:2.000		núcleo urbano núcleo urbano			Alegria-Dulantzi Egileta
P-3 Zonificación global en suelo urbano y urbanizable (2 planos)	1:2.900 1:2.000		núcleo urbano núcleo urbano			Alegria-Dulantzi Egileta
P-4 Zonificación pormenorizada (14 planos)	1:1.000	01-02 02-02 03-02 04-02	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05	Alegria-Dulantzi
		06-01	06-02			Egileta
P-5 Condiciones de la edificación (9 planos)	1:1.000	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05		Alegria-Dulantzi
		06-01	06-02			Egileta
P-6 Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución (15 planos)	1:1.000	01-02 02-02 03-02 04-02	02-03 03-03 04-03	02-04 03-04 04-04	02-05	Alegria-Dulantzi
	1:1.100	Zona de contacto entre AL.02 y AL.25				
	1:1.000	05-02 06-01	06-02			Egileta

...

**ALEGRIA-DULANTZIKO UDAL PLANGINTZARI BURUZKO  
ARAU SUBSIDIARIOAK**

**HIRIGINTZA ARAUDIA – Eranskina**

**BABES KATALOGOA  
AURKIBIDEA**

**1. KAPITULUA. OHAR OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK**

1. ART. ARAUTEGI HONEN EREMUA.
2. ART. BABESAREN HELBURUA ETA SISTEMATIKA.

**2. KAPITULUA. ONDASUN BABESTUAK.**

2. ART. BABES MAILAK.
4. ART. I. BABES MAILA: OSOA.
5. ART. II. BABES MAILA: ESTRUKTURALA
6. ART. III. BABES MAILA: INGURUMENEKOA
7. ART. IV. BABES MAILA: ELEMENTU BEREZIAK
8. ART. I. V BABES MAILA: ARKEOLOGI PRESUNTZIOA DUTEN EREMUAK

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE ALEGRIA-DULANTZI**

**NORMATIVA URBANÍSTICA – Anexo**

**CATÁLOGO DE PROTECCIÓN  
ÍNDICE**

**CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES**

- Artº 1. Ámbito de esta Normativa
- Artº 2. Objeto y sistemática de la Protección.

**CAPÍTULO 2. BIENES PROTEGIDOS**

- Artº 3. Grados de Protección.
- Artº 4. Grado de Protección I: Integral.
- Artº 5. Grado de Protección II: Estructural
- Artº 6. Grado de Protección III: Ambiental
- Artº 7. Grado de Protección IV: Elementos Singulares
- Artº 8. Grado de Protección V: Zonas de presunción arqueológica

## 3. KAPITULUA. OBRA MOTAK

9. ART. OBRA MOTAK  
 10. ART. KONTSERBAZIO LANAK.  
 11. ART. ATONTZE LANAK.  
 12. ART. ZAHARBERRITZE OBRAK.  
 13. ART. HANDITZE LANAK.  
 14. ART. ZAHARBERRITZE TEKNIKAK.
4. KAPITULUA. BABESTU BEHARREKO ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

15. ART. BABESAREN IRISMENA  
 16. ART. ERAIKINA EUSTEN DUEN DUEEN EGITURA.  
 17. ART. KANPOKO BOLUMENA  
 18. ART. TIPOLOGIA.  
 19. ART. BARRUKO BANAKETA  
 20. ART. FATXADA.  
 21. ART. TEILATUA  
 22. ART. ERAIKUNTZAREN GORPUTZA.  
 23. ART. INTERESEKO ELEMENTUAK

## 5. KAPITULUA. BABESAREN ERREGIMEN OROKORRA

24. ART. ARTIKULUA.- BABES-MAILA GUZTIETAN KOMUNAK DIREN ARAUAK

25. I. BABES-MAILAREN ERREGIMENA: OSOA  
 26. ART. II. MAILA: BABES ESTRUKTURALA  
 27. ART. III. MAILAREN ERREGIMENA: INGURUMEN BABESA  
 28. ART. IV. MAILAREN ERREGIMENA: ELEMENTU BEREZIEN

BABESA

29. ART. V. BABES-MAILAREN ERREGIMENA: BABES ARKEOLOGIKOA

## 6. KAPITULUA. BABESAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

30. ART. BABESAREN BALDINTZA BEREZIAK.  
 31. ART. KATALOGOKO FITXEN EDUKIA

KATALOGOKO FITXAK

**ALEGRÍA-DULANTZIKO ONDARE HISTORIKO-KULTURALA  
 BABESTEKO ARAUDIA**

## OHAR OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK

Araudi honen eremua

Alegria-Dulantziko hirigune historikoa Multzo Historiko Kalifikatua izendatu da, Multzo Monumentalaren kategoriarekin, 2002ko ekainaren 4ko Dekretu bidez(HEAAn argitaratu zen 2002-06-17an).

Ondorioz, Babes Arautegi honek bere aplikazio eremutik kanpo uzten du aipatutako Dekretuak mugatutako eremua, eta eremu hori Dekretuak, eta, subsidiarioki, Alegria-Dulantziko Hirigune Historikoaren Hiri-birgaitze Osoko Plan Bereziak agintzen duen babesaren pean geratzen da (azken hori 387/99 Foru Aginduak onartutakoa).

Babesaren helburua eta sistematika.

1. Alegria-Dulantziko udalerriko eremuan interes historiko-kulturalerako Ondarea (Alegria-Dulantziko hiribilduko Hirigune Historikoaren Plan Bereziaren eremua kenduta) Babes Arautegi honen arabera babestuko da, hala badagokio lur-sail eta eremu publiko bakoitzerako ezarritako baldintza bereziak kontuan hartuta.

Era berezi batean, babes hori bermatzeko, ordenantza batzuk ezarriko dira eta horietan honako zehaztapen hauek jasoko dira: eraikuntza baldintzak, babes maila desberdinetan interesgarriak diren eraikuntza eta elementuak sailkatzen dituen katalogoa eta babes espezifikoko araudia, hain zuzen ere, maila horiei aplikatu dakieken erregimena zehazten duena.

Babes Arautegia eraginkorra izan dadin, alde aurretik eraikuntzaren jarduketara desberdinak eta obrak zehaztu behar dira, bai eta babestutako eraikinen elementu eta osagai formal eta materialak.

## CAPÍTULO 3. TIPOS DE OBRAS

- Artº 9. Tipo de obras  
 Artº 10. Obras de conservación.  
 Artº 11. Obras de acondicionamiento.  
 Artº 12. Obras de reestructuración.  
 Artº 13. Obras de ampliación.  
 Artº 14. Técnicas de restauración.

## CAPÍTULO 4. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS FORMALES OBJETO DE PROTECCIÓN

- Artº 15. Alcance de la Protección  
 Artº 16. Estructura resistente.  
 Artº 17. Volumen exterior  
 Artº 18. Tipología.  
 Artº 19. Distribución interior  
 Artº 20. Fachada.  
 Artº 21. Cubierta  
 Artº 22. Cuerpo de edificio.  
 Artº 23. Elementos de interés

## CAPÍTULO 5. RÉGIMEN GENERAL DE LA PROTECCIÓN

Artº 24. Normas comunes a todos los grados de protección

- Artº 25. Régimen del Grado de protección I: Integral  
 Artº 26. Grado II: Protección Estructural  
 Artº 27. Régimen del Grado III: Protección Ambiental  
 Artº 28. Régimen del Grado de IV: Protección de Elementos singulares  
 Artº 29. Régimen del Grado de protección V: Protección arqueológica

## CAPÍTULO 6. RÉGIMEN PARTICULAR DE LA PROTECCIÓN

- Artº 30. Condiciones particulares de protección.  
 Artº 31. Contenido de las fichas del catálogo

FICHAS DEL CATÁLOGO

**NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL  
 DE ALEGRÍA-DULANTZI**

## CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Ámbito de esta Normativa

El Casco Histórico de Alegria-Dulantzi ha sido declarado Conjunto Histórico Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto de 4 de junio de 2002 (publicado en el BOPV del 17-06-2002).

En consecuencia, la presente Normativa de Protección excluye de su ámbito de aplicación el área delimitada por el citado Decreto, quedando esa área sujeta a la protección que establece el propio Decreto y, subsidiariamente, el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Alegria-Dulantzi, aprobado por Orden Foral 387/99.

Objeto y sistemática de la Protección.

1. La protección del Patrimonio de interés histórico-cultural en el ámbito del término municipal de Alegria-Dulantzi, excluyendo como ya se ha indicado el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de la villa de Alegria-Dulantzi, se realiza mediante la presente Normativa de Protección con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas y espacios públicos.

De modo espacial esa protección se garantiza mediante el establecimiento de unas ordenanzas que establecen las condiciones de la edificación, un catálogo que clasifica la edificación y elementos urbanos de interés en distintos grados de protección y la normativa de protección específica que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados.

La operatividad de la Normativa de Protección supone la definición previa de las distintas actuaciones y obras posibles en la edificación, y la identificación de los elementos y componentes formales y materiales de los edificios protegidos.

Gainerakoan, batetik, katalogoak eraikin bakoitzari aplika dakiokkeen babes maila esleitzen du, eta, bestetik, eraikin jakin baten egindako jarduketei aplika dakizkion baldintza bereziak zehazten ditu.

#### ONDASUN BABESTUAK.

Babes mailak.

Alegria-Dulantziko gune desberdinen balio historiko eta kulturalak babesteko, hainbat babes maila ezarri dira, eta horien artean banatzen dira babestu behar diren eraikin eta elementu guztiak. Zehatz esanda, hurrengo mailak ezarri dira:

- I. Babes osoa
- II. Babes estrukturala
- III. Ingurumen babesa
- IV. Elementu berezien babesa
- V. Babes arkeologikoa

Babes maila desberdinak zehazteko, babestu behar diren balio historiko eta kulturalak -bereziki, arkitekturaren eta hirigintzaren aldekoak- hartzen dira kontuan, baina horien bizigarritasuna eta kontserbazioa bermatzeko komenigarriak edo beharrezkoak izan daitezkeen obra mota ere kontuan hartzen da.

I babes maila: Osoa.

Balio berezi historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinei aplikatzen zaie, kontuan izanik hiri-gunean duten garrantzia.

II babes maila: Estrukturala

Babes estrukturalako erregimena hauei aplikatzen zaie: udalerrian balio historiko edo artistiko berezia duten edo arkitekturaren erai-kuntzaren edo tipologiaren aldetik bereziak diren eraikin edo eraikin multzoak.

III babes maila: Ingurumenekoa

Alegria-Dulantziko berezko tipologiarekin bat datozen eta hiri-paisaiari era positibo batean laguntzen dioten eraikinei aplikatzen zaie.

IV babes maila: Elementu bereziak

1. Erregimen hori eremu publikoan edo eraikin batean dauden eta interes historiko edo kulturala izaneran kontserbatzea merezi duten elementuei aplikatzen zaie.

Katalogoko fitxek, egin daudenean, higiezinaren sartuta dauden elementu bereziak identifikatuko dituzte, eta horiek IV maila honetarako ezarritako erregimen orokorraren arabera babestu behar izango dira, fitxak berak kasuaren arabera jasoko dituen berezitasunekin.

V babes maila: Arkeologi presuntzioa duten eremuak

Erregimen hori Eusko Jauriaritzaren Sailak arkeologi presuntzioko eremu izendatutako tokiei aplikatuko zaie.

Katalogoko fitxek arkeologi presuntzioko eremuaren muga zehatzak zehaztuko dituzte kasu bakoitzean.

#### OBRA MOTAK

Obra mota.

Katalogatutako ondasun bakoitzari aplika dakiokkeen babes erregimena aplikatzeko, kapitulu honetan zehazten diren obra motak izango dira kontuan.

Kontserbazio obrak.

Horrela zehazten dira eraikin bati edo eraikin baten zati bati gogortasuna, sendotasuna eta erabilera egokia ematea helburu duten jarduketak. Izan liteke egoera txarrean dauden edo euren jatorrizko funtzioa era egokian betetzen ez duten elementuak edo akaberak kentzea eta lehendik dauden instalazioak berritzea; edo instalazio berriak gehitzea, beti ere, ez badute eraikina eusten duen egitura edo eraikinaren kanpoko itxura ukitzen.

Edozein modutan ere, Araudi honek agindutako segurtasun, osasungarritasun eta apaindura baldintzak mantendu edo berreskuratu behar dituzte. Behar izanez gero eraikina eusten duen egitura ukituko dute, baina baldintza formalak aldatu gabe.

Beraz, beharrezkoa denean, kaltetutako egitura sendotzeko, gogortzeko eta ordezkatzeko jarduerak ere egin ahalko dira (esate baterako, forjatuetako elementuak, habeak, euste elementuak, horma eramailak, estalkiko egiturazko elementuak, eta abar). Ordez-

Por lo demás, el catálogo, al tiempo que adjudica al grado de protección aplicable a cada uno de los edificios, determina las condiciones particulares que son aplicables a las actuaciones del edificio de que se trate.

#### BIENES PROTEGIDOS.

Grados de Protección.

Para la protección de los valores históricos y culturales de los distintos núcleos de Alegría-Dulantzi se establecen distintos grados de protección, entre los que se distribuyen todos aquellos edificios y elementos merecedores de protección. En concreto se establecen los siguientes grados:

- I. Protección Integral
- II. Protección estructural
- III. Protección Ambiental
- IV. Protección de elementos singulares
- V. Protección arqueológica

Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales – especialmente arquitectónico y urbanísticos - que merecen ser protegidos, pero también el tipo de obras que puede ser conveniente o necesarios realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

Grado de Protección I: Integral.

Se aplica a edificios de valor singular histórico y arquitectónico, atendiendo también a su relevancia dentro del núcleo urbano en que se encuentran.

Grado de Protección II: Estructural

Se aplica el régimen de Protección Estructural a edificios agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del municipio.

Grado de Protección III: Ambiental

Se aplica a aquellos edificios acordes con la tipología característica de Alegría-Dulantzi y que colaboran positivamente en el paisaje urbano.

Grado de Protección IV: Elementos Singulares

1. Se aplicará este régimen a los elementos situados en el espacio público o en algún edificio que, por su interés histórico y cultural merecen ser conservados.

Las fichas del catálogo identifican, cuando existen, los elementos singulares incluidos en el inmueble que deberán ser protegidos con el régimen general establecido para este grado IV, con las particularidades que, en su caso, indique la propia ficha.

Grado de Protección V: Zonas de presunción arqueológica

Se aplicará este régimen a los lugares declarados zonas de presunción arqueológica por la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco.

Las fichas del catálogo determinarán en cada caso la delimitación precisa de la zona de presunción arqueológica.

#### TIPOS DE OBRAS

Tipo de obras

En la aplicación del régimen de protección aplicable a cada bien catalogado se considerarán los tipos de obras que se definen en este capítulo.

Obras de conservación.

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

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

Se incluyen por tanto, cuando sea preciso, las intervenciones de afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc. La sustitución

katzerakoan, elementu oso bat aldatu daiteke, baiian ezin daiteke aldatu egitura-sistema edo erabilitako material mota.

#### Atontze obrak.

1. Obra horien helburua eraikina edo eraikinaren zati bat duen erabilerara moldatzea da; horretarako, eraikinaren bizigarritasun baldintzak hobetuko dira, eta, edozein modutan ere, Arautegian eraikin jakin horren kasuan gutxienezkotzat jotzen diren baldintzak beteko dira.

2. Edonola ere, obra horiek eraikinaren jatorrizko baldintzak mantenduko dituzte kanpoko bolumenari, tipologia eta garai edo tipologia jakin baten ezaugarri diren gainerako elementuei dago-kienz.

3. Beraz, barruko banaketarekin zerikusia duten elementuak aldatu egin ahalko dira, eta instalazioak eguneratu, hobeto edo berriak sartu ahalko dira, betiere, bai batean zein bestean, eraikina eusten duen egitura mantentzen eta errespetatzen bada.

4. Orak horiek egiteko, behar diren gogortze lanak egingo dira, Arautegiak agintzen dituen segurtasun, osasungarritasun eta apaindura baldintzak lortu ahal izateko. Beraz, beharrezkoa denean, egitura sendotu egin beharko da, zama berriak edo handiagoak berrikuste aldera.

#### Berregituratze obrak.

5. Obra horien helburua eraikin bat edo eraikin horren zati bat duen erabilerara moldatzea da, baina eraikin hori eusten duen egitura aldatu beharra dagoenean.

Beraz, kasu honetan honako jarduketak egin daitezke: banaketa elementuak aldatu (eraikina eusten duen egituraren elementuez osatuta egon edo ez egon), forjatuak partzialki kendu, kota aldatu, solairu-arteak eraiki, eskailerak lekuz aldatu edo kendu, edo eskailera berriak egin. Hori guztia jatorrizko tipologia aldatzen bada ere.

Edozein kasutan ere, obra horiek eraikinaren jatorrizko baldintzak mantendu beharko dituzte kanpoko bolumenari dago-kionez, eta mantendu egin beharko dute, funtsean eta gehienbat, eraikina eusten duen egitura osatzen duten elementuak.

Obra mota honen helburua kontuan izanik, behar diren atontze eta gogortze obrak egingo dira beti.

#### Handitze lanak.

Handitze lanak eraikinaren barruko bolumena edo eraikinak duen azalera eraikia handitzeko egiten diren jarduketak dira. Hor barruan sartzen da plantan eraikitako azalera handitzea, solairu gehiago egitea, lehendik dauden solairuen altuera handitzea edo estalkia altxatzea.

#### Zaharberritze teknikak.

Eraikina edo horren zatia babesteko, Araudi honek zaharberritze-teknikak erabiltzea eskatzen duenean, kontserbazio-lanak eta, hala badagokio, egokitzapen-lanak hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

berreraikitze zati originalak erabili beharko dira nahitaez eta horiek benetakoak direla frogatu beharko da.

eraikuntza elementu berriak edo material berriak gehitzeko, ezinbestekoa izan behar du egonkortasunerako eta mantentzerako: kasu horretan, gehitu diren elementuak ezagutzeko moduan jarriko dira eta ekidin egingo dira konfusio mimetikoak.

errespetatu egingo dira aurreko garaietako ekarpenak; horiek salbuespen kasuetan baino ezin izango dira kendu, eta, betiere, elementuok ondasuna era nabari batean alferrik galtzen badute eta horiek kentzea beharrezkoa bada interpretazio historiko hobe bat egin ahal izateko.

#### BABESTU BEHARREKO ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

##### Babesaren irismena

Obra mota bakoitzean dauden jarduketan edo eraikin bakoitzean baimen daitekeen jarduketa motaren irismena zehazterakoan, Babes Arautegiak hurrengo termino eta definizioak erabiliko ditu.

puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado.

#### Obras de acondicionamiento.

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

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

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

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

#### Obras de reestructuración.

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

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

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

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

#### Obras de ampliación.

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

#### Técnicas de restauración.

Cuando esta Normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

la reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

la actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

#### ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS FORMALES OBJETO DE PROTECCIÓN

##### Alcance de la Protección

En la determinación del alcance de las actuaciones incluidas en cada tipo de obra, o del tipo de actuación autorizable en cada edificio, la Normativa de Protección utilizará los siguientes términos y definiciones.



Eraikina eusten duen egitura.

Horrela esaten zaio eraikinaren zamak (eta erabileraren ondorioz lurzoruari eragindako zamak) eusten eta transmititzen dituen elementu multzoari. Honela banatzen da: egitura eramailea eta euslea. Egitura eramailea eraikinaren masan pilatutako zama eta esfortzuak lurrera transmititzen dituena da; euslea, aldiz, bere pisua gehi darabilen erabileraren gainzama egitura eramaileari transmititzen diona da.

Eskailerek egitura eramailea izango dute beti.

Arautegi honek egitura kontserbatzeko agintzen duenean, denari edo elementuetako bati dagokionez, lehendik dagoen egitura-sistema mantendu behar da. Ondorioz, egiturako elementuen orde besta batzuk ipini daitezke, baina funtzio eta material mota antzekoak dituztenak.

Oro har, baoak zabaldu daitezke forjatuetan instalazioak pasatzeko edo bizigarritasun baldintzak (argiztapena) hobetzeko, betiere ez badira eraikinaren kanpoko fatxada edo estalkia aldatzen.

Kanpoko bolumena

Kanpoko bolumena eraikinaren ingurakari geometrikoa da.

Tipologia.

Hauxe da eraikinaren tipologia: barruko eta kanpoko espazioek plantan eta sekzioan duten antolaketa eta banaketa, erabilera eta funtzio zehatzei egokituta eta eskema tipiko eta errepikatuekin. Bereziki hurrengo elementu hauek zehazten dute tipologia: eraikitako atalen posizio erlatiboak, atal batzuek beste atal batzuekiko duten altuera erlatiboak, eraikuntza-atal bakoitzaren estalki motak (laua edo aldapan) eta eskaileraren eta dauden patioen posizio erlatiboak.

Barruko banaketa

Barruko banaketa eraikinaren gelak mugatzen dituzten elementuez osatzen da.

Fatxada.

Eraikinaren kanpoko bolumena inguratzen duten eta kanpoaldearekin kontaktuan dauden paramentu bertikalak dira, betiere hurbileko edo urruneko eremu publikotik ikusi badaitezke. Beraz, zuzenean kalera ematen duten itxiturak hartzen ditu, eta horrez gain lur-sail pribatura ematen dutenak, herriko eremu publikotik edo errepide edo kamino publikotik ikusten badira.

Arautegiak fatxada edo fatxadaren zati bat kontserbatu behar dela agintzen duenean, fatxada osoaren kontserbazio materiala esan nahi du, kasu bakoitzean egon daitezkeen salbuespenekin. Hala ere, fatxadaren ezaugarri formalak eta materialak kontserbatu behar direnean, honako baldintzak izan behar dira kontuan:

Fatxadaren ezaugarri formalak fatxadaren konposizio arkitektonikoa dira, eta honako elementuek zehazten dute: kokapen erlatiboak eta baioen proportzioak, horiek enmarkatuta dauden erak, forjatua eta eskailerak kanpoaldera agertzen duten erak eta koronazio erak. Edozein kasutan ere, egungo altuera fatxadaren ezaugarri formaletan sartzen da.

Ezaugarri materialak: fatxada eta horren estaldura osatzen duen elementu material mota, eta elementu material horien banaketa fatxadan.

Teilatua

5. Eraikinaren kanpoko bolumena horizontalki estaltzen duen gainazala da, betiere gainazal hori hurbileko edo urruneko eremu publikotik ikusi badaiteke.

Arautegiak teilatuaren ezaugarri formalak kontserbatzeko agintzen duenean, gainazal horren itxura geometrikoaz ari da: horizontala edo inklinatua, isuri bakar batekin edo zenbaitekin, laua edo okerra, eta abar. Ezaugarri formalen artean, teilatuaren eta bolumena ixten duten paramentu bertikalen, erlaitzen eta abarren arteko elkargunea nola gertatzen den ere sartzen da.

Teilatuaren ezaugarri materialak nahitaez kontserbatu behar direnean, teilatuak duen material-mota kontserbatzea agintzen da, eta

Estructura resistente.

Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

Cuando esta normativa exige la conservación de la estructura, sea en su conjunto o por lo que respecta a unos elementos concretos, es necesario el mantenimiento del sistema estructural existente. En consecuencia se permite la sustitución de parte de los elementos que componen la estructura por otros análogos en su función y tipo de material.

Con carácter general se permite la apertura de huecos en los forjados para permitir el paso de instalaciones o mejorar las condiciones de habitabilidad como iluminación, siempre y cuando esto no modifique el aspecto exterior de la fachada o de la cubierta.

Volumen exterior

Se entiende por tal la envolvente geométrica del edificio.

Tipología.

Por tipología de un edificio se entiende la organización y distribución en planta y en sección de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos y repetidos. En especial la tipología queda definida por la posición relativa de los cuerpos edificados, por la altura relativa de unos cuerpos respecto a otros, por el tipo de cubierta (plana o inclinada) de cada uno de los cuerpos de edificación, y por posición relativa de la escalera y de los patios existentes.

Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Fachada.

Se entiende por fachada los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano. Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a una parcela privada, si son visibles desde el espacio público de la población, o desde la carretera o caminos públicos.

Cuando esta normativa exige la conservación de la fachada, o de parte de ella, se refiere a la conservación material del conjunto de la fachada, con las salvedades que en cada caso se puedan indicar. Sin embargo, la conservación de las características formales y materiales de la fachada se limita a las condiciones que se exponen a continuación:

Por características formales de una fachada se entiende su composición arquitectónica, tal como queda definida por la posición relativa y proporción de sus huecos, por el modo en que estos quedan enmarcados, por la forma en que se manifiestan al exterior los forjados y las escaleras, por el tipo de su coronación. En todo caso queda incluido en las características formales de la fachada su altura actual.

Por características materiales se ha de entender el tipo de elemento material que compone la fachada y su revestimiento, y por la distribución de esos elementos materiales en la fachada.

Cubierta

6. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio, siempre que esa superficie sea visible desde el espacio público cercano o lejano.

Cuando la Normativa exige la conservación de sus características formales se refiere a la forma geométrica de esta superficie: horizontal o inclinada, a una sola agua o a varias, plana o curva, etc. Entre las características formales se incluye también el modo en que se produce la intersección de la cubierta con los paramentos verticales que cierran el volumen; cornisas, aleros, etc.

Al establecer la conservación obligatoria de sus características materiales, se exige la conservación del tipo de material que compone

hala badagokio teilatuaren alde desberdinetan material desberdinek duten banatzeko era ere.

Eraikinaren gorputza

Eraikin bat eraikuntzari dagokionez eta formalki osatzen duen bolumen independente bakoitza da. Planaren dokumentazioak, eta, bereziki, katalogoko fitxak ez dituzte identifikatzen, esplizituki, eraikuntzaren atal guzti-guztiak; beraz, dokumentuetan dauden identifikazioak behin-behinekotzat joko dira. Behin betiko identifikazioa baimen eskaera eta emate tramite bidez egingo da, dagokion eraikinean edo eraikuntza atalean jardun ahal izateko.

Intereseko elementuak

6. Katalogoko fitxek kontserbatu edo zaharberritu diren eraikin babestuetan dauden intereseko elementuak identifikatzen dituzte. Hauek dira intereseko elementuak: jatorri historiko, garai, estilo edo ezaugarri formalengatik babestea merezi duten armari eta inskripzioak, arku eta dintelak, sarraileria, hegalak eta baoak.

Edozein kasutan ere, baimen eskaera eta emakida tramitatzeko, kontserbatu edo zaharberritu beharreko intereseko beste elementu batzuk identifikatu ahal izango dira. Tramite hori egiteko eraikinaren barruan egon daitezkeen elementuan izango dira kontuan.

**BABESAREN ERREGIMEN OROKORRA**

Babes-maila guztietan komunak diren arauak

Ezarritako babes maila batzuetan dauden eraikinen eta elementuen babesa lehentasunezkoa da eraikinaren edo elementuaren gain egingo den beste edozein jarduketaren aurrean.

I. Babes Mailaren erregimena: Osoa

Soilik kontserbazio lanak egin daitezke. Edozein kasutan ere, egingo diren obrak zaharberritze teknikariekin gauzatu beharko dira.

Salbuespenez, atontze obrak egin ahal dira, eta horiek baimentzerakoan kontuan izango da beharrezkoak diren eraikina era egokian erabiltzeko, eta, betiere, ez badituzte kaltetzen babestea merezi duten balio historiko eta kulturalak.

Obra horien proiektuei dagokionez (direla kontserbazio obrak, direla atontze obrak), Arabako Foru Aldundiko kultur ondarearen alorreko erakunde eskudunak txosten binkulante bat egin beharko du, baimena eman bainio lehen.

Katalogoko fitxek baimen hori emateko beharrezkoak diren baldintzak zehaztu ahal izango dituzte.

Kalifikatutako edo inbentariatutako kultur ondasunen kasuan, erortzeko zorian deklaratu aurreko eta osteko jarduketek Euskal Ondare Kulturalari buruzko 7/1990 Legearen 36 artikuluan eta 305/1998 Dekretuan jasotakoa izan beharko dute kontuan.

II. Maila: Babes estrukturala

1. Babes maila hau merezi duten eraikin edo elementuetan egin beharreko obrak honako helburua izango dute: eraikin edo elementuok kontserbatzea bizigarritasun edo erabilera baldintzak hobetuta, eta eraikin edo elementuon bolumena, tipologia eta egitura eramailea eta material esanguratsuen gainerako osagaiak mantentzea.

Horregatik, oro har, aurreko atalean baimendutako obrak ez eze, atontze lanak egin daitezke.

Salbuespenez –eta katalogoko fitxak debekatzen ez badu–, baimenduta daude jatorrizkoak barik beste erabilera edo teknika batzuk, itxura, kolorea edo ehundura aldatu arren eta kanpoko espazioa, bolumena eta elementu bereziak ukitu arren.

Gainera, eta katalogoko fitxak baimentzen badu, berregituratu obrak egin ahal izango dira, fitxan jasotako baldintzetan.

Gainerako eraikuntza jarduketa guztiak debekatuta daude.

Erabilerei dagokionez, jatorrizkoak edo jatorrizkoaren erabilera analogoak baimentzen dira, ondorio espazial, tipologiko eta estrukturalan.

III. Mailaren erregimena: Ingurumen babesa

2. Babes maila hau merezi duten erakinetan, eraikina kontserbatu, atondu edo berregituratu ahal da.

esa cubierta, y en su caso al modo en que diversos materiales se distribuyen en distintas partes de la cubierta.

Cuerpo de edificio.

Cada uno de los volúmenes constructiva y formalmente independientes que componen un edificio. La documentación del plan, y especialmente las fichas del catálogo, no identifican explícitamente todos y cada uno de los cuerpos de edificación; por tanto las identificaciones incluidas en los documentos se considerarán provisionales. La identificación definitiva se realizará a través del trámite de solicitud y concesión de licencia para actuar sobre el correspondiente edificio o cuerpo de edificación.

Elementos de interés

7. Las fichas del catálogo identifican los elementos de interés existentes en los edificios protegidos que deben ser conservados o restaurados. Se consideran elementos de interés los escudos e inscripciones, los arcos y dinteles, la cerrajería, los aleros, los huecos que por su origen histórico, época, estilo o características formales resulten merecedores de protección.

En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

**RÉGIMEN GENERAL DE LA PROTECCIÓN**

Normas comunes a todos los grados de protección

La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación sobre ese edificio o elemento..

Régimen del Grado de protección I: Integral

Se permiten exclusivamente obras de conservación. En cualquier caso las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración.

Excepcionalmente podrán permitirse obras de acondicionamiento, que se autorizarán considerando su necesidad para un uso satisfactorio del edificio y siempre que no perjudique a los valores históricos y culturales merecedores de protección.

Los proyectos correspondientes tanto si se trata de obras de conservación como de acondicionamiento deberán ser sometidos, antes de la concesión de licencia, a un informe vinculante de la el órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Álava.

Las fichas del catálogo podrán determinar condiciones precisas para esa autorización.

Atendiendo a la consideración de bienes culturales calificados o inventariados cualquier actuaciones previas y posteriores a su declaración de ruina deberá atenderse a las previsiones del I Artº 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y del Decreto 305/1998.

Grado II: Protección Estructural

1. Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su volumen, su tipología, su estructura portante y los demás componentes materiales significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas en el apartado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se pueden permitir excepcionalmente –si la ficha del catálogo no lo prohíbe– aquellas que impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten al aspecto exterior, a su volumen y a los elementos singulares.

Además, siempre que la ficha del catálogo lo permita, y en las condiciones que allí se establezcan podrán realizarse también obras de reestructuración.

Se prohíben todas las demás actuaciones constructivas.

En cuanto a los usos se permiten los originales o los usos análogos al original en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Régimen del Grado III: Protección Ambiental

2. En los edificios sometidos a este grado de protección se podrá optar por la conservación del edificio, acondicionamiento o reestructuración.

Babesa eraikinaren lur-sail osora zabaltzen da, babes planoan ez bada babestutako lur-sailaren eremua mugatzen. Eremu horretan, eraikin berriak egin ahalko dira, betiere, katalogoko fitxetan jasotako baldintzen arabera. Baina, oro har, ezin izango zaizkie atal berriak anexionatu maila honen babespean dauden eraikin-atalei.

#### IV. Mailaren erregimena: Elementu berezien babesa

1. Elementu horiek oso-osorik babestu beharko dira; soilik kontserbazio jarduketak baimentzen dira, behar denean zaharberritze teknikak aplikatuko dira, eta edozein kasutan ere ekidin egingo da eraikin edo elementuok alperrik galduko dituen erabilera edo jarduketarik.

Gainera, lehendik dagoen eraikina botatzen bada edo obrak egiten badira, behar diren arreta-neurriak hartuko dira ukitu nahi den elementua ez alferrik galtzeko.

Gaur egun elementuak fatxadaren duen kokapena edo lekuz aldatu behar bada, zehatz behatz aztertuko da kokapen berria, inguru berri hori zainduz.

Era berean, elementuok dauden fatxadaren berregituratze obrak egiten badira, kontuan izan beharko da obra horiek babestutako elementuaren inguruan duten eragina.

Holako jarduketaren bat egiteko behar den udal baimena (2-4 zk.) lortu eta elementua zaharberritu baino lehen, Arabako Foru Aldundiko kultur ondarearen alorreko erakunde eskudunak txosten binkulante bat egin beharko du.

#### V. Babes Mailaren erregimena: Babes arkeologikoa

2. Babes maila honetako eremuak ondoren azaltzen den erregimen espezifikokoaren pean egongo dira, arlo motaren arabera.

3. V.1 babesa: Inbentariatuak eremu arkeologikoa bada, edozein obra egin baino lehen Arabako Foru Aldundiaren kultur ondarearen alorreko erakunde eskudunaren baimena beharko da.

4. V.2 babesa: Presuntzio arkeologikoko eremuetan mugatutako arloetan, obrak egiteko (Euskal Ondare Kulturalaren 7/1990 Legearen 49. artikuluan zehaztutakoarekin bat etorrira), jabeak edo aipatutako Eremuetan egin nahi diren obrak sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta obraren proiektuan egon daitekeen eraginari buruzko azterlan aurkeztu beharko du, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan eta horrekin bat datozen artikuluetan zehaztutako eran.

Baimen eskaeran aurrean, Udalak:

Aplika daitekeen hirigintza arautegia betetzeari buruzko txostena bidaliko dio obraren sustatzaileari

Era berean, aipatutako azterketa egiteko behar-beharrezko diren obrak egitea baimendu ahal izango du; behin azterketa amaituta, Udalak Eusko Jaurilaritzaren Ondare Kulturalaren Zentroari bidali beharko dio, eta horrek Arabako Foru Aldundiari.

Lizentzia emateko, alde zuretik Foru Aldundiaren baimena behar izango duela gogoratuko dio sustatzaileari.

5. Prestatutako azterlan arkeologikoaren arabera, Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa behar ote den erabakiko du, eta hori guztia aztertuta, obra lizentziaren aurreko baimena emango du eta Udalari jakinarazi beharko dio.

#### BABESAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

Babesaren baldintza bereziak:

Eraikin edo elementu bakoitzari aplika dakiokkeen babes erregimen orokorra aplikatzean (bat etorrira dagokion babes mailarekin), kontuan izango dira babestutako ondasunen ezaugarri espezifikokoak. Behar izanez gero, katalogoko fitxek babestutako ondasunen baldintza partikularrak zehaztuko dituzte.

Katalogoko fitxen edukia

Helburu horrekin, dagozkion katalogoko fitxetan eraikin horretan aplikatu beharreko baldintza partikularrak sartzen dira. Zehatz esanda, honako hauek zehaztuko dira behar izanez gero:

Zein eraikuntza elementuri edo atali aplikatu behar zaion lur-sail osorako oro har aplikatu beharreko babes maila barik beste babes maila bat.

Kontserbatu edo berreskuratu behar diren intereseko elementuak.

La protección afecta a toda la parcela en que se encuentra el edificio, a no ser que se en el plano de protección se limite el área de la parcela que queda protegida. Dentro de esta área podrán construirse nuevas edificaciones bajo las condiciones que se establezcan en las fichas del catálogo. Pero con carácter general no se podrá anexionar nuevos cuerpos a los cuerpos edificatorios protegidos por este grado.

#### Régimen del Grado de IV: Protección de Elementos singulares

1. Estos elementos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que actuaciones de conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración y evitando en todo caso cualquier uso o acción que pueda deteriorarlos.

Además, en el caso de derribo o de obras en la edificación existente se tomarán las precauciones necesarias para evitar el deterioro del elemento de que trate.

Si fuese necesario modificar su situación en la fachada o lugar en que se encuentran actualmente, se considerará detenidamente su nueva posición, cuidando el entorno en que se situarán.

De igual modo si se realizasen obras de reestructuración en la fachada en que se encuentran deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.

La licencia municipal necesaria para cualquiera de estas actuaciones (nn. 2 al 4), así como la restauración del elemento, deberá contar con informe previo vinculante de el órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Álava.

#### Régimen del Grado de protección V: Protección arqueológica

2. Las áreas incluidas en este grado protección quedarán sometidas al régimen específico que se expone a continuación, según el tipo de área de que se trate.

3. Protección V.1: Si se trata de un área arqueológica inventariada, la realización de cualquier obra exigirá autorización previa del órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Álava.

4. Protección V.2. En las áreas delimitadas en las zonas de presunción arqueológica, la realización de obras exigirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, que el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las citadas Zonas, aporte un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre.

Ante la solicitud de licencia el Ayuntamiento

Dará traslado al promotor de la obra de un informe relativo al cumplimiento de la normativa urbanística aplicable

Podrá, así mismo, autorizar que se efectúen las obras estrictamente necesarias para la realización de citado estudio; que, una vez concluido, deberá ser remitido por el Ayuntamiento al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, que deberá trasladarlo a la Diputación Foral de Álava.

Recordará al promotor que la resolución sobre la concesión de la licencia sólo podrá resolverse una vez que se cuente con la autorización previa de la Diputación Foral.

5. En base al estudio arqueológico preparado la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras que deberá comunicar al Ayuntamiento.

#### RÉGIMEN PARTICULAR DE LA PROTECCIÓN

Condiciones particulares de protección.

En la aplicación del régimen general de protección aplicable a cada edificio o elemento, de acuerdo con el grado de protección asignado, se tendrán en cuenta las características específicas de los bienes protegidos. En caso necesario las fichas del catálogo especificarán condiciones particulares para el correspondiente bien protegido.

Contenido de las fichas del catálogo

Con esta finalidad en las correspondientes fichas del catálogo se incluyen las condiciones particulares que han de aplicarse en ese edificio. En concreto se identifican cuando es preciso:

Los elementos y cuerpos de edificación a los que se han de aplicar un grado de protección distinto del establecido con carácter general para toda la parcela.

Los elementos de interés que deben ser conservados o recuperados.

Babesean kontuan izan behar den katalogatutako ondasunaren ingurua.

Salbuesenez baimendu daitezkeen obrak, nahiz eta obra horri dagokion babes mailak baimendu ez.

## KATALOGOKO FITXAK

FITXA: BABESTUTAKO ERAIKIN, ELEMENTU EDO EREMUA	BABES MAILA
1. Aiarako Ama Birjinaren ermita, Alegria-Dulantziko kontzejuan	I eta V
2. Gaonatarren etxea, Gasteiz Bidea kalean, 12, Alegria-Dulantzin	I eta V
3. Santa Klarako komentua, Gasteiz Bidean, 10 eta Aiarako Ama Birjina, 1, Alegria-Dulantzin	I eta V
4. San Martin kaleko 1eko etxea, Alegria-Dulantzin	II
5. San Martin kaleko 3ko etxea, Alegria-Dulantzin	III
6. San Roman parroquia, Egiletan	I
7. Goiko Errota, Alegria ibaiaren ondoan, Alegria-Dulantziko kontzejuan	III
8. Egiletako errota, Algorri Bideko 4an, Egiletan	III
9. Aiarako zubia, Arganzubi ibaiaren gainean, Aiarako Ama Birjinaren ermitarako bidean	II
10. Pradoko zubia, Alegria ibaiaren gain, Alegria-Dulantziko hiri gunean	II
11. Bolo jokia, Benta bideko 2an, Egiletan	IV
12. San Pelayo ermita (ez da egiturarik ikusten), Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
13. San Pelayoko nekropolia, Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
14. Alegria-Dulantziko Hirigune Historikoa	V.1
15. Angostina	V.2
16. Honayoko herrixka (ez da egiturarik ikusten) eta Honayoko San Migel ermita, Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
17. Honayoko Gazteluko herrixka gotortua	V.1
18. Santa Bárbara ermita, Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
19. Holgako herrixka, eta Holgako San Millan tenplua (ez da egiturarik ikusten), Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
20. Larrarako herrixka, eta Larrarako Ama Birjinaren tenplua (ez da egiturarik ikusten), Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
21. Larrazako herrixka, eta Larrazako San Roman tenplua (ez da egiturarik ikusten), Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2
22. San Martin tenplua (ez da egiturarik ikusten), San Martin kaleko 5ean, Alegria-Dulantzin	V.2
23. San Millan ermita (ez da egiturarik ikusten), Egiletako hiri-gunean	V.2
24. San Kristobal ermita (ez da egiturarik ikusten), Egiletako hiri-gunean	V.2
25. Sominaerrekako asentamendua, Alegria-Dulantziko kontzejuan	V.2

El entorno del bien catalogado que debe ser considerado en la protección.

Las obras que excepcionalmente pueden autorizarse aunque el grado de protección correspondiente no las permita.

## FICHAS DEL CATÁLOGO

FICHA: EDIFICIO, ELEMENTO O ÁREA PROTEGIDA	GRADO DE PROTECCIÓN
1. Ermita de Nuestra Señora de Ayala, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	I y V
2. Casa de los Gaona, en calle Gastéis Bidea, n. 12, en Alegria-Dulantzi	I y V
3. Convento de Santa Clara, en Gastéis Bidea, n. 10 y Nuestra Señora de Ayala, n. 1, en Alegria-Dulantzi	I y V
4. Casa en Calle San Martín, n. 1, de Alegria-Dulantzi	II
5. Casa en Calle San Martín, n. 3, de Alegria-Dulantzi	III
6. Parroquia de San Román, en Egileta,	I
7. Molino de Arriba, junto al río Alegria, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	III
8. Molino de Egileta en Algorri Bidea, n. 4, en Egileta.	III
9. Puente de Ayala, sobre el río Arganzubi, en el Camino a la ermita de Nuestra Señora de Ayala.	II
10. Puente del Prado, sobre el río Alegria, en el núcleo urbano de Alegria-Dulantzi	II
11. Juego de bolos, en Benta bidea, n. 2, de Egileta.	IV
12. Ermita de San Pelayo (sin estructuras visibles), en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
13. Necrópolis de San Pelayo, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
14. Área del Casco Histórico de Alegria-Dulantzi	V.1
15. Angostina	V.2
16. Poblado de Honayo (sin estructuras visibles) y ermita de San Miguel de Honayo, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
17. Poblado fortificado de Castillo de Honayo	V.1
18. Ermita de Santa Bárbara, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
19. Poblado de Holga, y templo de San Julian de Holga / Olga (sin estructuras visibles), en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
20. Poblado de Larrara y templo de Nuestra Señora de Larrara (sin estructuras visibles), en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
21. Poblado de Larraza y Templo de San Román de Larraza (sin estructuras visibles), en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2
22. Templo de San Martín (sin estructuras visibles), en calle San Martín, n. 5 en Alegria-Dulantzi	V.2
23. Ermita de San Millán (sin estructuras visibles), en el núcleo urbano de Egileta	V.2
24. Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles), en el término concejil de Egileta	V.2
25. Asentamiento de Sominaerrek, en el término concejil de Alegria-Dulantzi	V.2



## ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

## ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA



## Udalak

## PEÑACERRADA-URIZAHARRA

5610

**2/2007 kreditu gehigarriaren espedientearen hasierako onarpena.**

Udalbatzak, 2007ko abuztuaren 2ko ohiko osoko bilkuran, 2/2007 kreditu gehigarriaren espedienteari hasierako onarpena ematea erabaki zuen.

Otsailaren 9ko 3/2004 Foru Arauak 34. artikuluan ezarritako-arekin bat etorritik, aipatutako espediente hori hamabost egun baliodu-

## Municipios

## PEÑACERRADA-URIZAHARRA

5610

**Aprobación inicial del expediente de crédito adicional nº 2/2007.**

El Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 2 de Agosto de 2.007, acordó la aprobación inicial del Expediente de Crédito Adicional número 2/2.007.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Norma Foral 3/2004, de 9 de Febrero, dicho expediente queda expuesto al