

**AZKEN XEDAPENAK**

Lehenengoa Arauak emateko ahalmena.

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatuari ahalmena eman zaio foru dekretu honetan xedatutakoa garatzeko eta betearazteko behar diren xedapen guztiak emateko.

Bigarrena. Indarrean sartzea.

Foru dekretu hau 2009ko urriaren 15ean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2009ko irailaren 22a.– Diputatu nagusia, XABIER AGIRRE LÓPEZ.– Ogasun, finantza eta aurrekontu saileko foru diputatua, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.– Ogasun zuzendaria, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

*Foru Aginduak***TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA LURRALDE OREKAREN SAILA****6776**

**390/2009 FORU AGINDUA, uztailaren 22koa, Lagrango udal planeamenduko arau subsidiarioak berraztertzeke espedientea behin betiko onartzen duena.**

**I.- AURREKARIAK**

Lehenengoa.- Maiatzaren 14ko 401/2007 zenbakiko Foru Arauaren bidez, zati batean eten zen Lagrango arau subsidiarioen behin betiko onespena, eta gainerako zehaztapenen onespena eman zen.

Bigarrena.- Aipatutako ebazpenean adierazitako akatsak konpondu ostean, udalak, 2009ko martxoaren 26ko bileran, erabaki zuen jendaurrean jartzea hilabetez espedientearen testu bateratua. Horretarako, 2009ko apirilaren 22ko 46. zenbakiko ALHAOn, 2009ko apirilaren 22ko Arabako Diario de Noticiasen eta egun bereko El Correo argitaratu zen.

Hirugarrena.- Jendaurrean egon zen bitartean hiru alegazio aurkeztu ziren. Udal zerbitzu teknikoek txostenak egin eta gero, Udaltzatzak, 2009ko ekainaren 17ko batzarrean, horiek ebatzi zituen, eta espedientea Arabako Foru Aldundira bidali zuen, behin betiko ebazteko.

**II.- OINARRIAK**

Lehenengoa.- Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, ikusi da aipatutako foru aginduan ezarritako aldarazpenak bete dituela.

Bigarrena.- Aurkeztutako alegazioei dagokienez, bidezkoa da horiei buruz Udaltzatzak hartu zuen erabakia berrestea. Honetan datza:

- Baietsi egiten da Joaquín Legarda Rodríguez jaunak planteatutako alegazioa.

- Zati batean baiesten da Pedro Viana Garcia Salazar jaunak aurkeztutako alegazioa, zentzu honetan: Eusko Jaurlaritzako Kultur Ondarearen Zuzendaritzak bidalitako txostenak egiaztatu egiten badu babestu beharreko arkeologia balioko elementuak daudela, aurka egindako lagapena bertan behera utziko da.

- Ezetsi egiten da Araceli Sáenz de Viteri andreak eta Ignacio Chasco jaunak planteatutako alegazioa.

Horregatik, neure esku ditudan ahalmenez baliatuta, hauxe

**XEDATU DUT**

Lehenengoa.- Behin betiko onartzea Lagrango udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioak berraztertzeke espedientea, udal horrek sustatu eta izapidetutakoa.

**DISPOSICIONES FINALES**

Primera. Habilitación normativa.

Se autoriza al Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día 15 de octubre de 2009.

Vitoria-Gasteiz, 22 de septiembre de 2009.– Diputado general, XABIER AGIRRE LÓPEZ.– Diputado de hacienda, finanzas y presupuestos, JOSÉ LUIS CIMIANO RUIZ.– Director de hacienda, JOSU ZUBIAGA NIEVA.

*Órdenes Forales***DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL****6776**

**ORDEN FORAL 390/2009, de 22 de julio, de Aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lagrán.**

**I.- ANTECEDENTES**

Primero.- Mediante la Orden Foral núm. 401/2007, de 14 de mayo, fue suspendida parcialmente la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Lagrán y otorgada la aprobación al resto de sus determinaciones.

Segundo.- Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la mencionada resolución, el Ayuntamiento, en su sesión del 26 de marzo de 2009, acordó exponer al público el texto refundido del expediente por el plazo de un mes, hecho que fue practicado en el BOTHA número 46, de 22 de abril de 2009, en el Diario de Noticias de Álava también del 22 de abril de 2009 y en El Correo del mismo día.

Tercero.- Durante el período de información pública fueron presentadas tres alegaciones. Una vez informadas por los servicios técnicos municipales, la Corporación en su sesión del 17 de junio de 2009 acordó resolver en diverso sentido aquellas y elevar el expediente a la Diputación de Álava para su resolución definitiva.

**II.- FUNDAMENTOS**

Primero.- Analizada la documentación aportada, se ha comprobado que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en la Orden Foral anteriormente mencionada.

Segundo.- En cuanto a las alegaciones presentadas procede ratificar la decisión que sobre ellas adoptó la Corporación municipal, consistente en:

- Estimar la alegación planteada por D. Joaquín Legarda Rodríguez.

- Estimar parcialmente la alegación presentada por D. Pedro Viana Garcia Salazar, en el sentido de que si el informe que remita la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco acredita la existencia de elementos de valor arqueológico a proteger, la cesión objeto de impugnación será suprimida.

- Desestimar la alegación planteada por doña Araceli Sáenz de Viteri y don Ignacio Chasco.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

**DISPONGO**

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lagrán, promovido y tramitado por dicho ayuntamiento.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta 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) Aukeran, eta aipatutako errekurtsioa jarri aurretik, berraztertze errekurtsioa ebazpena eman duen organoaren aurrean. Horretarako, hilabete izango da, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2009ko uztailaren 22a.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko foru diputatua, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

## LAGRANGO UDALERRIKO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOAK

### HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

#### I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde eremua

1.- Arau Subsidiario hauek udalerriko lurra osotara antolatze tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintza legediari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitu eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagokion araubide juridikoak ezarri. Gainera, lurraren jabetza eskubideari dagozkion hirigintza ahalmenak mugatzen dituzte eta ahalmen horiek lege eta benetan erabiltzea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako planeamendu tresnak erabiliz.

2.- Arau Subsidiario hauen lurralde eremua Lagrango udalerrira osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia

Behin betiko onartuta, arauak indarrean jarriko dira ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean, eta muga zehatzik gabe egongo dira indarrean berraztertzen ez den bitartean; hala ere, aldaketak hartu beharko dira kontuan.

3. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak

1.- Arau Subsidiarioek hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

a.- Publizitatea. Horrek esan nahi du edozein hiritarrek duela Arau hauek kontsultatzeko eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. Betiere, Arau hauek xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

b.- Egikaritu beharra. Horrek berekin dakar, batetik, arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien lursailak eta eraikinak okupatu beharra adieraztea, desjabetzearen edo zorrak ezartzearen. Oro har, hirigintza legedian eta arau hauek jasotako eginkizunak aurrera eramateko gaitasuna ematen zaio Udalari, bere xedapenak egoki betetzeko beharrezko diren alderdi guztiei buruz.

c.- Nahitaezkotasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz mehatz betetzea eska daitekeela lege. Beraz, denek bete behar dute hemen xedatutakoa, bai udalak, bai administrazio publikoko beste erakundeek, bai partikularrek.

4. artikulua.- Arauen berrikuspena

1.- Arauak berrikusiko dira baldin eta hauek ekoizten bat edo beste agertzen bada:

a.- Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handiagoko lurralde antolamenduko agiri bat onartzea.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

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 se estime procedente:

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 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, 22 de julio de 2009.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LAGRÁN

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Lagrán.

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el BOTHA, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

a.- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes Normas.

b.- Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la legislación urbanística y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c.- Obligatoriedad, lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Revisión de las Normas

1.- Se procederá a la revisión de las Normas si se produjeran algunas de las siguientes circunstancias:

a.- Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.

b.- Arau Subsidiarioetan bizitegiak egiteko ahalmen berriaren % 50 agortzea.

c) Udalerriko egituretan esku hartu behar izatea, baldin eta eragozpen orokorrak sortzen baditu proposatutako lurralde ereduari.

d.- Planeamenduari buruzko oinarriko zehaztapenak kalkulazterakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela oharztean; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkundearen % 50 baino bizitegi gutxiago eraikitzen direnean.

#### 5. artikulua.- Arau Subsidiarioak aldatzea

1.- Hauxe da Arau Subsidiarioak aldatzea: bertako agiri edo zehaztapenak aldatzea edo haiei zerbait gehitzea, baldin eta hori, aurreko artikuluan araututakoari jarraituz, berrikuspina ez bada, eta, oro har, arauak bere osotasunean hartu gabe onartzen diren aldateta guztiak, hau da, lurraldearen egitura orokor eta organikoari eta lurralde sailkapenari era mugatuan eta salbuespen gisa baino eragiten ez dietenak.

2.- Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira arau aldatetatzat hartuko:

a.- Legeak eta arau hauek garapen planeamenduari erreserbatzen diotena kontuan hartuta, eta legeak uzten duen zehaztasun tartea dela eta sor daitezkeen aldatetak, arautegi honetan lur mota bakoitzarentzat ezarritakoari jarraituz.

b.- Egikaritze unitateak mugatzeko planeamenduak eskatzen dituen garrantzi gutxioko doikuntza puntualak, nahiz eta lurzorua sailkapenari eragin; betiere, horiek ez badituzte murrizten sistema orokorretarako nahiz beste mota batzuetako espazio publiko libreterako azalerak, ez eta gehitzen ere gutzitiko irabazteko aprobetxamenduak.

c.- Hala badagokio, arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko udal ordenantzak onartzen badira, arautegi honetan aurreikusita egon edo ez.

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

3.- Aldaketa guztiak Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartu duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 49. artikuluan aurreikusitakoari egokitu zaizkio. Horrez gain, arau hauetako xedapenei jarraituko zaie, helburua kontuan izanda.

#### 6. artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa.

1.- Arau Subsidiarioetan azaltzen diren agiriek unitate koherentea osatzen dute, eta bertako zehaztapenak aplikatu behar dira, hitzen eta grafismoen esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuta, horrela arauen helburuak hobeki beteko baitira.

2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

a.- Agiri idatziak.

i.- Memoria

ii.- Hirigintzako arauak.

iii.-Ekonomia eta finantza azterlana.

b.- Dokumentazio grafikoa.

i.- Antolamendu planoak.

3.- Aurreko agirietatik, hirigintza arauak eta antolamendu planoak bakarrik dute arau balioa.

#### 7. artikulua.- Arauak interpretatzea

1.- Arauak beraien edukia kontuan hartuta eta Memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorri interpretatuko dira. Zalantzaren bat gertatzen bada edo zerbait guttiz zehatz ez badago, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta espazio libre eta komunitate ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri irudia eta paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera eta jarduera tradizionalak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

2.- Arauak eta antolamendu planoak bat ez badatoz, testuak izango du lehentasuna marrazkien aldean. Antolamendu planoak euren artean bat ez badatoz, eskalarik handienekoak izango du lehen-

b.- Agotamiento del 50 por ciento de la nueva capacidad residencial de las Normas.

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

d.- La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el cálculo de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50 del estimado en las hipótesis de crecimiento.

#### Artículo 5.- Modificación de las Normas

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

2.- No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

a.- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

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

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

d.- Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de planes especiales de protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 49 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

#### Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias.

1.- Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- Los documentos que integran las Normas son:

a.- Documentación escrita.

i.- Memoria

ii.- Normas Urbanísticas.

iii.- estudio económico-financiero.

b.- Documentación gráfica.

i.- planos de ordenación.

3.- De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

#### Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

1.- Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2.- En caso de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. Si aquella se produjera entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el

tasuna, agiri idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez bada, hau da, agiri idatziak irakurrita eskala handieneko planoan akats materialak daudela ohartu ezean. Planoko neurriak eta benetako neurriak bat ez badatoz, benetako neurriak hartuko dira kontuan.

Agiri honen barruko arauen arteko kontraesanik badago, lehenespena arau zehatzari emango zaio eta ez orokorrari, salbu eta aldea lehenengo horren eta bigarrenaren barruko definizio eta kontzeptuen artean denean, horrelakoetan hauek izango baitira lehenetsua izango dutenak.

3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz. Bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta korporazioak zuzentzat zein jotzen duen adieraziko da. Aurrerantzean, Arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori. Zalantzak pisu handikoak direnean, hots, agiriko xedapenetako funtsezko alderdiak zalantzan jartzen direnean, Arauak aldatzeko ezarritako izapide eurak burutu beharko dira.

## II. TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOAK GARATzea ETA GAUZATzea

### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua.- Hirigintzako jarduketa tresnak

1.- Arau Subsidiarioak hirigintzari buruzko legedian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

- a.- Antolamendu tresnak
- b.- Egikaritze tresnak
- c.- Hirigintza eta eraikuntza tresnak

### 2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

9. artikulua.- Plan partzialak.

1.- Plan partzialen xedea Arau hauetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruaren antolamendu xehatua egitea da.

2.- Plan Partzialek gutxienez honako edukia izan behar dute: Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartu duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 83. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamenduaren araudia onartu duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 45. eta 46. artikuluetan jasotako zehaztapenak eta agiriak, bereziki bitarteko honen bidez garatu beharreko arloetan zehatz-mehatz xedatutakoa. Zehaztapenak honako hauetan aurrez ikusitako agirietan jasoko dira: Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Planeamenduaren Araudia onartu duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 57. artikulutik 63. artikulura.

10. artikulua.- Plan bereziak.

1.- Plan berezien helburua Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Planeamenduaren Arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 76.2) eta 3) artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 17. artikuluan adierazitako edozein izan daiteke.

2.- Plan bereziek honako hauetan adierazitako zehaztapenak eta agiriak jasoko dituzte: Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 17.3 eta hurrengo artikuluetan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 76. artikuluan eta hurrengoetan.

documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

3.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas. Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

## TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística.

1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a.- Instrumentos de ordenación
- b.- Instrumentos de ejecución
- c.- Instrumentos de urbanización y construcción

### CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 9.- planes parciales.

1.- Los planos parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como suelo urbanizable.

2.- Los planes parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señala el artículo 83 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 10.- planes especiales.

1.- Los planes especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2) y 3) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en artículo 17 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

2.- Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17.3 y siguientes del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 76 y siguientes del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- Arau Subsidiario hauek mugatzen dituzten esparruetan diharduten plan bereziek euren arau espezifikoetan esparru bakoitzarentzat adierazten den edukia errespetatuko dute.

4.- Arau Subsidiario hauetan aurreikusi gabeko plan berezia bada, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa errespetatuko da oso-  
osorik.

11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.

1.- Xehetasunezko azterlanek, gutxienez, honako hauetan adierazitako zehaztapenak jasoko dituzte: Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 14. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 65. eta 66. artikuluetan. Ezingo dute inolaz ere azterlan horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, sistema lokaletan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerrokaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan. Horrez gain, Arau hauetan ezarritako baldintzak, eta hala badagokio, Arau hauek garatuko dituen plan partzalean edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

2.- Arau espezifikoetan eta Arau Subsidiarioetan garatzen dituzten planeamendu tresnetan adierazten diren kasuetan idatziko dira xehetasunezko azterlanak; edo Udalak, bere borondatez edo interesdunek eskatu ondoren, hala agintzen duenean, jarduketa edo kokagune bateko hirigintzako beharrak kontuan hartuta.

### 3. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK

12. artikulua.- Jarduketa sistemak

1.- Planeamenduaren kudeaketa egiteko, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusten diren jarduketa sistemetakoren bat erabiliko da. Jarduketa sistema Arau hauetan azaltzen diren zehaztapenak kontuan hartuta aukeratuko du Udalak, eta arauak ez badute horri buruz ezer esaten, une horretako inguruabarren eta beharren arabera egingo du aukera.

### 4. KAPITULUA.- GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

1. atala. Xedapen orokorrak.

13. artikulua.- Proiektu motak

1.- Arau Subsidiarioetan eta arau horiek garatzen dituzten tresnetan azaltzen diren zehaztapenak gauzatzeko, proiektu teknikoak erabiliko dira. Proiektu horiek ondorengo motaren batekoak izango dira, euren xedea kontuan hartuta. Hona hemen:

- a.- Hirigintzako lurzatiaketezari buruzkoak
- b.- Hirigintzari buruzkoak
- c.- Urbanizazio lan arruntei buruzkoak
- d.- Eraikuntzari buruzkoak
- e.- Beste urbanizazio jarduketa batzuei buruzkoak
- f.- Jarduketa eta instalazioei buruzkoak
- g.- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanak.

2. Atala. Hirigintza lurzatiaketeak.

14. artikulua.- Hirigintza lurzatiaketeak

1.- Arau hauetako 37. artikuluan aurreikusitako hirigintza lurzatiaketezko baimenak jaso nahi izanez gero, proiektua aztertu ondoren emango dira. Ondorengo hauek jasoko dira proiektuan:

a.- Lurzatiaketearen arrazoiak eta dagozkion arauetako xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak egiaztatzen dituen memoria. Memoria horretan lehendik dauden finkak eta lurzati berriak deskribatuko dira, eta gainera argi eta garbi azaldu behar da azken horiek egokiak direla arau hauetan ezarritako erabileretarako eta, hala denean, egokiak direla eraikitzeko.

b.- Eguneko egoeraren planoak, 1/500 eskalan edo handiagoan; plano horietan lurzatiaren agiri ofizialetan erregistraturik dauden jatorrizko finkak, eraikinak, egon dauden zuhaitzak eta lursailen erabilerak adieraziko dira.

c.- Lurzatiaketezari buruzko planoak, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, lurzati bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta

3.- Los planes especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en sus normas específicas.

4.- Cuando se trate de un plan especial, no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

Artículo 11.- estudios de Detalle.

1.- Los estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en los artículos 65 y 66 de su Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En ningún caso podrán introducir modificaciones en los sistemas generales, los sistemas locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria. Además, se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el plan parcial o especial que desarrollen.

2.- Los estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

### CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- Sistemas de actuación.

1.- La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

### CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 13.- Clases de proyectos.

1.- La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a.- De parcelaciones urbanísticas
- b.- De urbanización
- c.- De obras ordinarias de urbanización
- d.- De edificación
- e.- Otras actuaciones urbanísticas
- f.- De actividades e instalaciones
- g.- estudios de Impacto Ambiental.

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 37 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a.- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b.- planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c.- planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resul-

gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxatzen ezin den lurzatiarik gelditzen.

d.- Lurzati bakoitzaren hirigintzako zedularen proposamena.

2.- Lurzatikatzeko baimena ematerakoan, lagapenak gauzatu beharko dira bideak handitu ahal izateko, Arau Subsidiarioetako dokumentu grafikoetan nahiz une bakoitzean indarrean dagoen legedian bideak handitzeari buruz aipatutako lagapenak, hain zuzen. Era berean, lurzatikatzeko bat egin aurretik, jatorrizko finka osoaren kanpoko urbanizazio proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu hori gabe ez da inolako baimenik emango lurzati horietan eraikinik egiteko.

### 3. atala. Urbanizazio proiektuak

15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Urbanizazio proiektuak honako hauetan adierazitako agiriek osatuko dituzte: Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 15. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 69. eta 70. artikuluetan, obrak egikartzeko definizio osoak eskatzen dituen xehetasun eta osagarriekin. Zehaztu egingo da zorrozt betetzen dela 68/2000 dekretua, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak. Edonola ere, ondorengo agiriak ere sartu beharko dira:

a.- Plana, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obraren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo gizarte intereseko ekipamenduak jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako lurzatiak.

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

2.- Hona hemen urbanizazio obretako gutxienezko baldintzak:

a.- Edateko urez hornitzeko sarea:

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

ii.- Bizitegi eremuetan dauden sareetan izango den batez besteko kontsumoa 300 litrokoa izango da orduko eta eguneko.

Zona industrialetan, berriz, gutxienez 0,5 litrokoa segundo eta hektarea bakoitzeko.

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

Dena den, andeletan, kontsumo handieneko egun bati dagokion bolumena izatea ziurtatu behar da.

iii.- Era berean, NBE.CPI -96 Oinarrizko Araudian eraikinetan suteen aurka hartu beharreko babes neurriei buruz xedatutakoa bete beharko da.

iv.- Parke eta lorategietan ureztatzeko sarea ezarriko da, eta batez besteko eguneko kontsumoa 20 m<sup>3</sup>/Ha koa izango da.

b.- Argindarra eta herriko argiak:

i.- Banaketa sareak:

1)- Kanalizazio guztiak lurpean joango dira.

2)- Banaketa sarearen kalkulua eraikinen ezaugarri, erabilera eta elektrifikazio mailaren arabera egingo da, Behe tentsiorako arautegi elektroteknikoa onartzen duen abuztuaren 2ko 842/2002 Errege Dekretuaren bidez onartutakoaren arabera.

3).- Hona hemen etxebizitza bakoitzak gutxienez izango dituen potentziak:

Elektrifikazio maila altua: 9.200 W.

Oinarrizko elektrifikazio maila: 5.750 W.

tantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d.- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2.- En el momento de la concesión de la Licencia de Parcelación se harán efectivas las cesiones indicadas en la Documentación Gráfica de las Normas Subsidiarias para ampliación de viales, así como las correspondientes a la legislación vigente en cada momento. Asimismo, previa la realización de la parcelación, se deberá presentar el proyecto de urbanización exterior de la totalidad de la finca original y no se concederá ninguna licencia de edificación en las parcelas resultantes si no se ha ejecutado la mencionada urbanización exterior.

### Sección 3ª. Proyectos de urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido.

1.- Los Proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 15 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en los artículos. 69 y 70 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se especificará el estricto cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a.- plano a escala mínima 1/500, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

2.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a.- Red de abastecimiento de agua potable:

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

ii.- Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d.

En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.

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

Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

iii.- Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE CPI-96 de protección contra incendios en los edificios.

iv.- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

b.- Energía eléctrica y alumbrado público:

i.- Redes de Distribución:

1)- Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

2)-El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y según el aprobado mediante el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

3).-Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevada: 9.200 W.

Grado de electrificación básica: 5.750 W.

4).- Biztanle bakoitzeko potentzia 0,6 kW-ekoa izango da, gutxienez.

5).- Zientzia eta Teknologia Ministerioaren ITC-BT-10 instrukzioan ezarritako aldiberekotasun koefizienteak erabiliko dira.

6).- Behe tentsioko sarea 230/400 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

7).- Transformazio guneak lurzati eraikigarrietan kokatuko dira, eta ez bide publikoetan.

ii.- Herriko argiak:

1).- Herriaren eta Hirigintza Ministerioako araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

2).- Joan-etorri handiko hiri arterietako argiaren mailak, zerbitzuan, 30 luxekoak edo handiagoak izango dira. Bigarren mailako bideetan 15 luxekoak, zerbitzuan. Oinezkoentzat baino ez diren kaleek girotze argia izango dute.

3).- Udalak erabakiko du zein argiteria mota jarri.

c.- Urak husteko eta saneamenduko sarea.

i.- Sistema banatzailea erabiliko da: euri urak eta hondakin urak, bakoitza bere bidetik hustuko dira.

ii.- Arazketa sisteman NTE-ISD araudian (Osasungarritasun instalazioak: arazketa eta isurketak) xedatutakoa beteko da.

iii.- Aldez aurretik aztertu behar da egin nahi den sarea hodi biltzaile publikora edo berezko ubidera zein puntutan isuriko dituen urak. Isurketa egingo den eremuan ibaiak duen sailkapenari buruz Uren Ikuskatzailetzak prestatutako txostena eskatuko da, sarea egin aurretik.

iv.- Diseinurako NTE-ISA araudia hartuko da kontuan ("Osasungarritasun instalazioak: estolderia").

v.- Ibilgailuentzako bide guztiak, eraikitzerakoan, euri uren bilketaz eta kolektorez hornitu beharko dira.

vi.- Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodian materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodian segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodian materiala gogorragoa bada, abiadura hori handitu egin daiteke. Gutxieneko abiadura segundoko 0,5 m-koa izango da.

vii.- Maldak emariaren arabera zehaztuko dira.

viii.- Erregistro putzuak jarriko dira, batetik bestera 30 eta 50 metro bitarteko tartea utziz.

ix.- Sareak hasten diren lekuetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

d.- Dagokion gas sarea ere jarri beharko da. Gas sareak herriko hornikuntzaz arduratzen den enpresaren arautegia bete beharko du.

e.- Bideak urbanizatzea.

i.- Bide berriek aurreikusitako trafikoari eusteko gutxieneko zabalera izan beharko dute. Galtzadetako bihurtzeetan eta izkinetan eta ibilbidearen noranzkoa aldatzeko maniobra guneetan (zaku hondoa), gutxieneko bida erradioa 6,92 m izan behar da, beharrezkoa baita suhiltzaileen, zarama eta etxe aldaketako auto eta kamioientzat.

ii.- Aparkalekuetarako beharrezko den tokia ordenantzen arabera oin berriko eraikinetarako eskatzen denaz aparte egongo da.

iii.- Lursailaren baldintza geotermiko, bide mota, trafiko, eta abarrekoen arabera, bidezoru egokiena aukeratu da. Ildo horretatik, galtzadetarako galipot aglomeratua edo hormigoia izango da ohikoena. Espaloiari dagokienez, zonak, aurreikusitako erabilera, etab. kontuan hartuta aukeratu da zoladura.

iv.- Hiri inguruneetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazio sistemetako irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan jasotako baldintzak beteko dira beti.

f.- Berdeguneak urbanizatzea.

i.- Berdegune eta espazio libre publikoetarako gordetako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztuko dira.

4).- La potencia por habitante mínimo será de 0,6KW.

5).- -Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción ITC-BT-10 del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

6).-La red en baja tensión será de 230/400 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.

7).-Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas.

ii.- Alumbrado público:

1).-Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2).-Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente.

3).-El modelo de luminaria será el indicado por el Ayuntamiento.

c.- Red de evacuación de aguas y saneamiento.

i.- Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por unos conductos independientes.

ii.- Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-ISD ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos").

iii.- Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

iv.- Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA ("Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado").

v.- Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

vi.- Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

vii.- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

viii.- Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 m.

ix.- En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de descarga para limpieza.

d.- Se dejará prevista la Red de Gas correspondiente, que cumplirá la Normativa de la Empresa concesionaria del suministro en la localidad.

e.- urbanización de viales.

i.- Los nuevos viales se dimensionarán con las anchuras mínimas para soportar el tráfico rodado previsto. En las curvas y esquinas de las calzadas y en los espacios de maniobra para invertir la marcha (fondo de saco) se tendrá en cuenta el radio de giro mínimo de 6,92 m. necesario para turismos y camiones de bomberos, basuras y mudanzas.

ii.- Los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.

iii.- Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc., se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en calzadas. Respecto a los Acerados se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, etc.

iv.- En todos los casos se cumplirán las condiciones del Decreto 68/2000 sobre Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

f.- Urbanización de zonas verdes.

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

ii.- Berdeguneetan ureztatze automatikoko sistema jarriko da.  
 iii.- Lorategietako obrak argi-argi definitzeko beharrezkoak diren agiri guztiak bildu beharko dira, apainketako eta zuhaixkak ezartzeko lanak ere barne; orobat eraikuntza osagarriak egiteko lanak, eta, hala balegokie, multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, argiteriaren eta ur banaketaren sareak ere bai.

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

v.- Edozein zuhaitz mota landatu ahaliko da, landare osasuneko arrazoiengatik debekatutakoak (espezie aloktono inbaditzaileak, su gorrina edo grafiosia bezalako gaixotasunak dituzten espezieak eta abar) edota Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Zerbitzuak bateraezintasun ekologikotzat zerrendatutakoak izan ezik.

g.- Gainerako zerbitzuak

i.- Hodi guztiak lurpean joango dira. Beste instalazio teknikoei (telefonoa, gas energetikoaren hornidura, eta abar) buruzko xedapenei jarraituz zehaztuko dira obrak.

ii.- Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

iii.- Ahal den neurrian, ez dira eraikiko lurrei eusteko hormak, eta horren ordez, ezponda naturalak eraiki daitezke. Hormok eraikitzea ezinbestekoa bada, altuera al baitxikiena izango da, eta ingurunean ondo integratzen diren materialak baino ez dira erabiliko, eta horretarako, landare elementuak erabil daitezke.

#### 4. atala. Urbanizazio obra arrunten proiektuak.

16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Urbanizazioko obra proiektu arruntek, Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 15. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 67.3. artikuluan definitutakoek, aipatutako arautegiaren 69.1. artikuluan aipatutako agiriak izango dituzte, eta arau hauetako aurreko artikuluen 2. paragrafoan adierazitako gutxieneko urbanizazio baldintzak beteko dituzte.

#### 5. atala. Eraikuntza proiektuak.

17. artikulua.- Motak.

1.- Urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuarekin bat, obrak proiektuetan definitzeko eta araudi honetan araututako baldintza orokorrak nahiz partikularrak aplikatzeko, honela sailkatuko dira eraikuntzako lan (edo eraikuntzako esku hartze) horiek:

a.- Oin berriko esku hartzeak.

i.- Hutsik dauden orubeetan.

ii.- Ordezkatzea.

b.- Eraikinak eraisteko esku hartzeak.

c.- Handitze lanik gabeko eraikinetan esku hartzea

i.- Zaharberritze zientifikoa.

ii.- Kontserbatzeko zaharberritzea.

iii.- Kontserbazioa eta apaindurak.

iv.- Finkatzea.

V.- Berreraikitzea.

vi.- Eraberritzea.

d.- Eraikuntzako esku hartzeak, handitze lanekin.

2.- Gainera, etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku hartze izaera izango dute, baimenak emateaz ari garela.

3.- Aurrekoez gain, beste honako hauek ere obra handiak izango dira:

a.- Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu edo aldatzea.

ii.- Se incluirá el sistema de riego automático en las zonas verdes.

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

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

v.- Se permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad ecológica (especies alóctonas invasoras, especies portadoras de enfermedades como la grafiosis o el fuego bacteriano, etc.), enumeradas por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

g.- Resto de servicios

i.- Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea. Se concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

ii.- Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes compañías suministradoras.

iii.- En la medida de lo posible, se evitará la construcción de muros de contención de tierras, sustituyéndose por taludes naturales. En el caso de que su ejecución sea imprescindible, éstos serán de la altura mínima necesaria y se podrán utilizar sólo aquellos materiales que garanticen su integración en el entorno, pudiéndose emplear a tal efecto elementos vegetales.

#### Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, definidos en el artículo 15 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 67.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del mencionado Reglamento, y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 2 del artículo anterior de estas Normas.

#### Sección 5ª. Proyectos de edificación.

Artículo 17.- Clases.

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican, de conformidad con el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en:

a.- Intervenciones de nueva planta.

i.- Sobre solares vacantes.

ii.- Sustitución.

b.- Intervenciones de demolición.

c.- Intervenciones constructivas sin ampliación

i.- Restauración científica.

ii.- Restauración conservadora.

iii.- Conservación y ornato.

iv.- Consolidación.

V.- Reedificación.

vi.- Reforma.

d.- Intervenciones constructivas con ampliación.

2.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

3.- Se consideran obras mayores, además de las anteriores:

a.- Ampliación, modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.



- b.- Eraikineko elementu komunak aldatzea.
- c.- Eraikinak duen etxebizitza kopurua aldatzea.
- 4.- Aurreko paragrafoan aipatu ez direnak dira obra txikiak.
- 18. artikulua.- Eraikuntza proiektu oren baldintzak.

1.- Eraikuntza obren proiektuek agiri hauek izan behar dituzte, gutxienez:

a.- Obraren ezaugarri orokorrak deskribatzen dituen memoria, eta hartu diren soluzio zehatzak justifikazioa. Obrak arau hauetan edo garapenerako arautegian oinarritu beharko du, obra justifikatzean.

b.- Lurzatia kokatzen den lekuaren plano, Arabako Foru Aldundiaren Kartografian irudikatua, 1/5000 eskalan.

c.- Eraikina lurzatian non dagoen adierazten duen plano. Bertan honako datuak adieraziko dira: kaleen profilak, kotak edo sestra kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolderia zerbitzuak, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak; plano mugatuak 1/50 edo 1/100 eskalara; hori guztia zerbitzu teknikoek ezaugarriak ebalua ditzaten.

d.- Aurrekontua behar bezala xehatuta. Bertan ondorengo datuak azalduko dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partidak, zenbatuta eta sailkatuta.

19. artikulua.- Eraikuntza proiektuen agiri osagarri bereziak.

Eraikuntza proiektuek ondoko agiri osagarriak izan behar dituzte, eraikitze esku hartze motaren arabera:

1.- Oin berriko esku hartzeak.

Eraikina, aldamenekoekin batera, kalearen aurrealdea denean, eta eremuko baldintza partikularrek hala eskatuz gero, eraikinaren fatxadak ematen duen kaleko zatien aurretiko bistaren azterlan erkatua ere aurkeztuko da, bai eta proiektuan proposatutako soluzioa egiaztatze behar diren argazkiak ere.

2.- Eraikinak eraisteko esku hartzeak.

Eraispen proiektuetan eraikina ezabatu behar den edo ezabatzea komeni den erabakitze behar diren agiriak agertu behar dira. Horiez gain, eraitsi beharreko eraikinaren edo haren zati baten argazkiak ere aurkeztu behar dira. Gainera, agiri batean erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publikoak eta inguruko higiezinak ez ukitzeko hartuko diren segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazten duen dokumentazio grafikoa ere txertatu behar da. Horrek guztiak teknikari aditu baten ziurtagiria behar du.

3.- Zaharberitze zientifikorako eta kontserbaziorako esku hartzeak.

a.- Eraikinaren eraikitze ezaugarriak, jatorrizkoak eta eboluziozkoak ezagutzen lagunduko duten elementuei buruzko dokumentu bidezko deskribapena.

b.- Eraikin osoaren eta haren elementu bereizgarrienen argazki bidezko deskribapena, egin nahi den zaharberitze lanaren emaitzarekin erkatuta.

c.- Egungo erabileren, eta zaharberitzeak erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

d.- Zaharberitzen diren elementu nagusien xehetasuna, eta horrekin batera jatorrizko proiektuko xehetasun balioideak, horrelakorik egitea posible denean.

e.- Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen zehatza. Horrekin batera, konpondu beharreko elementuen, aldean edo instalazioen planoak aurkeztu behar dira.

f.- Zaharberitze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

4.- Eraikinak kontserbatzeko eta apaintzeko, finkatzeko nahiz eraberritzeko esku hartzeak.

a.- Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b.- Finkatu, konpondu edo ordezkatu behar diren elementu nagusien xehetasunak. Obrak direla eta eraikinaren morfologian egin daitezkeen aldaketak ere adieraziko dira.

b.- La modificación de los elementos comunes del edificio.

c.- La modificación del número de viviendas del edificio.

4.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo antecedente.

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1.- Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a.- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

b.- plano de situación de la parcela dibujado sobre la cartografía de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5000.

c.- plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo. planos acotados a escala 1/50 o 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

d.- Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

1.- Intervenciones de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2.- Intervenciones de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler. Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

a.- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b.- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c.- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d.- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e.- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f.- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4.- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

a.- Levantamiento del edificio en su estado actual.

b.- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

c.- Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen zehatua, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera, konpondu nahiz finkatu beharreko elementu, alde edo instalazioak aipatu behar dira.

d.- Obrak egungo erabileretan eta erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitzea ere aurkeztu behar dira.

e.- Egin nahi diren obrak gauzatu ondoren, obra horiek nola geldituko lirakeen adierazten duten datu grafikoak, ondorioa balioztatzen ahal izateko.

5.- Eraikinak berreraikitze esku hartzeak.

a.- Jatorrizko eraikinaren eraikuntza proiektuaren plano originalak kopia behar dira, baldin horrelakorik bada.

b.- Berreraiki nahi den eraikina, bere garaian, nola eraiki zen ezagutzen lagunduko digun elementu guztiak agiri bidez deskribatu behar dira, hartara, berreraikitzea komeni den ala ez balioztatzeko.

c.- Eraikinaren zati bat baino ez bada berreraiki behar, horren planoak aurkeztuko da, eraikinaren zein lekutan dagoen adierazteko.

6.- Eraikinak handitzeko esku hartzeak.

a.- Eraikina egungo kokalekuan altxatzea.

b.- Eraikina argazki bidez deskribatu behar da, aurreikusitako azken emaitzarekin alderatuta.

c.- Egungo erabileren, eta handitzeak erabiltzaileengan dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen arrazoitzea ere aurkeztu behar da.

d.- Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxadak ematen duen kale zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua; eta egin nahi diren handitze lan guztien egokitze morfologikoa balioztatzeko behar diren agiri grafiko guztiak.

6. atala. Hirigintzako beste jarduketak batzuei buruzko proiektuak.

20. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketak batzuk: lurpean, hegalkinean edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoen artean sartzen ez badira edo atal horietan aurrekusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintzako jarduketak horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

a.- Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkiteketa batzuk: lurpean, hegalkinean edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, urbanizazio edo eraikuntza proiekturen bateko elementu ez badira.

b.- Jarduketa egonkorak: instalazioa betiko edo mugarik gabeko epe baterako ezarrita gauzatzen direnak. Aipamen gisa, azpitalde honetan ondoko kontzeptuak sartzen dira:

i.- Zuhaitzak moztu eta landatzea hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

ii.- Urbanizazio edo eraikuntza obrekin zerikusirik ez duten lur mugimenduak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

iii.- Lurzatiak espazio libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

iv.- Lursailak kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

v.- Etxe aurrefabrikatuak edo deseraikigarriak eta antzekoak elementu finko gisa jartzea.

vi.- Zerbitzu publikoko edo merkataritzako jardueretarako instalazio arin eta finkoak bide publikoan ezartzea, hala nola, kabinak, kioskoak, garraio gurekuek, posteak, e.a.

vii.- Kanpoan ekintzak eta kirola egiteko eta aisialdirako eta kanpatzeko esparru eta bestelako instalazio finkoak. Horiez gain, hala behar izanez gero, eraikin edo urbanizazio proiektuak egingo dira.

viii.- Kanpoaldeko publizitate euskarriak, lokal itxietan ez dauden guztiak barne.

c.- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación

d.- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e.- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5.- Intervenciones de reedificación

a.- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b.- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c.- Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

6.- Intervenciones de ampliación

a.- Levantamiento del edificio en su situación actual.

b.- Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c.- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d.- Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 20.- Definición y clases.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a.- Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b.- Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

i.- La tala y la plantación de árboles en el suelo urbano y urbanizable.

ii.- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

iii.- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

iv.- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

v.- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

vi.- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

vii.- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

viii.- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

k.- Eraikuntza proiekturen batean jasotzen ez diren erauzketa, industria edo zerbitzu jarduerak egiteko kanpoko instalazioak.

ix.- Aire zabaleko andelak eta biltegiak (ur andelak nahiz erregai likido edo gaseosoen andelak, eta erregai solidoen, materialen eta makinaren parkeak barne).

x.- Urbanizazio edo eraikuntza proiektuetan jaso gabe dauden lurpeko instalazioak edo eraikinak, edozein motatakoak direla ere.

xi.- Eraikinetako, bideetako edo espazio libreetako hegalkinean eragina duten erabilera edo instalazioak, hala nola, kableak nahiz kondukzioak airetik eramatea; antenak edo bestelako muntaiak, ohiko zerbitzuetatik kanpo egin eta besteren eraikinetik pasatzen direnean, baldin jatorrizko proiektuetan aurrekusi ez badira; teleferikoak; e.a.

c.- Aldi baterako jarduketak: aldi baterako edo behin-behineko ezartzen edo egiten direnak, eta batez ere, hurrengo hauek:

i.- Obrak eta orubeak hesiz ixtea.

ii.- Lursailen zundaketak.

iii.- Lubakiak eta zuloak egitea.

iv.- Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.

v.- Lursailetan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.

21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak

1.- Atal honetan aipaturako proiektuek, jarduketa motaren arabera, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauek zehaztutakoak bete behar dituzte, eta adituek idatziko dituzte. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribapen eta justifikazio memoria, kokapen planoak, instalazio planoak (behar adina) eta aurrekontua.

2.- Udalak, ibai bazterretako landareak eta faunaren babesgarri izan litezkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko baimena eman aurretik, baimena edo aldeko txostena (kasuan kasukoa) eskatuko dio Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailari.

3.- Etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku hartze izaera izango dute, baimenak emateaz ari garela.

4.- Udalak, herriguneak babesteko eremuetan zuhaitzi handiak landatzeko baimena eman baino lehen, babes zibileko eta segurtasuneko kasuan kasuko txostenak eskatuko ditu.

7. atala. *Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak.*

22. artikulua.- Definizioa eta motak.

Honako hauek dira jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak: lursail edo lokal batean kokatzeko diren, nahiz jarduera jakin bat ahalbidetzeko behar diren elementu mekanikoak, makinak edota instalazioak erabat edo zatika definitzeko erabiltzen diren agiri teknikoak.

23. artikulua.- Jardueri eta instalazioei buruzko proiektuen baldintzak

Aginpidea duten adituek idatzi behar dituzte atal honetan aipaturako proiektu teknikoak, eta arategi tekniko berezietan eta Arau hauetan zehaztutakoa bete behar dute.

8. atala. *Ingurumen eraginaren ebaluazioa.*

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenean eragiten dituen ondorioak neurtzeko egiten diren azterketa eta sistemak hartzen dira ingurumen eraginaren ebaluaziotzat. Horren baitan sartzen dira irailaren 30eko 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikuluan xedaturakoak. Errege Dekretu horren bidez, ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua (Ingurumen Eragina Ebaluatzeari buruzkoa) gauzatzeko Araudia onartzen da, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedaturakoak ere. Lege horren 1. eranskinean, ingurumen eragina ebaluatzeko hainbat tipologia dituzten proiektuen zerrenda ezartzen da.

k.- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

ix.- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

x.- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

xi.- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originales, teleféricos, etc.

c.- Actuaciones temporales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

i.- Vallados de obras y solares.

ii.- Sondeos de terrenos.

iii.- Apertura de zanjas y calas.

iv.- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

v.- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1.- Los proyectos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2.- El Ayuntamiento, antes de conceder la oportuna licencia por la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, exigirá el pertinente permiso o informe favorable, en su caso, del Departamento de Agricultura de la Excm. Diputación Foral de Álava.

3.- Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

4.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la plantación de grandes masas arbóreas en las zonas de protección de los cascos urbanos, solicitará los oportunos informes en materia de protección civil y seguridad.

*Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.*

Artículo 22.- Definición y clases.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas.

*Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.*

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente. Comprenderá las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como las especificadas en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, cuyo Anexo 1 establece la lista de proyectos que están sometidos a las distintas tipologías de evaluación de impacto ambiental.

25. artikulua.- Ingurumen eraginari buruzko azterlanen gutxieneko edukia.

Ingurumen eraginaren azterketek ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuaren prozedura arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak eskatutako gutxieneko edukia jasoko dute.

### III. TITULUA. LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU HARTZEA

#### 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. *Planeamenduaren publizitatea.*

26. artikulua.- Motak.

Arau hauetako 3. artikuluan jasotzen den planeamenduari buruzko publizitatearen printzipioa gauzatzeko ondoren aipatzen diren hirigintzako informazio motak erabiliko dira:

- a.- Planeamendua zuzenean ikustea.
- b.- Aldez aurretik argibideak eskatzea.
- c.- Hirigintzako txostenak.
- d.- Hirigintzako zedulak.

27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta.

1.- Pertsona orok du eskubidea Arau Subsidiarioetako dokumentuak, arau horiek garatzen dituzten tresnetako agiriak eta Erregistro Liburuko agiriak doan kontsultatzeko. Horrela dago jasota Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendu baldintzetan gauzatzeko da. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen. Jendeari indarrean dagoen planeamenduaren agirien kopiak emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopiak gehienez ere bost (5) egun baliouduneko epean emango dira, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2.- Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopiak izan behar dira: Arau Subsidiarioetan eta horien eranskinetan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Agiriak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta egiaztatu egin behar da behin betiko onartu direla, bai eta bidean diren unean uneko aldaketak hasieran eta behin-behinean onartu direla ere. Halaber, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartutako dauden garapen tresnak, egikaritze unitateen mugak, onartuta dauden edo eman diren lurzatiak proiektuak edo baimenak eta onartuta dauden edo izapidetzen ari diren lurzatiak berrien eta konpentsazioen espedienteak.

28. artikulua.- Aldez aurreko kontsultak

Baimenak eskatu aurretik kontsultak egin daitezke; kontsulta horiek obra zehatz batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruzkoak izan daitezke. Kontsulta, bere xedeak horrela eskatzen duenean, ulertzeko modukoak izango diren aurreproiektu eta krokisekin aurkeztuko dira.

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.

Pertsona orok eska dezake, idatziz, finka, egikaritze unitate edo arlo bati aplikatu dakiokeen hirigintza araubideari buruzko txostena. Erantzuna emateko ardura duen udal organo edo zerbitzuak hila-beteko (1) epea izango du txostena prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapen plano aurkeztu behar da (arautetako lurzoru urbanizaezinaren kasuan 1/5.000 eskalako plano, eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, kontsultagai den finkaren, unitatearen edo arloaren izen ofizial zehatza aurkeztu beharko da. Udal zerbitzuek behar adina datu eska diezaiokoe kontsulta egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariet buruzkoak.

30. artikulua.- Hirigintza zedulak.

1.- Hirigintzako zedula ordenantza berezi baten bidez sortu eta arautuko da. Zedula egin den egunean lursail edo eraikin jakin bati aplikatzen zaion hirigintzako araubidea egiaztatzen duen dokumentua da zedula hori. Ondorengo hauek idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los estudios de Impacto Ambiental.

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

### TITULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

*Sección 1ª. Publicidad del planeamiento.*

Artículo 26.- Tipos.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a.- Consulta directa del planeamiento.
- b.- Consultas previas.
- c.- Informes urbanísticos.
- d.- Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

1.- Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre

horiek titularrak direla egiaztatu beharko dute, eta gainera, finkaren kokapen plano eta udal zerbitzuek eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lurzoru urbanizaezinen kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kasuan.

2.- Zedulek honako hauetan adierazitako zehaztapenak jasoko dituzte: Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 63. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 168.3. artikuluan.

3.- Zedula horiek egiaztatze balioa dute, nahiz eta bertan azaltzen diren akatsak gero zuzendu. Dena den, zedula horiek ez dute unean uneko hirigintzako legerian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharririk aldatuko.

31. artikulua.- Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak.

Hirigintzako txostenak edo zedulak eta planeamenduan ezarri diren zehaztapenak kontrajarriak direnean edo auzigai direnean, jaulki aurretik eskumena duen administrazio organoaren iritzia behar da. Organo horrek arazoa irizpen arrazoituaren bidez ebaztuko du. Ebazpen horiek arauen edo dagokion tresnaren barruan sartuko dira eranskin gisa, Arau hauetako 7. artikuluko 3. paragrafoan aipatutako prozedurari jarraituz.

32. artikulua.- Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak.

1.- Txostenak edo zedulak emateko ondorioetarako, administrazioaren ondare erantzukizuna Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 139. artikulua arautuko du.

2.- Aurrekoaz gain, ondorengo araubide loteslea ezarri da:

a.- Udalak emandako txostenak baliogabeak izango dira, baldin indarrean dauden arau edo xedapenen kontrakoak badira.

b.- Hirigintzako zedulak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administratuarentzat, beti ere maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

c.- Hirigintzako zedulak etenda geldituko dira, edo erabat eta berez baliogabeak izango dira, funtsa ematen dien planeamenduarekiko bereiztezin.

d.- Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. Atala. Lerrokadurak eta sestrak seinaltatzea

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek hiri lurzoruko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak adierazteko eska diezaiokete udalari, eta horretarako, udalaren lurzatiei 1/500 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu beharko dute, eta erakusteko eskatutako finka hori zein den adierazi.

2.- Dagozkion eskubide ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaizkio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. Eguna eta ordua udal teknikariak emango dio hamabost (15) eguneko epean, gehienez.

3.- Lerrokadurek sei hilabeterako balioko dute, lerrokadurak egin ziren egunetik aurrera. Epe horretan ez bada eraikitze baimenik eskatzen, lerrokadurek balioa galduko dute.

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA BAIMENAK

34. artikulua.- Hirigintza-lizentzia behar duten jarduketak

1.- Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 178. artikulua eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Hirigintza Diziplinako Arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2187/1978 Errege Dekretuaren 1. artikulua jasotako egintzez gain, sustatzailea edozein izanda ere, honako hauek baimena beharko dute:

las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 63 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el 168.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Quando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, párrafo 3, de estas Normas.

Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1.- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el artículo 139 y siguiente de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

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

d.- Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 33.- Procedimiento y validez.

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

2.- Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días.

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

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1.- Además de los actos enumerados por los artículos 178 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a.- Obra lagungarrietan, hala nola, finkak, orubeak eta lursailak ixtea, babes hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta eraikuntzako gainerako elementu lagungarriak obretan paratzea, estalkiak, zabaltzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu zehatzak (zerbitzuak hartzea, zoladura berritzea, eta abar) konpontzea eta errotuluak, eguzki oihalak edo markesinak jartzea.

b.- Jarduerak ezartzea.

c.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzea.

d.- Eraikuntza edo erabilera nagusi nahiz lagungarriak ezartzea, bai baterako nekazaritza ustiategietakoak direnean, bai profesionalizatu gabeko baso eta nekazaritza erabilera direnean.

e.- Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen lur erabilerei lotu gabeko bestelako erabilera ezartzea.

f.- Lurzoru urbanizaezinean dagoen finka bat zatitzea edo banantzea, indarrean dagoen planeamenduak lurzatatzerako gutxieneko azalera edo gutxieneko erabilera edo eraikuntzei eragitea xedatzen duenean.

g.- Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pista eraiki edo aldatzea.

h.- Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zuhaitzak moztea.

i.- Putzuak egitea.

j.- Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

k.- Aurrefabrikatuak, karabanak edo lotarako, bizitzeko edo aisialdirako balio dezakeen beste edozein elementu jartzea. Berdin dio zimendurik ez badute, edo betiko edo aldizka (asteburuetan, urteko sasoi jakinetan edo bestelako denboralditan) jartzen badira.

m.- Lursaila ibilgailuak, makinak, materialak edo bestelako elementuak gordetzeko erabiltzea.

n.- Lursaila zabortegi moduan erabiltzea.

ñ.- Ustiategi geoteknikoetarako edo arkeologia lanetarako laginak ateratzea.

2.- Baimena behar duten jarduera horiek ez dute inolako mugarik. Eta, era berean, baimena beharko da lurlean edo lurpean eraikuntza jardueraren bat egin nahi izanez gero, eta batez ere lursailaren ezaugarri fisikoak aldarazten dituzten eraikuntza jarduerak egin nahi direnean, nahiz eta bertan berariaz ez jaso.

3.- Herri administrazioek sustatuta dauden estatuko organoek, autonomia erkidegoko organoek edota zuzenbide publikoko erakundeek sutatutako aurreko epigrafeetako egintzei Lurzoruari buruzko legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 20ko Legegintzako 2/2008 Errege Dekretuaren hamargarren xedapen gehigarrian eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 212. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

4.- Hirigintza eskumenen ondoriozko udal baimena ez dago lotuta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 85. artikuluan ezarritako baimenarekin, ez eta aplikatu beharreko lege xedapenak oinarri izanik Administrazio publikoko beste edozein organok eman behar duen bestelako baimen edo eskuespenekin ere.

5.- Aurreko epigrafeetan zehaztutako baimena eskatu eta lortzeak, hala ere, ez du kentzen indarrean dagoen legediaren arabera, eta hala badagokie, nahitaezkoak diren gainerako baimenak, txostenak eta abarrekoak lortzeko betebeharra.

6.- Hirigintza baimenak mota hauetakoak izan daitezke:

a.- Lurrak zatitzeko baimenak.

b.- Obra baimenak.

c.- Hirigintzako beste jarduketara batzuetarako baimenak.

d.- Okupazio eta funtzionamendurako baimenak.

e.- Jarduera eta instalazio baimenei buruzkoak

35. artikulua.- Baimenak emateko prozedura.

1.- Baimenaren eskabidea aurkeztea.

a.- Baimenaren eskabideak Lagrango Udal Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira. Eskabide horiekin batera, eskabide horri erantzuna

a.- Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b.- La implantación de actividades.

c.- La implantación de una nueva explotación agrícola y ganadera.

d.- La implantación de construcciones y usos principales o auxiliares, tanto de explotaciones agrarias comunes como de usos forestales y usos agrarios no profesionalizados.

e.- La implantación en el suelo no urbanizable de otros Usos no Vinculados al Uso del suelo susceptibles de autorización.

f.- La división o segregación de una finca sita en el suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determina superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

g.- La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.

h.- La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable.

i.- La construcción de pozos.

j.- La instalación de campings y acampadas.

k.- La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

m.- El uso de todo tipo de terrenos como depósito-almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

n.- La utilización de terrenos como vertederos.

ñ.- La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos

2.- La realización de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o subsuelo y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3.- A los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que sean promovidos por las administraciones públicas les será de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional décima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y en el artículo 212 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4.- Las licencias municipales derivadas de las competencias urbanísticas son independientes de la autorización establecida en el artículo 85 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de cualquier otro permiso o autorización que deba ser concedido por cualquier otro órgano de la Administración Pública de acuerdo con las disposiciones legales de aplicación.

5.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

6.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a.- De parcelación.

b.- De obras.

c.- De otras actuaciones urbanísticas

d.- De ocupación y funcionamiento

e.- De actividades e instalaciones

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1.- Presentación de la solicitud de licencia.

a.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Lagrán. Las mismas, deberán ir acom-

eman behar dioten organismo adina ale aurkeztuko dira. Eskabidearen idazkiak xedatu diren datu guztiak izango ez balitu, sinatu duenari jakinaraziko zaio 15 eguneko epea duela hutsa zuzen dezan edo nahitaezko agiriak gehi ditzan. Esango zaio ezen, hori egin ezean, beste inolako izapiderik gabe eskabide hori artxibatu egingo dela.

b.- Erregistroan sartu eta hurrengo bost egunetan, aipaturiko organismo horietako bakoitzari agiriaren kopia bidaliko zaizkio.

c.- Proiektu teknikoan konpon daitekeen hutsik egongo balitz, eskatzaileari artikuluko honen azken atalak xedatzen duen epea bukatu aurretik jakinaraziko zaio, hutsak 15 egun horien barruan konpon ditzan.

d.- Obra txikiatarako behar diren baimenak hilabete bateko epean eman edo ezetzatu behar dira eta eraikuntza eraikitzeke edo eraldatzeko baimena bi hilabeteko epean, eskabidea Erregistro Orokorrean sartu zen egunetik aurrera.

e.- Epe hauen zenbaketa artikuluko honen c) atalak xedatzen dituen 15 egunetan eten egingo da, hutsa jakinarazten denetik hasita.

#### 2.- Txostenak.

Baimena emateko espediente guztietan txosten tekniko eta lege txostena sartu beharko dira.

#### 3.- Baimenen edukia.

a.- Arau hauek eraikigarritasunaren eta erabileraren baldintzei eta beste mota batzuetako baldintzei buruz xedatzen duten guztia baimena ematearen edukian sartuta dagoela ulertuko da. Baimenen titularrek, gainera, eduki implizitua onartu behar dute. Eduki hori Arau hauek definitzen dute hurrengoan arabera: lurzoru mota eta erabilerak, eta eraikigarritasuna eta erabilerak.

b.- Arau hauen haustura ezin izango da arrazoitu baimenaren edukia erabiltzean edo hutsean oinarrituta. Sustatzaileak, enpresariak eta obren zuzendari teknikoak baimena ematen duen administrazioari jo dezakete informazio bila. Informazioa hamabost eguneko epean eman beharko da.

c.- Baldintza bereziak baimenarekin batera dagoen agirian edo baimen hori formalizatzeko edo jakinarazteko agirian adierazi behar izango dira.

d.- Edukiaren adierazpen grafikoa den neurrian, baimenari onartutako proiektuaren ale bat gehituko zaio. Ale horrek udal eskudunen sinadura eta korporazioaren zigilua eramango ditu eta obraren beste edozein deskribapenen edo onartutako instalazioen gainean lehenetsuna izango du.

#### 4.- Epeak.

a.- Obrei eta instalazioei dagozkien baimenek bukatu beharreko epea zehaztuko dute. Aipaturiko epea eskatzaileak proposatzen duena izango da, baldin administrazioak gehiegizkoa irizten ez badiu. Horrela izan ezean, administrazioak nahikoa dena adieraziko du, gauzatu beharreko obraren izaera eta garrantzia kontuan hartuta.

b.- Obrak eta instalazioak bukatzeko epea baimena eman dela jakinarazten denetik aurrera hasiko da. Obra sei hilabeteko epean hasi beharko da, hori jakinarazten den biharamunetik zenbatzen hasita.

#### 36. artikulua.- Baimenaren titularraren betebeharrak.

1.- Ordenantzan ezarritako betebeharez gain, obrak egiteko baimenak ondorengo betebeharrak betetzera behartzen du titularrak:

a.- Udalerian jarduketak egiteko baimenaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaindu behar dizkio Udal Administrazioari.

b.- Finka mugatzen duen espaloia eginda edo konponduta egon beharko da obra amaitzean.

c.- Bide publikoaren lurpeko, lurpeko nahiz aireko hirigintza elementuetan egindako kalteak konpondu edo ordaindu egin behar dira. Honako hauek dira hirigintza elementu horiek: espaloiak, zintarriak, farolak, errotuluak eta zenbaki plakak, zuhaitzak, bestelako landareak, txorakoak, parterreak, aulkiak, markesinak, barandak, eskailerak, kainuzuloak, estoldak, zerbitzuen galeriak, lurpeko ganbarak, ur hobiak, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

d.- Babes hesia instalatu eta kontserbazio egoera onean dagoela ziurtatzea, lanek dirauten bitartean.

pañadas de tantos ejemplares de la documentación indicada como organismos hubieren de informar la petición. Si el escrito de solicitud no reuniera los datos que se han señalado, se requerirá a quien hubiere firmado para que, en un plazo de 15 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos con apercibimiento de que, si así no lo hiciese, se archivará sin más trámite.

b.- En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

c.- Si resultaren deficiencias del proyecto técnico subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el último apartado de este artículo, para que dentro de los 15 días pueda subsanarlas.

d.- Las licencias para obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificación en el de dos, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

e.- El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los 15 días que señala el apartado c) de este artículo, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

#### 2.- Informes.

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

#### 3.- Contenido de las licencias.

a.- Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, y de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán, además, aceptar el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

b.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario y el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la administración que concede la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

c.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

d.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

#### 4.- Plazos.

a.- Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que se considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

b.- El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de la concesión de la licencia. Deberá iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

#### Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

1.- La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a.- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b.- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c.- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d.- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección durante el tiempo de duración de las obras.

2.- Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, udal administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezartzea, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezaioke, baimena eman aurretik.

37. artikulua.- Lurraz zatitzeko baimenak.

1.- Hirigintzako lurzatiak baimena emanda dagoela ulertuko da, baldin eta finkak edo lurraz berritu lurzatiak, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

2.- Lurraz zatitzeko baimenak lurzatiak zedarrizteko eta mugariak jartzeko baimena ematen du. Lursail bat baimenik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau haustezat hartuko da, eta ondorioz, lurraz zatitzeko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko zaio. Horrez gain, egindako lurzatiak legearen kontrako bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau hauleak.

38. artikulua.- Urbanizazio obretarako baimenak.

1.- Hirigintzako proiektuak eta dagozkien obra arruntak behin betiko onartzeko erabakia hartzean, hirigintza obrak baimenduta daudela pentsatuko da. Dena den, obrei ekin aurretik honako baldintza eska daiteke: lanak gauzatzeko, alde aurretik obrei ekiteko baimena eskuratzea, betetzeke dauden baldintza osagarriak bete ondoren.

2.- Hirigintzako proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza obra osagarriak edo unean unekoak eta kontserbazio hutseko obrak eta mantentzeak, hurrengo artikuluetan eraikuntzako baimenei buruz aurreikusten den bezala izapidetuko dira.

3.- Udalak hirigintzako lanei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gutxienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuinketa akta sinatzeko. Hirigintza obrak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunean hasiko da. Obrek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoak nahiz zaintza eta kontrol lanak.

39. artikulua.- Eraikuntzako obretarako baimenak.

1.- Eraikuntza obretarako baimenak emateko, egin nahi den jarduerak planeamenduan eta aplikatu daitezkeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatu behar da:

a.- Lurraz zatitzeko baimena duela, edo, baimen hori eskatzeko ez den kasuetan, lurzati planeamendurekin bat datorrela.

b.- Planeamenduak ezarritako hirigintza kargak lurzati egikaritze unitatean formalizaturik daudela.

c.- Lurzatiak edo egikaritze unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarraketa eta galtzadaren zoladura, eta gainera, gauzatu den planeamenduak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak, urbanizazioa aldi berean egin daitekeela ziurra daitezkeen kasuetan izan ezik, baldin eta salbuespen hori arau hauetan xedatutakoari jarraituz egin badaiteke.

d.- Proposatutako erabilerak hala eskatuz gero, jarduera baimena eskuratua duela. Orobat, lursailari edo ondasun higiezinari eragiten dioten legezko babes, lotesletasun edo zor araubide bereziak direla kausa behar diren arloko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortuta dituela.

e.- Obren izaerak eskatzen duen teknikari adituen obren zuzendaritza onartu behar da.

f.- Baimena emateagatik ezarritako udal zergak edo tasak likidatu eta ordainduta dituela.

g.- Arau hauetan eta aplikatu daitezkeen garapen planeamenduan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

2.- Oinarriko proiektuan oinarrituta eman daiteke obra baimena, baina haren eraginkortasuna geroraturik eta baldintzaturik geldituko da, udalak hala erabakiz gero, hari eta obrei ekiteko baimena atera arte, behin betiko gauzatu proiektua aurkeztu eta onartu ondoren.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 37.- Licencias de parcelación.

1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

2.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a.- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b.- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c.- Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d.- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e.- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f.- Liquidación y abono de las tasas o impuestos municipales por licencia.

g.- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.



3.- Obra baimenak eskualdatzeko, udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Obrak martxan badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan lanak zein egoeratan dauden adierazi. Baldintza horiek ez badira betetzen, baimena betetzean ondoriozta daitekeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakioke.

4.- Obra gauzatzen ari direla aldaketak sartu nahi izanez gero, obra baimenaren berriazko aldaketa beharko da.

5.- Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, hirigintza arauen eta ordenantzen aurkako arau hausterik, administrazioaren isiltasuna edo baimenaren edukia nahikoa ez dela argudiatuz, batez ere, eraikinek duten kokapenari, xedeari, kanpoaldeko itxurari edo neurriei edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

#### 40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

1.- Eraikuntza berriko obraren kasuan, baimena eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote udalari noiz ekingo dioten obrari, eta dagokien zuinketa egiaztatzea eskatuko dute. Aurreikusitako epea igaro ondoren, obra has dezake. Dena dela, lerrokadura, zuinketa eta atzeraemangune ofizialen aurkako arau hausterik izanez gero, dagozkien erantzukizunak izango dituzte. Zuinketa akta udal agentearen oniritziarekin sinatu bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horregatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiaztaturiko zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

2.- Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntzako obrak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal zerbitzuei. Baldin eta adierazitako epean udalak ez baditu lan horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasuna eta kalitatea, eta honako hauek bakarrik kontrola ditzake udalak: proiektuaren betetzea eta baimenaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta obraren jarraipena. Dena den, obrak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko da, obraren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztaturik azaltzen eska daitekeen adituen zuzendaritza teknikoak.

#### 41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea.

1.- Baimenak iraungitatzeko joko dira ondorio guztietarako jarraian zehaztutako epeak betetzen ez badira, hemen bertan zehazten diren luzapenak ematen diren kasuetan izan ezik:

a.- Baimendutako lanak ez badira sei (6) hilabeteko epean abian jartzen. Epe hori baimen ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin diferituko baimena izanez gero, lanak hasteko baimena hasten den egunetik. Indarrean den baimena sei (6) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikatuen bategatik.

Obrari hasiera eman ez zaiola ulertuko da, baldin eta aipatutako 6 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 15 baino gutxiago bada. Aipaturiko % 15 hori kalkulatzeko, gauzatze materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

b.- Behin obrak hasi eta gero, sei (6) hilabete baino gehiagoz etenda gelditzen badira, hiru (3) hilabeteko luzapena eska daiteke. Luzapena behin baino ezin da eskatu, eta erabat justifikatuta.

Obra eten dela ulertuko da, baldin eta aipaturiko 3 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 10 baino gutxiago bada. Aurreko kasuan bezala, hori kalkulatzeko, gauzatze materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

c.- Obrak ez badira baimenean ezarritako epean amaitzen. Epe hori baimen ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin geroratu baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Luzapen bakar bat eska daiteke, zeinek ezin izango baitu hamabi (12) hilabete baino gehiago irauten.

d.- Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira aipatutako luzapenak.

3.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

4.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

5.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

#### Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras.

1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

a.- Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15 por ciento de la obra. Dicho 15 por ciento se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

b.- Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10 por ciento. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

c.- Si no se terminasen las obras en el plazo establecido en la Licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a doce (12) meses.

d.- Las prórrogas mencionadas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

2.- Baldintza materialak ez direla betetzen egiaztatzen bada, indarrean dagoen obra baimenaren eraginkortasuna eten egingo da, harik eta udal zerbitzuek antzemandako akatsa zuzendu edo konpondu dela egiaztatu arte. Akatsa ez bada ezarritako epean zuzendu edo konpontzen, baimena iraungi egingo da.

3.- Baimena iraungita edo etenda gelditzen den epean obrek aurrera jarraitzen badute, baimendu gabeko lanak izango dira, segurtasun eta mantentze lanak izan ezik. Ondorioz, baimenik gabe egiten diren obrekin bezala, obrekin jarraitzen duenak bere gain hartuko du erantzukizun guztia, eta aplikatu beharreko gauzatzeko neurriak aplikatuko zaizkio.

42. artikulua.- Obra baimenak kentzea

Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Arautegiaren 16. artikuluan deskribatzen diren kasuren bat gertatzen bada, baimenak ezeztatutik utz daitezke.

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketak batzuetarako baimenak.

Arau hauetako 20. artikuluan onartutako jarduerak ez badute hirigintza edo eraikuntza baimenik, baimen espezifiko beharko da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen hori lortzeko izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Premiazko eraspak: eraikinaren ezegonkortasunak hurre-hurreko aurri adierazpena bada, jabeek eraits dezakete eraikin hori, alde aurretik udalari noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan nolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

2.- Alboko finketako zurkaintzak: eraisteko baimena eskatze-rakoan edo eraiste obrek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoaren iritziz alboko finkak zurkaintzeko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina agiri (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agentariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion erantzule zurkaintzak egiterakoan utzikeriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkaintz horiek bide publikoa hartzen dutenean, baimen osagarri bat beharko da. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio udalari, dagozkion egiaztatzeak egin ahal izateko. Sartzeko agindua alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, udal teknikiariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeek eta bertan bizi direnei.

45. artikulua.- Jarduera eta instalazioetarako baimenak.

1.- Arau hauetako 22. artikuluan aurreikusitako ekintzetarako jarduera eta instalazio baimenak beharko dira, bai jarduera edo instalazio berriak jartzeko, bai handitzeko, bai modernizatzeko bai aldatzeko, edo jardueraren titulartasuna aldatzeko.

2.- Instalazioak modernizatzeko edo ordezkatzeko ez da jarduera edo instalazio baimenik aldatu behar, baldin eta modernizatzeko edo ordezkatzeko hori dela eta, ez bada industria osagai berriak instalatu, edo bere ezaugarri teknikorik aldatu behar, hala nola, potentzia faktoreak, ke eta usain igorpenak, zaratak, bibrazioak edo kutsadura eragileak.

3.- Jarduera eta instalazio baimenek arau hauetan eta aplikagarri diren arautegietan ezarritako hirigintza baldintzak bete beharko dituzte. Zenbait jardueratan, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoa bete behar denetan, Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko organo aginpidedunen txostena eta oniritzia beharko da baimena eskuratzeko.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 20 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 44.- Tramitaciones singulares.

1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

2.- Apeos de fincas contiguas: si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria. Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

## 46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu baimenak

1.- Okupazio baimenaren xede da eraikinak eta instalazioak erabiltzeko baimena ematea, aldez aurretik obrak behar bezala egin eta amaitu direla egiaztatu ondoren, hau da, emandako baimenetan, lanetan edo erabileretan ezarritako baldintzak bete direla, eta hirigintzako baldintzak erabat errespetatu direla egiaztatu ondoren.

2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio baimena beharko da:

a.- Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berritzea dela eta, eraikinak lehenengoz erabiltzen direnean, eta eraikinetan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko lokaletan ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

b.- Instalazioak erabiltzen hastean eta industria eta merkataritza establezimenduak irekitzen direnean.

c.- Eraikinek eta lokalek lehen zituzten erabilerak aldatzean edo ordezkatzeko erabilera berriak gertatzen badira.

3.- Aurreko zenbakiko a) idatz zatian araututako kasuetan, baimena jaso ahal izateko, ondorengo baldintzak betetzea edo beteta daudela egiaztatzea eskatuko da (obraren, instalazioaren edo jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta):

a.- Obren amaierako ziurtagiria, jarduketak zuzendaritza teknikoak eta aditua eskatzen duenean.

b.- Bizigarritasun zedula, edo bizitegi erabilera duelako dagokion beste edozein tresna kalifikatu.

c.- Beste administrazio publiko eskudunen kargu (dagokion erabilera nahiz jardueraren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko lizentzia edo baimenak.

d.- Eraikinei edo jarduerari aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araubideak direla kausa beharrezko diren arloko bestelako administrazio baimenak, aldez aurretik horrelako baimenik jaso ez denean.

e.- Ura eta elektrizitatea hornitzen duten konpainien agiriak, hartuneak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

f.- Eraikinarekin batera egindako urbanizazio lanak amaitu eta behin-behineko hartu direla adierazten duen agiria.

g.- Baimena emateagatik ezarritako udal tasak likidatu eta ordainduta edukitzea.

4.- Okupazio baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote udalari, eta hiru hilabeteko epea dago baimena emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5.- Sustatzaileak debekaturik dauka etxebizitzak eskuratzaileari ematea, harik eta lehenengoz erabiltzeko baimena eskuratu arte.

6.- Baldin eta eraikin bat edo instalazio bat okupazio baimenik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio baimena nahitaezkoa denean, hirigintzaren aurkako arau haustea egingo da. Arau hauste hori larria izango da erabilera legezkoa ez denean edo gertakizunak kontuan hartuta, legezkotzat jo ezin denean. Esandako guztiaz gain, hirigintzako antolamendua berrezartzeko behar diren gauzatze edo etete aginduak eman daitezke, instalazio edo eraikin kaltetua ixtea barne.

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

## 47. artikulua.- Xedea eta eraginak.

1.- Obrak gauzatzeko eta eteteko aginduen bidez, udalak bere eskumena gauzatzen du, hirigintza antolamenduan egindako arau haustea berriro ezartzeko, eraikinen, instalazioen, lursailen, ekimen partikularreko urbanizazioen eta kartelen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurak zaintzeko duen eginkizuna betearazteko, eta, hala badagokio, urbanizazioaren interes publikoa eta indarrean dauden xedapenak kontuan hartuta, bere erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

2.- Gauzatzeko eta eteteko aginduak ez betetzeak, hirigintzako arau haustea egiteagatik dagokion diziplina erantzukizunaz gain, administrazioaren gauzatze subsidiarioa ekarriko du berekin. Horretara

## Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a.- La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b.- La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c.- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a.- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b.- Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificado que proceda en razón del uso residencial.

c.- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d.- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e.- Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f.- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g.- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres meses, salvo reparos subsanables.

5.- Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

## CAPÍTULO 3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

## Artículo 47.- Objeto y efectos.

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que

behaturik daudenei dagokie administrazioaren parte hartzeak eragindako gastuak ordaintzea, beren eginkizunen barruan, betiere. Eta gainera, gertakizunak Zigor Arloko Auzitegian salatuko dira, baldin ez betetze hori delitua edo arau haustea bada.

3.- Obrak eteteko agindua ez bada betetzen, udalak behar diren neurriak hartuko ditu jarduera erabat eteteko. Horretarako, obran erabiltzeko prest dauden materialak eta makinak erretiratzea agin dezake; interesdunak ez baditu erretiratzen, udalak berak erretira ditzake, edo prezintatu eta obra horrek ahalbidetuko zituen erabilerak behin betiko eragotzi. Orobat, enpresa hornitzaileei energia eta ur hornidura eteteko eskatzea izango du.

#### 4. KAPITULUA.- JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

##### 1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak orokorrak.

##### 48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak

Jabeek eraikinen, urbanizazioen, lursailen, kartelen eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa zaindu eta kontserbatu behar dute.

##### 49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- 1992ko testu bateratuko 245. artikuluan araututako kontserbazio betebeharrean sartuta daudela jotzen da.

a.- Lursailen, urbanizazio partikularren, eraikinen, kartelen eta instalazioen baldintza partikularrak mantentzeko egiten diren lanak eta obrak, beti ere aipatutako elementuen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzen direla. Lan eta obra horietan, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintza guztiak sartuko dira, bai eta elementu edo instalazio horietako osagaiak aldatzeko egiten diren ohiko lan eta obrak.

b.- Arau hauetako 59. artikuluan ezarritako prozeduran xedatutakoari jarraituz, egungo higiezinaren balioaren ehuneko berrogeita hamar edo hortik beherako obrak, baldin obra horiekin eraikuntzek eta instalazioek lehen zituzten segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berreskuratzen bada, eraikin eta instalazio horien egonkortasuna edo erabileraren oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduaz edo finkatuaz. Era berean, baita arau hauetan zehaztutako segurtasun, osasun eta apaindura publikoa bermatzeko gutxieneko baldintzak higiezinetan ezartzeko egiten diren obrak ere.

2.- Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, udalaren urbanizazioak urbanizazio partikularrekin baliokidetuko dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeei badagokie.

3.- Udalak urbanizazioa behin-behinean bere esku hartzen ez duen bitartean, erakunde sustatzaileari dagokio (eta haren kontura joango da) instalazioak eta hirigintza zerbitzuak behar bezala kontserbatzea, mantentzea eta martxan jartzea.

50. artikulua.- Gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apaintasun baldintzak.

1.- Aurreko artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, honako hauek dira gutxieneko baldintzak:

##### a.- Urbanizazioetan:

i.- Lurzati bakoitzaren jabea arduratuko da bere lurzatian zerbitzu sareetako hartuneak funtzionatzeko modu egokian egon daitezen.

ii.- Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

##### b.- Eraikuntzetan:

i.- Segurtasun baldintzak: eraikuntzak hesiek eta estalkiek babestuko dituzte uretik; eraikuntzen egituraren suteen aurkako babes jarriko da eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eusteko eginkizuna

será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, así como solicitar la suspensión del suministro de energía y agua a las empresas suministradoras.

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

##### Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

##### Artículo 48.- Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

##### Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TR/1992.

a.- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b.- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

##### a.- En urbanizaciones:

i.- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

ii.- En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

##### b.- En construcciones:

i.- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra

beteko dutela ziurtatzeko eran artatuko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileengandik babestuko dira, bai eta zimenduak honda ditzaketan jarrioztatutako ere. Fatxadaren, estalkien eta hesien estaldura materialak ondo kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezzen.

ii.- Osasungarritasun baldintzak: zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerrako gai direla bermatzeko. Bai eraikina bai inguruko espazio libreak garbi egongo dira, pertsonen kalteak eragin edo arriskuak ekar diezaioketen intsektu, parasito, karraskari eta kaleko animaliarik egon ez dadin.

Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuek ongi funtzionatzen dutela zainduko da.

2.- Aurreko idatz zatian aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

51. artikulua.- Udalaren laguntza.

Babesteko interes berezia duten eraikinak babesteko behar diren obren kostua, aplikatu beharreko hirigintza legediak xedatzen duena izango da, horrela xedatzen baitu Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeak 19. artikuluan.

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

1.- Nahiz eta arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arrazoiak direla eta, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 182. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 26ko Legegintzako 1/1992 Errege Dekretuaren 246.2 artikuluan babespean, kontserbatze eta eraberritze obrak gauzatzeko agin dezake ondorengo kasuetan:

a.- Herri bideetatik ikusten diren fatxadetan, artapen egoera txarrean egoteagatik, finka mugakide bat erabilerrarik gabeko gune aske bihurtu delako edo eraikinak gehieneko altuera gainditzen duelako eta mehelinak agerian geratu direlako.

b.- Norbanakoen lorategiak edo gune askeetan, herri bideetatik ikusten direlako.

2.- Artikulu honetako a) idatz zatiaren kasuan, baoak, balkoiak eta begiratokiak edo fatxadako beste edozein elementu egitea agin daiteke, edo hala badagokio, fatxada dekoratzea. Halaber, egokitzapen, apaindura eta higiegi egokirako beharrezkoak diren neurriak ezar daitezke.

3.- Baldin eta kontserbazio obrak egitea jabeari badagokio, eta horrelako lanak egiten badira, edo obra horiek direla eta, higiezinaren balioak gora egiten badu, obra horien kostua jabeek ordainduko dute, euren ordaintzea dagokien mugaraino, eta ezarritako muga hori gaindituz gero, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, euren funtsetatik ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharrak

Atal honetan jabeen buruz xedatutakoaz gain, kontuan hartu behar da dagokion legeriak higiezinak errentan dituzten maizterrei hainbat betebeharrak eta eskubide ematen diela.

2. Atala. Katalogatuta dagoen ondarearen kontserbazio espeziifikoa

54. artikulua.- Onura publikoaren adierazpena

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interesekoak direnak katalogatzeak horiek guztiak kontserbatu beharra, babestu beharra eta zaindu beharra dakar. Jabeen dagokien, bai eta administrazio publikoari ere hein batean, aipatutako helburuak direla eta ondorioztatzen diren betebeharrak gauzatzeko.

caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

ii.- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

2.- Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 51.- Colaboración municipal.

El coste de las obras necesarias para la conservación de los edificios en los que exista un interés general de conservación, será el que se establezca en la legislación urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación.

1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el 246.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a.- Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b.- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiegi.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación correspondiente.

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

## 55. artikulua.- Katalogazioaren norainokoa

1.- Eraikin edo elementu bat kultura intereseko ondasun higieztatz jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapituluaren adierazitako aurrir adierazpena ezartzen duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderaxoak, kableak, posteak edo markesinak, babesari buruzko planeamendu berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

3.- Aurreko zenbakian aipatzen diren katalogatutako higieztinetan dauden elementuak urtebete baino lehenago kendu, eraitsi edo erretiratu behar dira, eraikina dagokion katalogoan ezartzen den egunetik aurrera, edo arauak behin betiko onartzen diren egunetik aurrera zenbatzen hasita, ordenantzaz baimendutako kasuetan izan ezik.

4.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbazio betebeharen orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauek edo Babesari buruzko Planeamendu Bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurreantzean onartzen diren legeek ezarritako dirulaguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

## 3. atala. Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

## 56. artikulua.- Kontserbazio betebeharen edukia.

1.- Orube baten jabeak ondorengo segurtasun eta osasungarritasun baldintzak bete beharko ditu orubean:

a.- Hesiak: orube guztiak hesiz itxi behar dira, arau hauetan zehazten diren motatako hesien bidez.

b.- Azalaren tratamendua: istripuak eragin ditzaketen putzu edo zuloetan babesa jarriko da edo bestela bete egingo dira.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: orubea beti garbi-garbi egongo da. Ezin da egon gaixotasunen eramaile edo kutsatzaile eta kiratsen iturri diren animalia edo landareak bertan hazi edo bizitzea ahalbidetu dezaketen hondakin organiko eta mineralik.

## 5. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA

## 1. atala. Aurri egoera adieraztea.

## 57. artikulua.- Adierazpenaren bidezkoatasuna

1.- Eraikinen aurri egoeraren adierazpena bidezkoa izango da, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko legearen testu bateratuaren onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 183. artikuluan ageri diren balizkoetan.

2.- Elementu edo higieztin bati buruz kalifikazio edo inbentario espedienteari hasiera ematen zaionean, horiei Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 771990 Legea, zehazkiago 36. artikulua, aplikatuko zaie.

## 58. artikulua.- Aurri adierazpena.

1.- Eraikuntza bat osorik edo zati batean aurri egoeran dagoenetan, udalak, ofizioz edo interesa duen edozeinek eskatuta, egoera hori adieraziko du, eta osorik edo zati bat eraisteko aginduko du. Aurretik, jabeari eta han bizi direnei entzungo die, berehalako arriskuak galarazten duenetan izan ezik.

Aurri adierazpena egitean, higieztina automatikoki Urbanizatu gabeko Orubeen eta Lursailen Erregistroan sartuta geratzen da, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratuaren onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 156. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2.- Aurri egoera hurrengo kasuetan adieraziko da:

a.- Beharrezkoak diren obren kostua eraikinaren edo eragindako solairuen gaur egungo balioaren (lursailaren balioa kenduta) ehuneko 50 baino handiagoa denean.

b.- Eraikinaren egitura elementuek edo oinarriko elementuek akidura orokortua agertzen dutenean.

## Artículo 55.- Alcance de la catalogación.

1.- La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título.

2.- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4.- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

*Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares.*

## Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a.- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b.- Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

## CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

*Sección 1ª. Declaración de ruina.*

## Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

1.- Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la Ley 771990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y más concretamente su artículo 36.

## Artículo 58.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a.- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c.- Eraikina antolamendu egoeratik kanpo egoteagatik, erai-kinean egin behar diren obrak baimendu ezin daitezkeenean.

3.- Jabeak udalak xedatu duena beteko ez balu, behartuta dagoenaren kontura egikaritu du.

4.- Premia eta atzerapenean arriskurik egongo balitz, ziurtasun arrazoiak direla eta, udalak edo alkateak (bere ardurapean) ondasun higiezinaren bizigarritasunaz eta bertan bizi direnek etxea uzteaz beharrezkoa dena xedatuko du.

59. artikulua.- Aurri egoera adierazteko prozedura.

Honako hauetan xedatutakoa hartuko da oinarritzat: Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Hirigintza Diziplinaren Arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2187/1978 Errege Dekretuaren 18. artikulutik 28. artikulura.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKITZEA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrarako epea.

Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren jabeak dagozkion betebeharrak bete beharko ditu, eta ondorioz, izaera horretarako ahalmenak ondorengo epe hauetan eskuratu beharko ditu:

a.- Lurzoru urbanizaezineko arloetan lurrak laga, hainbanatu eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko epea, baldin eta arloak plan partziala onartuta badu Arau hauek indarrean jartzen direnerako, plan partzialean ezarri den epea izango da.

b.- Bestela, epea Plan Partzialean xedatutakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da zortzi urtetik gorakoa izan, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera kontatzen hasita, eta Plan Partziala behin betiko onartzen den egunetik lau urte igaro eta gero.

c.- Hiri lurzoru mugatutako egikaritze unitateetan aipatutako betebeharrak betetzeko, epea honakoa izango da:

i.- Barne eraberritzerako plan berezia idatzi behar bada, bertan ezarritako epea. Dena dela, aurreko paragrafoan plan partzialetarako adierazitako mugak egongo dira.

ii.- Barne eraberritzerako plan berezia beharrezkoa ez den kasuetan, epea lau urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

d.- Lurzutiak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarrian dagokion eraikuntza baimena eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

e.- Plan Partzialeko edo barne eraberritzerako plan bereziko orubeetan eraikuntza baimena eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei urtetik gorakoa izan plana onartzen den egunetik hasita, eta zortzi urtetik gorakoa, arau subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

f.- Arau Subsidiario hauek indarrean sartzean, orube izaera izango duten lursailetan eraikuntza baimena eskatzeko, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

Egikaritze unitateetan, barne erreformako plan berezirik behar ez bada, epea sei urtekoa izango da, Arau hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

g.- Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauetako 41. artikuluan baimenak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

#### IV. TITULUA. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

##### 1. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ZATIKETA

61. artikulua.- Lurzorua sailkapenaren arabera zatitzea.

1.- Lurzorua sailkatzea, hirigintzako ondorioetarako, lurzoruaren oinarritzat egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako araubide espezifikokoak zehazten ditu. Finkatutako errealitatearen arabera eta Arau Subsidiarioetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: hiri lurzoru, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

c.- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### CAPÍTULO 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del suelo urbano y urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a.- Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del suelo urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con plan parcial aprobado, será el señalado en éste.

b.- En caso contrario, será el que señale el plan parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

c.- Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

i.- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

ii.- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d.- Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de seis años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

e.- Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

f.- Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

g.- Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

#### TÍTULO IV.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación.

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el suelo urbano, el urbanizable y el no urbanizable.

62. artikulua.- Lurzoria kalifikazioaren arabera zatitzea.

1.- Kalifikazio orokorrak lurraldea zonetan eta eremuetan zatitzen du. Horietako bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitatea zehazten ditu. Orobat, erabileren araubidea zehazten du lur mota guztietarako. Kalifikazio orokorra honako hauekin eratzen da: Lurzoriaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamenduaren arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin, eta lege testu bereko 36.a) artikuluan araututako lurzoru urbanizazineko eremuak mugatzearekin.

2.- Kalifikazio xehatuak zona bakoitzari dagozkion erabilerak zehazten ditu. Lurzori bakoitzerako baimendutakoak adierazten ditu, eta bere erakuntza ordenantza espezifikoen bidez zehetasunez arautzen da.

3.- Erabileren arteko loturarengatik, eta lurraldean ezartzeko aukerari begiratuz, kalifikazio orokorrek eta xehatuek ondorengo irizpide hauek oinarri hartuta tipifikatzen dituzte:

a.- Berezko erabilera: zona edo eremu baten kalifikazio orokor edota xehatuaren ezaugarri dena, lurralde horretan nagusi delako eta gehiengo duelako.

b.- Erabilera bateragarriak: berezko erabilerarekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilerak.

c.- Erabilera debekatuak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, arau hauetako kalifikazioek edo Plan Partzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak. Orobat, erabilera debekatuak dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4.- Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoaren eta Lurzoru Urbanizazinearen Zona Banaketako Planoan eta titulu bereko planoko xehekatuan ageri da kalifikazio orokorra.

63. artikulua.- Lurzoria antolamendu xehatuaren arabera zatitzea.

1.- Arau Subsidiarioek lurzoriaren mota, zona eta eremuetan duten antolamendu xehetasunari begirata, ondorengo planeamendu eremu hauek bereizten dira:

a.- Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamenduen hiri zonetan:

i.- Zuzeneko antolamenduko eremuak, zuzenean eta helburuaren arabera antolatuak. Zona horretarako arauak dakartzaten xedapenak aplikatzeak ahalbidetzen du, beraz, horien garapena.

ii.- Planeamendu berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartzeko bidean den aurreko antolamenduko planeamendu eta kudeaketa xedapenak jasotzea.

b.- Lurzoru urbanizagarriari:

Lurzoru urbanizagarriko arloak, dagozkien plan partzialen bidez garatu beharrekoak.

c.- Edozein lur motatako Sistema Orokoretan:

Arauetan sistema orokorraren elementu jakin batzuk, hala badagokio, plan berezien bitartez zehazki antolatu behar direla adierazten da.

2.- Garapeneko planeamendu eremuak zedarritzea edo adieraztea planeamendu eremuen planoan jasota dago.

64. artikulua.- Lurzoria hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

1.- Arau Subsidiarioek ondorengo egoera hauetan zedarritzea zehazten eta aurreikusten dute:

a.- Zuzenean jarduteko hiri lurzoriak, egikaritze unitateetan sartu gabeak.

b.- Antolamendu zuzeneko lurzorian kargak banatzeko egikaritze unitate jarraituak; horien mugaketa arau hauetan definitzen da.

c.- Egikaritze unitateetan sartu ez diren unean uneko horniduren kudeaketarako jarduera bakartuak.

Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.

1.- La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo. Se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 25 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el artículo 36.a) del mismo texto legal.

2.- La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a.- Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b.- Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c.- Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los planes parciales o especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el plano de Estructura general y orgánica del territorio y zonificación del suelo no urbanizable y la pormenorizada en el plano del mismo título.

Artículo 63.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a.- En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

i.- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

ii.- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

b.- En suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los planes parciales correspondientes.

c.- En los sistemas generales de cualquier clase de suelo:

Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio, en su caso, de planes especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el plano de Ámbitos de planeamiento.

Artículo 64.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1.- Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a.- Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b.- Unidades de ejecución continuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación se define en estas Normas.

c.- Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.



2.- 5. zenbakiko plano multzoa: "Hiri lurzoruaren antolamendu xehatua. Hirigintza kudeaketa (egikaritze unitatea) eta finkatze maila"; hiri lurzoruko kudeaketa eremuen mugaketak eta aurreikuspenak jasotzen ditu.

## 2. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

65. artikulua.- Antolamendutik kanpoko egoerak.

1.- Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratu onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 60. artikulua onorioetarako, eraikin, eraikuntza eta instalazioak planeamenduekin bat ez datozela esateko, ondorengo egoera hauetakoren batean egon beharko dira:

a.- Berariazko antolamendutik kanpo:

i.- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz toki sistemakoak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berariaz adierazita dagoenean.

ii.- Lurzoru urbanizagarrian edo barne eraberritzea egiten zaien hiri lurzoruko eremuetan daudenak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamenduekin; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

iii.- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo:

i.- Aurreko idatz zatian azaldu diren kasuetan egon ez arren, Arau Subsidiario hauetako zehaztapenekin bat ez datozenak.

ii.- Antolamenduz kanpoko kalifikazioa ez zaie aplikagarri Arau Subsidiarioetako babes katalogoan edota babes neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko planetan jasota dauden ondasun higiezinak, ez eta organo eskudunak horretarako inbentariatuta edo proposatuta dituen ere.

66. artikulua.- Antolamendutik kanpoko eraikinetan baimendutako obrak. (AK)

1.- Berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku hartze hauek baino ez dira baimenduko:

a.- Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

b.- Apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 60.2. artikulua jasotako kasuak; dekretu horren bidez onartu zen Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua.

c.- Gainera, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 60.3. artikuluan araututako gainerako egoeretan, finkatzekoetan; ezinbesteko baldintza izango da, aldi bakarrean edo hainbat aldi jarraitutan, haren egiturazko elementuen edo forjaketen azaleraren % 20ri baino gehiagori ez eragitea. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz zatian aipatutako egoerari.

d.- Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lurzoru urbanizazinean baldin badago, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. Artikulu honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2.- Berariazkoa ez den antolamenduz kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku hartze hauek baimenduko dira:

a.- Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

b.- Zaharberitze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberitzea egitekoak (a kategoria), kontserbatu eta apaintzekoak, finkatu eta berritzekoak, erabilera aldatzekoak eta handitzekoak, arauak baimenduz gero. Beti ere, azken kasu horretan, ezin izango dira arauetan onartutako aprobetxamenduak, ez eta arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

2.- El juego de planos número 5: "Ordenación detallada del suelo urbano. Gestión urbanística (U.E) y grado de consolidación" contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

## CAPÍTULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 60 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a.- Fuera de ordenación expresa:

i.- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

ii.- Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los planes parciales o especiales correspondientes.

iii.- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

i.- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

ii.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de protección de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección o estén inventariados o propuestos para serlo por el Órgano competente.

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación. (F.O.)

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a.- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b.- Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

c.- Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20 por ciento de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

d.- Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a.- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b.- Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c.- Eraikinak lurzoru urbanizaezinean egonez gero, aurreko bi paragrafoetan adierazitako lanak onartuko dira, nahiz eta eraikitzeo dentsitate mugak gainditu edo lurzatiaren tamainaren baldintzak ez bete. Zabalkuntza –behin edo hainbat alditan egindakoa– Arau Subsidiarioak onartzean eraikita dagoen azaleraren % 25ekoa izan daiteke gehienez ere, inoiz ere 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s-ko gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

3.- Antolamendutik kanpoko itxura eta hesietan: antolamendutik kanpoko egoeraren kausak desagerraraztera zuzenean bideratutako obrak baino ez dira onartuko.

### 3. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

67. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurzoruaren Hirigintza Araubidea, lurzoruak edozein sailkapen duela ere, unean-unean indarrean den Autonomia Erkidegoko Hirigintza Legedian jasotakoa izango da. Halakorik ezean, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeak eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuak jasotakoa aplikatuko da.

68. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko arloak garatu aurreko jarduketak

1.- Planeamendua burutzea eragozten ez badute, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 17. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 58. artikuluan adierazitako behin-behineko eraikinak egiteko baimena eman daiteke.

2.- Eraikuntza hauen baimenak lortzeko hurrengo baldintzak betetzeko eskatuko da:

a.- Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b.- Erabileraren eta obren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabea dela justifikatzea.

c.- Eraikinen eraikuntza ezaugarriek behin-behinekotasun baldintza egokiak betetzea. Sistema desmontagarriak erabili beharko dira.

d.- Udalerriko hirigintza ezaugarriak direla eta, proposatutako lursailen kokatu beharra justifikatzea.

e.- Erabilera edo obrek paisaia eta komunikazio bideak behar bezala babestearen aurka egitea ezinezkoa da.

69. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeo betekizunak

1.- Halako lursailetan eraiki ahal izango da, lursailak erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren 41. eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira eta gutxienez urbanizazioaren kostuaren ehuneko 100eko abala ematen bada.

Aipatutako 41. artikuluko 1.b idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzaturatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzaturatuta jotzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzate etapa bakoitzean instalaturatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektaturatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatiaren sarbideetan izan ezik):

a.- Lurren berdinketa.

b.- Saneamendua.

c.- Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.

d.- Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.

e.- Ura banatzeko sarea.

f.- Argindarrez hornitzeko sarea eta telefono bideak.

c.- En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación, por una vez o sucesivamente, podrá alcanzar como máximo el 25 por ciento de la superficie construida, en el momento de aprobación de las NNSS., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

3.- En los Cierres o Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 67.- Disposición general.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 58 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

2.- La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a.- Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el usuario.

b.- Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

c.- Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.

d.- Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.

e.- Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del suelo urbanizable.

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y aportación de un aval de al menos el 100 por ciento del coste de la urbanización.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a.- Explanación.

b.- Saneamiento.

c.- Encintado de bordillos y base del firme.

d.- Capa intermedia asfáltica del firme.

e.- Red de distribución de agua.

f.- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

- g.- Herriko argien sarea.
- h.- Gasez hornitzeko sarea.
- i.- Zerbitzuetako galeria.
- j.- Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k.- Lursailak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

2.- Egikaritze unitatearen barruan eraikitze baimen eskariren bat egitean aurkezten den eraikuntza proiektuan, sartuta egon behar da eraiki nahi den lurzatiak diren espazio libre pribatuak egokitzea.

Espazio libre pribatuen kasuan, lehenengo baimeneko eraikuntza proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, lurzati jabeek, nork bere partaidetza kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatuko dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Hiri lurzorua urbanizatzearekin batera eraikitze betekizunak.

Halako lursailetan eraiki ahal izango da, lursail orube kalifikazioa hartu aurretik, baldin eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren 40. eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

- 1.- Egikaritze zuzeneko.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da baimena eman aurretik fidantza jartzea tokiko legerian onartutako moduetako bat erabilita. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren % 100 bermatu behar da.

- 2.- Poligonoetan eta egikaritze unitateetan.

Aipatutako 41. artikuluen 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzaturik egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzaturik dagoela jotzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzate etapa bakoitzean instalaturik egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektaturik egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatiak sarbideetan izan ezik):

- a.- Lurren berdinketa.
- b.- Saneamendua.
- c.- Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d.- Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e.- Ura banatzeko sarea.
- f.- Argindarrez hornitzeko sarea eta telefono bideak.

- g.- Herriko argien sarea.
- h.- Gasez hornitzeko sarea.
- i.- Zerbitzuetako galeria.
- j.- Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k.- Lursailak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

Gainera, abal edo berme bat gordailuan utzi beharko du, gutxienez urbanizazioaren kostuaren % 50ekoa izango dena.

71. artikulua.- Zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko zehaztapenen arteko lotura.

- 1.- Arau hauetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

2.- Bide edo plaza publikoetako, espazio libreetako edo ekipamendu publikoetako luraren azalera gehitzeko helburua duten barne eraberritzeko planak idatzi ahal izango dira. Halakoek bi muga baino ez dituzte: lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatzea eta eremuko azalera eraikigarria ez handitzea.

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezko izango da barne eraberritzeko plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagozkion fitxetan berariaz ezarritako tokiko sistemak, oinarriko hirigintza parametroak, eraikin motak, eta erabilera orokor eta xehatu bereizgarriak ere.

- g.- Red de alumbrado público.
- h.- Red de gas.
- i.- Galería de servicios.
- j.- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k.- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el suelo urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- 1.- De ejecución directa.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100 por ciento de la urbanización en la parte que corresponda.

- 2.- En polígonos y unidades de ejecución.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono este ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a.- Explanación.
- b.- Saneamiento.
- c.- Encintado de bordillos y base del firme.
- d.- Capa intermedia asfáltica del firme.
- e.- Red de distribución de agua.
- f.- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

- g.- Red de alumbrado público.
- h.- Red de gas.
- i.- Galería de servicios.
- j.- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k.- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Además, deberá depositar un aval o fianza de al menos el 50 por ciento del coste de la urbanización.

Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un plan especial de Reforma Interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4.- Aurreko bi paragrafoetako ez den edozein aldaketa egiteko, Arau Subsidiarioak aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

5.- Lurzoruaren Araudiari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen garapen eta aplikaziorako planeamenduaren araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 65. eta 66. artikuluetan eta araudi honetako 11. artikuluan adierazi diren xedeetarako eta mugekin, xehetasunezko azterlanak idatzi ahal izango dira. Horiek, betiere, sistema orokorrak eta lokalak, eta bideen lerro-kadura motari dagokion fatxaden lerrokadura zainduko dituzte.

6.- Aldaketa txikiak izapidetu ahal izango dira, besteak beste, bide trazatuaren eta oinezko trazatuaren definizioa doitzeko, egikaritze unitateen mugak aldatzeko eta kudeaketa fitxak zuzentzeko. Horretarako, aldaketa txiki horiek justifikatu eta definitzen dituen xehetasunezko azterlana onartu beharko du udalbatzak.

## V. TITULUA: ERABILEREN ARAUBIDEA

### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabilerearen definizioa

Lurraren hirigintzako erabilera: Arau Subsidiario hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduerak. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, indarrean den hirigintzako legediak planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

73. artikulua.- Erabilerearen sailkapena.

1.- Hirigintza erabilerearen sailkapena egin aurretik, lehenengo, lurraldean egingo diren jarduerak orokorrean antolamendua egin behar da. Horiek planeamenduaren edo hirigintza antolamenduaren helburuak lortzeko behar den moduan bana daitezke.

2.- Lehenengo bi mailen sailkapena honakoa da:

a.- Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

i.- Nekazaritzakoak.

ii.- Abeltzaintzakoak.

iii.- Basogintzakoak

b.- Industria ekoizpena

i.- Industria

ii.- Artisautza eta artisau lanbideak

iii.- Konponketa zerbitzuak

c.- Biltegiak eta handizkako merkataritza

i.- Lehen sektoreko baliabideak eta industri baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.

ii.- Handizkako merkataritza.

iii.- Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea.

d.- Ekipamendua

i.- Hezkuntzakoak

ii.- Kulturarakoak

iii.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak

iv.- Osasunekoak

v.- Laguntzarakoak

vi.- Kirolekoak

vii.- Erljiokoa

viii.- Administrazioak

ix.- Babes eta segurtasunekoak

x.- Hiri zerbitzuak

xi.- Hilerriak

xii.- Bestelakoak

e.- Hirugarren sektorea

i.- Bulegoak

ii.- Merkataritza

iii.- Ostatuak

iv.- Jolaserakoak

f. Bizitegiak

i- Familia etxebizitza

ii.- Etxebizitza kolektiboa

g.- Gune libreak

i.- Hiri inguruko parkea

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 11 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

6.- Se podrán tramitar pequeñas modificaciones que afecten a ajustes en la definición del trazado viario o peatonal, la delimitación de unidades de ejecución, correcciones en las Fichas de Gestión, etc.. con la aprobación por parte de la Corporación Municipal del estudio de Detalle que justifique y defina estas pequeñas modificaciones.

## TITULO V: REGIMEN DE USOS

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 72.- Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística vigente.

Artículo 73.- Clasificación de usos.

1.-La clasificación de los usos urbanísticos requiere primero la ordenación de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales pueden dividirse de la forma necesaria para alcanzar los objetivos del planeamiento u ordenación urbanística.

2.-La clasificación de los dos primeros niveles es la siguiente

a.- Producción de recursos primarios no energéticos

i.- Agrícolas.

ii.- Ganaderos.

iii.- Forestal

b.- Producción industrial

i.- Industria

ii.- Artesanía y oficios artesanos

iii.- Servicios de reparaciones

c.- Almacenes y comercio mayorista

i.- Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

ii.- Comercio mayorista.

iii.- Almacén y comercio de productos de recuperación.

d.- Equipamiento

i.- Educación

ii.- Cultural

iii.- Recreativo y espectáculos

iv.- Sanitario

v.- Asistencial

vi.- Deporte

vii.- Religioso

viii.- Administrativo

ix.- Protección y seguridad

x Servicios urbanos

xi.- Cementerios

xii.- Otros

e.- Terciario

i.- Oficinas

ii.- Comercio

iii.- Hospedaje

iv.- Recreativo

f.- Residencial

i.- Vivienda familiar

ii.- Vivienda colectiva

g.- Áreas libres

i.- Parque suburbano

- ii.- Hiriko parkea
- iii.- Lorategiak
- iv.- Oinezkoentzako guneak
- h.- Komunikazioak eta garraioak

- i.- Bideak
- ii.- Trenbideak
- iii.- Airekoak

- i.- Oinarrizko azpiegiturak
- i.- Zerbitzu sareak eta instalazioak.

- ii.- Gizarte komunikazioa

74. artikulua.- Erabilerak taldekatzea.

1.- Aurreko sailkapena alde batera utzita, erabilerak beste era batera ere taldeka daitezke: bereizgarri dituzten ezaugarri komun fisiko edo juridikoek zehaztutako multzo osagarrietan, alegia.

2.- Taldekatze mota hauek daude:

a.- Erabilerak gauzatzeko eraikuntza edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:

- i.- Eraikuntzako erabilerak.
- ii.- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak.
- b.- Lurzoruaren titulartasunaren arabera:

- i.- Jabetza publikoko erabilera.
- ii.- Jabetza pribatuko erabilera.

c.- Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:

- i.- Berezko erabilerak
- ii.- Erabilera bateragarriak
- iii.- Erabilera osagarriak
- iv.- Erabilera debekatuak.

d.- Lote, lurzati edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- i.- Erabilera nagusia.
- ii.- Bigarren mailako erabilera.
- iii.- Zortasun erabilera

## 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabileratzat hartzen da (energia edo meatze baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduera oro. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze edo manufaktura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira. Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industri erabilera), ezta biltegiak ere.

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

a.- Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.

b.-Abeltzaintzakoak: haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak. Honako hauek ere sartzen dira: ehiza eta arrantza animaliak (ehiza granjak eta arrain haztegiak), txakur zaindegiak eta zaldi jarduerak (ekitazio eskolak ematen dituztenak ere bai).

i.- Autokontsumorako oinarrizko jarduerak:

Autokontsumoa ekoizpenerako abereak edukitzea da, baldin eta lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzeak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da: txerri aziendako 4 buru, behi edo zaldi aziendako 2 buru, ardi edo ahuntz aziendako 5 buru, 10 untxi ama edo 20 hegazti.

ii.- Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin eta abereen elikaduraren % 50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada. Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilerak.

- ii.- Parque urbano
- iii.- Jardines
- iv.- Áreas peatonales
- h.- Comunicaciones y transportes

- i.- Viarias
- ii.- Ferroviarias
- iii.- Aéreas
- i.- Infraestructuras básicas

- i.- Redes e instalaciones de servicios.

- ii.-Comunicación social

Artículo 74.- Agrupamiento de los usos.

1.-Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

2.-Los diversos tipos de agrupamiento son:

a.- Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- i.- Usos constructivos.
- ii.- Usos no constructivos.
- b.- Según la titularidad del suelo:

- i.- Uso de propiedad pública.
- ii.- Uso de propiedad privada.

c.- Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

- i.- Usos característicos
- ii.- Usos compatibles
- iii.- Usos complementarios
- iv.- Usos prohibidos.

d.- Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:

- i.- Uso principal.
- ii.- Uso secundario.
- iii.- Uso servidor

## CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- Definición y clases.

1.-Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas - excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros. No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2.-A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b.- Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías), las guarderías caninas y las actividades hípcas (incluso las que impartan clases de equitación).

i.- Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales: 4 cabezas de ganado porcino, 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 5 cabezas de ganado ovino-caprino, 10 conejas madres o 20 aves.

ii.- Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 por ciento para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula. Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

iii.- Lurraren erabilerari lotuta ez dauden abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintzako ustiategiak, baldin abereen elikaduraren gutxienez % 50 lotutako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute. Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gehiagoko hegazti landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

iv.- Arrain hazkuntzako erabilerak

Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren azterlana ere aurkeztu behar da. Azterlan horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduerak eta abar azaldu behar dira.

v.- Bordak, itxiturak eta beste eraikuntza tradizional batzuk.

Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira. Eraikitzeo, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarriei jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeo moduan.

vi.- Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira. Nahitaez eraikuntza estali gabeak izan behar dira. Haien instalazioak eta kokaguneak bermatu behar dute gizakiek kontsumitzeko ura ez dela kutsatuko eta uraren ekologia kalitatea mantentzea ziurtatu egingo dela instalazioa baino beheargoko uretan.

c.- Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, etab. helburu duten jarduerak.

### 3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

76. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industria ekoizpenerako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

a.- Industria: industri prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

i.- Mineralak eraldatzeko lehenengo jarduerak.

ii.- Eraldakuntza industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jardueri lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketarik egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak. Honela sailkatzen dira:

1).- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

2).- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren % 50 baino gehiagoko azalera.

3).- Industria arriskutsua. Lur azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneetatik 2000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

iii.- Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jardueri lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketarik egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak eta abar).

Honela sailkatzen dira:

1).- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

iii.- Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50 por ciento como mínimo. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

iv.- Usos piscícolas

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

v.- Bordas, cercados y otras construcciones tradicionales.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo. Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

vi.- Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado. Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c.- Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

### CAPÍTULO 3.- PRODUCCION INDUSTRIAL

Artículo 76.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos:

a.- Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases que conforman un tercer nivel de la clasificación:

i.- Primeras operaciones de transformación de minerales.

ii.- Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales. Se establece la siguiente clasificación:

1).- Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

2).- Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup>. de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50 por ciento de la superficie del terreno donde se asiente.

3).- Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2000 m.

iii.- Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

1).- Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

2).- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

b.- Artisautza eta arte lanbideak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

c.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: jarduera hauen helburu nagusia da etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea, berritu edo aldatze aldera, baina euren izaera galdu gabe (67. eta 97. EJSN, elektrotresnak konpontzea, ibilgailuak, garbitegiak, tindategiak etab.).

#### 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Biltegi eta handizkako merkataritza erabileratzat 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 biltegiratzeko helburua badute, bai eta handizkako merkataritzarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

a.- lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak (merkataritza ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. Lehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegiratze jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

i.- Nekazaritza ustiatzei lotutako biltegiak.

ii.- Industria biltegiak.

b.- Handizkako merkataritza: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industri ekoizpeneko erabileretako produkzio ustiatzeekin lotu gabeko merkataritzarako biltegiratzeak, baita funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

i.- Animalia eta landare produktu eraldatu gabeen biltegiak eta handizkako merkataritza.

ii.- Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

iii.- Industria arteko biltegiak eta handizkako merkataritza.

iv.- Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

c.- Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea. Bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegiratzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, etab.) (Ez dira sartzen hiri eta industri hondakin solidoak).

#### 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharizanak asetzeko helburua duten jarduerak.

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

a.- Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza ez arautuaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b.- Kultura: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta jolasa sustatzen dutenak.

2).- Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

b.- Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

c.- Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

#### CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos:

a.- Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases que conforman el tercer nivel de la clasificación:

i.- Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

ii.- Almacenes industriales.

b.- Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases que conforman el tercer nivel de la clasificación:

i.- Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

ii.- Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

iii.- Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

iv.- Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c.- Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

#### CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b.- Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

c.- Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

d.- Osasunekoak: anbulatorioan nahiz ospitalerata, laguntza medikoa eta kirurgi zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e.- Laguntzarakoak: gizarte zerbitzuen bidez, pertsoneri bereziki osasunekoak ez den laguntza ematea.

f.- Kirolekoak: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g.- Erlijioak: nor bere erlijioak erritoak egiteko jarduerak.

h.- Administrazioak: organo publikoek, dituzten eskumeneren arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

i.- Herritarren babes eta segurtasunekoak: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

j.- Hiri zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri zerbitzu publikoek (garajeak, hiltzeak, handizkako azokak eta abar) hornitzeko jarduerak.

k.- Hilerrak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

l.- Bestelakoak: generikoa edo anizkoitza, aukera ugari eskaintzeko helburuarekin: ekipamendua, ostalaritza, kudeaketa publikoak edo kontzesio araubidean, etab.

3.- Naturari buruzko erakusketak eta jendearen parte hartzea duten jolas jarduerak egiteko kultura ekipamendurako eremu publikoak (azokak, jolasparkeak) espazio librean sistema orokorrekoak izango dira.

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira: honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da.

a.- Bulegoak: administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza eta informazio zerbitzuak, etab. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

b.- Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

i.- Elikagaiak saltzen ez dituen merkataritza

ii.- Elikagaiak saltzen dituen merkataritza

iii.- Ostalaritza (jatetxeak, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmenta).

c.- Ostatuak: pertsoneri aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

i.- Hotelak eta apartahotelak.

II.- Turismoko kanpalekuak.

d.- Jolaserakoak: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte hartzea duten jolaserako jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzalekuak, diskotekak eta abar).

## 7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegi erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduerak.

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

a.- Familia etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Lurzatian duen antolamenduari eta eraikin motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

i.- Familia bakarreko etxebizitza: lurzatian etxe bakarra egiten denean.

1).- Familia bakarreko etxe bakartua

d.- Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e.- Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f.- Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g.- Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h.- Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i.- Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j.- Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.)

k.- Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

l.- Otros: genérico o múltiple, destinados a cubrir el abanico de posibilidades de equipamiento, servicios tipo hostelería u hospedaje de gestión pública o en régimen de concesión, etc.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

## CAPÍTULO 6.- TERCARIO

Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a.- Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas destinadas a la Administración Pública.

b.- Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel

i.- Comercio no alimentario

ii.- Comercio alimentario

iii.- Hostelería (restauración, venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

c.- Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

i.- Hoteles y Aparthoteles.

ii.- Campamentos de turismo.

d.- Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

## CAPÍTULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 80.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

i.- Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

1).- Vivienda unifamiliar aislada



- 2).- Familia bakarrek binakako etxea
- 3).- Familia bakarrek ilarako etxea
- ii.- Familia anitzeko etxea: lurzati bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legedia aplika dakiekeen etxe multzokatuak direnean.
  - 1).- Familia anitzeko etxe bakartua.
  - 2).- Familia anitzeko binakako etxea edo etxebizitza kolektiboa, hiru edo lau etxebizitzakoa.
  - 3).- Familia anitzeko ilarako etxea.
- b.- Etxebizitza kolektiboa: familiatzat ezin jo daitekeen jende multzoa bizi den egoitza (komentuak, ikasle egoitzak etab.).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean. Komentuak, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat ere hartuko dira.

3.- Familia bakarrek etxebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak, eta kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, dekretu honi begiratu behar zaio: martxoaren 16ko 41/1981 Dekretua aldatzen duen uztailaren 27ko 178/1987 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari.

## 8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

### 81. artikulua.- Gune libreak.

1.- Gune libreen erabilera zuhaitzak landatzeko eta lorategiak izateko diren lursailak dira. Lursail horien xedeak ondoko hauek izango dira: biztanleen osasuna, atsedena eta zabalaldia bermatzea, hirialdeen giro baldintzak hobetzea, gurpilezkoentzako bideak babestu eta inguratzeari, umeen jolasak ahalbidetzea eta orokorrean hiriaren itxura hobetzea.

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

a.- Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hiritarrek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

b.- Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedean hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen kalitatea hobetzea helburu duena.

c.- Lorategia, espazio libre pribatua: lorategi hiritartu txikiak, honakoak helburu dituztenak: biztanleek gozatu eta atsedean hartzeari, inguruneke itxura eta apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

d.- Oinezkoentzako guneak: espazio urbanizatuak barneratzen ditu; horien artean, zolatutako guneak lorategiei gailentzen zaizkie.

3.- Espazio libreen sistema orokorra eta toki sistema hauek baino ez dute eratuko: hiri lurzoruko kalifikazio orokor eta xehatuko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazio libreek. Gainerako esparruak ez dira espazio libretzat joko, eta, ondorioz, ez zaie ezarriko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 50. artikulua.

82. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorreko lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilera publikokoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilera onartuko dira:

a.- Kirol, kultura edo aisialdi 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 altuera gehienez 2,50 metrokoa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

- 2).- Vivienda unifamiliar pareada
- 3).- Vivienda unifamiliar en hilera
- ii.- Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la legislación de propiedad horizontal.
  - 1).- Vivienda plurifamiliar aislada.
  - 2).- Vivienda plurifamiliar pareada o vivienda colectiva de tres o cuatro viviendas.
  - 3).- Vivienda plurifamiliar en hilera.
- b.- Vivienda colectiva: se corresponde con la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantas, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/1989, de 27 de julio, de modificación del Decreto 41/1987, de 16 de marzo, sobre ordenación de Campings en el País Vasco.

## CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

### Artículo 81.- Areas libres.

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado, desarrollar zonas de juegos infantiles y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b.- Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c.- Jardín, espacio libre privado: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

d.- Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los sistemas general y local de espacios Libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Pormenorizada del suelo urbano. Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 82.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al sistema general de espacios Libres.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al sistema general de espacios libres, se admitirán:

a.- Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b.- Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c.- Lur gaineko aparkaleku eta bideak.

d.- Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehieneko okupazioa kalifikatutako lur azalera osoaren % 10ekoa izan behar da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen garapen eta aplikaziorako planeamenduaren arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

83. artikulua.- Espazio librean toki sistemako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio Librean Sistema Lokalean sartuta dauden lorategietan, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a), b) eta d) puntuetan adierazitako eraikinak eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikulua 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 20 hartu ahal izango dute.

3.- Nolanahi ere, 1. paragrafoko a) eta d) puntuetako eraikinen azalera alde batera utzita, tokiko sistema osatzen duten elementuen gainerako azalera osoak Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen garapen eta aplikaziorako planeamenduaren arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuan eskatzen den gutxieneko estandarrak bete beharko ditu.

## 9. KAPITULUA.- KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Komunikazio eta garraioa erabileratzen hartzen dira jarduerak hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

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

a.- Bideak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa ahalbidetzen duten jarduerak.

Azpimota hauek bereizten dira:

i.- Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

ii.- Landa bideak: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzkoak, 2. artikuluan zehazten dituenak.

iii.- Baso bideak eta pistak: aurreko puntuan jasotzen ez diren gainerako bideak.

iv.- Udal kaleak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

v.- Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorriko baino ez diren bideak.

vi.- Zerbitzu bideak eta bide pribatuak.

vii.- Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

viii.- Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estaliak eraikitzeke baldintzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu eta kalitate baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

## 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegituretako erabileratzen hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikazio bideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

c.- Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d.- Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.-La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 10 por ciento de la superficie total calificada.

3.-En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema general, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al sistema local de espacios Libres.

1.-En los espacios ajardinados adscritos al sistema local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.-La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20 por ciento de la superficie total calificada.

3.-En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

## CAPÍTULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 84- Definición y clases.

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

2.-A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

i.- Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

ii.- Caminos rurales: son los así definidos en el artículo 2 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

iii.- Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

iv.- Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

v.- Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

vi.- Caminos de servicio y privados.

vii.- Terminales de transportes de personas y mercancías.

viii.- Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

Artículo 85.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

## CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Artículo 86.- Definición y clases.

1.-Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

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

a.- Zerbitzu sare eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lursailak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

i.- Ur hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabileratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lursailak hartzen ditu barruan, eta azpimota hauek ditu:

ii.- Argindarraren hornidura: hemen sartzen dira energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzailletarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lursailak.

iii.- Isuri likidoen tratamendua: hemen sartzen dira hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiatarako erabiltzen diren lursailak.

iv.- Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hemen sartzen dira hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu instalazioetarako erabiltzen diren lursailak.

v.- Gas hornidura: hemen sartzen dira gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa sarea.

b.- Gizarte komunikazioa: hemen sartzen dira uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lursailak.

3.- Arau Subsidiario hauetan xedatzen diren zerbitzuak Foru Sarearen errepideen paralelo ezarri behar direnean, ZERBITZU OROKORREN LERROan egin behar dira, hala xedatzen baitu ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoaren Errepideei buruzkoak. Lerro hori 4 metroko zerranda da, dagokion errepidearen lur berdinketaren kanpoko mugatik 4 metrora kokatuta dagoena.

## 11. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

87. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

Erabilera mota hauek bereizten dira:

1.- Apaindura elementuak.

2.- Itxiturak eta hesiak

3.- Publizitate estatikoa

4.- Seinalizatze elementuak: zedarriak, mugarri kartografikoak eta abar.

## VI. TITULUA: ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak

88. artikulua.- Hirigintza eta eraikuntza parametroen definizioak.

1.- Planeamenduak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten aldagaiak dira hirigintza parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen lurzatiarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaiak deitzen zaie eraikuntza parametro.

3.- Arauek defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafiakoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

89. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Arau hauen ondorioetarako, mugatua eta erregistratua dagoen lur unitate fisikoaren zatia da lurzatia.

2.- Bizitzeko, ekipamendurako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintza helburuetarako eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norbera izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

a.- Eraikin nagusia: erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b.- Eraikin osagarria: eraikin nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a.- Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

i.- Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro e incluye las subclases:

ii.- Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

iii.- Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

iv.- Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

v.- Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

b.- Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

3.- Cuando los servicios previstos en estas Normas Subsidiarias deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, deberán hacerlo por la denominada LINEA DE SERVICIOS GENERALES, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Dicha línea se desarrolla en una franja de 4 m. medida hacia el exterior a una distancia de 4 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera correspondiente.

## CAPÍTULO 11.- OTROS USOS

Artículo 87.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguiente:

1.- Elementos ornamentales.

2.- Cerramientos y vallados

3.- Publicidad estática

4.- Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

## TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas

Artículo 88.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio.

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 89.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a.- Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b.- Edificio auxiliar: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) lurzati bati (edo batzuei) lotuta dago, eta ezin da haren-gandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

2. *Atala. Oinarrizko eraikin motak*

90. artikulua.- Motak.

1.- Zonetako araudiak honelako oinarrizko eraikuntza ereduak erabiltzen ditu:

a.- Eraikuntza bakartua, lurzati baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b.- Horma bitartekoen arteko eraikuntza, lurzati bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugekin eraikin lerro bateratuak badituena.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (familia bakarreko etxebizitza erabilera).

c.- Binakako eraikuntza: eraikuntza eredu honetan, eraikinek mehelinak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau espezifikoek erabakitzen dute eraikin bakoitza zein oinarrizko eraikuntza ereduakoa den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

3. *atala. Antolamendu sistemak.*

91. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Espazio bat antolatzeke eta okupatzeko era nahiz hiria identifikatzeko modu bereizgarria, eta itxura morfologiko berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema.

2.- Espazioa okupatzeko erak oinarrizko hiru antolamendu sistematan laburbil daitezke. Horietako bakoitzak hiri forma bat sortuko du:

a.- Bideko lerrokadura.

b.- Eraikuntza bakartua.

c.- Boluometria berezia.

3.- Bidearekiko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

4.- Eraikinaren kanpo aldean toki irekiak nagusi diren hiri morfologia da eraikin isolatuko antolamendu sistema. Toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean ez lurzatioko beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikinaren eta hura hartzen duen lurzatiaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Boluometria espezifiko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharizanetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionalei jarraiki. Mota honetako eraikuntzak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu sistemekin antzekotasun batzuk izan, beraien lurzatiarekiko antolatutako eraikuntzak dira.

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

92. artikulua.- Azalera eraikigarria, guztira.

Barruti batean, edo hala badagokio, lurzati batean, guztira eraiki daitezkeen azalera adierazten duen balioa.

93. artikulua.- Azalera eraikia, guztira.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azalaren batura da.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren araubidean onartutako neurketa irizpideak erabiliko dira eraikin bateko guztizko azalera eraikia neurtzeko.

3.- Neurketa horretatik kanpo geldituko dira hauek:

a.- Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeuz osatutako behe solairu hutsak.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

*Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos*

Artículo 90.- Clases.

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a.- Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b.- Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c.- Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

*Sección 3ª. Sistemas de ordenación*

Artículo 91.- Definición y clases.

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a.- Alineación a vial.

b.- Edificación aislada.

c.- Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

## CAPÍTULO 2.- PARAMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 92.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 93.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de protección oficial.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a.- Los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

b.- Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzetara lotutako trastelekutzat erabiltzen bada. Bestela, 1,50 metroko altuera libretik neurtzen hasiko da eraikitako azalera osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere).

94. artikulua.- Hiri lurzorua eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak.

1.- Oro har, irabazizko hirigintza aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza tipologia eta erabileraren azalera eraikigarri osoaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lursailaren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza eskubidearen gauzatze gisa.

95. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.

Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren guztizko azalera eraikigarriaren eta erreferentziako lursailaren proiektio horizontalaren azalaren arteko erlazioa, lerrokadura ofizialen edo lurzati garbiaren artean.

96. artikulua.- Etxebizitza dentsitatea.

1.- Etxebizitza dentsitatea: barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lurzati eraikigarriak eta tokiko sistemak barne) arteko erlazioa da bizitegi dentsitatea.

2.- Arauen berrikusketa honetan, aurreko parametroa hartutako antolamendu sistemaren eta eraikuntza motaren arabera lortzen da, lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitza bakoitzeko; horren bidez, orube batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko azalaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

### 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

97. artikulua.- Mugak.

1.- Lurzati mugatzen duten lerro perimetralak dira lurzati mugak.

2.- Lurzatiaren eta horrek toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak alboetako mugak dira.

3.- Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

98. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek jartzen dituzte lurzatiaren muga edo mugen neurriak dira. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzati banaketarik edo gehitza ez ingo da egin.

99. artikulua.- Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxieneko lurzati da. Beraz, azalera txikiagoko lurzatietan ezin da ezer eraiki.

100. artikulua.- Lurzatiakateetarako gehieneko eta gutxieneko lurzati.

1.- Arau hauetan edo beren garapenerako planetan zehaztutakoa da. Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu eta gero eratutako lurzati berriek izan beharreko gehieneko eta gutxieneko azalera adierazten du.

2.- Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

101. artikulua.- Eraikinaren eta lurzatiaren arteko erlazioa.

Eraikinak dituzten finak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi behar da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu, banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzen ez bada behintzat.

2. Atala. Eraikuntzak lurzatiaren izan beharreko kokapeneraren parametroak eta baldintzak.

102. artikulua.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

Eraikinaren proiektio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

b.- La superficie de planta bajocubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas. En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 94.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del suelo urbano y urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

Artículo 95.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, entre alineaciones oficiales o parcela neta.

Artículo 96.- Densidad residencial.

1.- La densidad residencial es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los sistemas locales.

2.- En esta revisión de Normas, el anterior parámetro se obtiene en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptado, por la superficie mínima de parcela por vivienda mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

### CAPÍTULO 3.- PARAMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 97.- 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; es lindero posterior el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 98.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 99.- Parcela mínima edificable.

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 100.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 101.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 102.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a.- Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo espazio libre publikoetarako lurzoruen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura. Eraikinak dituzten lurzatietan, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: lurzattia ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b.- Eraikin mugakideak: aldameneko lurzatietan dauden eraikinak dira.

103. artikulua.- Lursailaren erreferentzia altimetrikoen definizioa Lursailatik altxatuta, eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren altuera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a.- Sestra: planeamenduan 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.- Lursailaren kota naturala: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursailleko guneek duten altuera erlatiboa da.

c.- Nibelazio kota: Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko +0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Arau Subsidiarioen erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a.- Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzattia mugatzen duena.

b.- Fatxada plano: 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, lerrokadurakiko irtengune eta teilatu hegala eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c.- Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugarri begi dagoen.

d.- Mehelina edo mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lurzati bat bere lurzati mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

105. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2.- Gerta daiteke arauak, eraikinetik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren 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) lurzatiak albatoki irekirik handiena izatea.

106. artikulua.- Atzeraemangunea.

1.- Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrandaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan dezake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

2.- Behe solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

107. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin beharko da distantzia hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete beharko, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

108. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada, kuantitatiboki, non kokatu behar den adierazten du. Barruko fatxada horren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia lerrokadurakiko perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

a.- 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. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b.- Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 103.- Definición de 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 sus alturas. Las presentes Normas emplean 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 104.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a.- Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita un 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 permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c.- Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

d.- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 105.- Separación a linderos.

1.-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 las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, 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.

Artículo 106.- Retranqueo.

1.-Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.-Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 107.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 108.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de dicha fachada interior y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

109. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu eremua.

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan erai-kuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua.

3. atala. *Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak.*

110. artikulua.- Okupatu daitekeen azalera.

1.- Eraikuntzak okupa dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria da azalera okupagarria.

2.- Azalera okupagarria honela adieraz daiteke:

a.- Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneen erreferentziak bateratuta.

b.- Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da. Okupazio koefizienteak gehieneko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c.- Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxadako planoek plano horizontalean egiten duten proiektzioaren perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

111. artikulua.- Lurzatiaren azalera librea.

Eraiki ezin den gunea da, lurzatia okupatzeko baldintza aplikatzearen ondorioz edo hiri lurzoruaren kalifikazio orokor eta xehatuaren 3. zenbakiko planoetan espazio libre pribatu gisa adierazita egotearen ondorioz.

4. atala. *Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.*

112. artikulua.- Eraikinaren altuera.

Lurretik ateratzen den zatiaren dimentsio bertikala da eraikin baten altuera. Altuera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinaren solairuak erabili behar dira.

113. artikulua.- Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek planeamenduak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

114. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Planeamenduak jartzen du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurra bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharrianak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten ataletako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

115. artikulua.- Eraikinaren altuera.

1.- Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a.- Erlaitzaren altuera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzten diren guneraino dagoen altuera.

b.- Altuera osoa: eraikineko goihabe garaieneraino dagoen distantzia.

c.- Teilatu hegalararen altuera: teilatu hegalararen muturreko puntu beheeneraino neurtutako altuera.

2.- Gehieneko altueraren zenbaketa: planeamenduak eraikinaren altuerarako jarritako mugako balioa.

3.- Altuera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehieneko onargarriak.

116. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira.

117. artikulua.- Altuera aintzat hartzea.

Altueraren baldintzetan gehienekoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela altuera horretara arte heldu gabe erai-

Artículo 109.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

*Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

Artículo 110.- Superficie ocupable.

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a.- Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b.- Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

c.- Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 111.- 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 o por aparecer representado como espacio libre privado en los planos número 3 de calificación global y pormenorizada del suelo urbano.

*Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios*

Artículo 112.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Artículo 113.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 114.- Cota de origen.

1.- 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 115.- Altura del edificio.

1.- Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el cumbrero o el alero, y en función de ellos será:

a.- Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas - con el plano de la fachada del edificio.

b.- Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c.- Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2.- Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.

3.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 116.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 117.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin

kitzea. Hala ere, Udalak gehieneko altuerara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

118. artikulua.- Onartutako altuera baino gehiagoko eraikinak.

1.- Erlaitzaren gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira, oro har:

a.- Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuen goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez %50eko malda izango dute.

b.- Eskailera kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehienez.

2.- Halere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Arau Teknologikoek ezartzen duten altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

119. artikulua.- Solairuen altuera.

Elkarren segidako bi solairuren forjen goiko aldean arteko distantzia bertikala da solairuaren altuera.

120. artikulua.- Solairuen altuera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

121. artikulua.- Oina.

1.- Estalkiaz gain, jarduera bat gauzatzeko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2.- Arau Subsidiarioek oin mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a.- Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago beheko oinaren kotaren azpitik duena da sotoko oina.

Altuera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro baino gutxiagokoa izan.

b.- Erdisotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoren lurreko plano beheko solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen oina da.

Erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da altuera librea, betiere, gutxienez, berrehun eta hogeita bost zentimetrokoa izanda.

Sestra gaineko ointzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c.- Behe oina: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagok lurreko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen oina da.

d.- Solairua: beheko oina sabaiko forjaren gainetik dagoen oina. Solairu oinaren altuera librea erabileraren eta lurzoru motaren arabera izango da.

e.- Teilatupea: eraikin bateko azken oina. Eraikitako azalera beste oinena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

f.- Estalkipea: azken oinaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko oina. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Oin bat teilatupekotzat hartzeko, teilatu hegalarren kotatik oinaren forjatuen goialderaino gehienez ere 1 metroko distantzia egon behar da.

2.- Erabilerako arauak besterik ez badiote, gutxienez berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko (250 cm) altuera librea izango dute pertsonak era iraunkorrean erabiltzeko sestra gaineko lokalek.

alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 118.- Construcciones por encima de la altura.

1.-Por encima de la altura máxima de 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 50 por ciento

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.

2.-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 Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 119.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 120.- Altura libre de piso.

Es 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 121.- planta.

1.-Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.-La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a.- Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento 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 centímetros.

b.- Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento 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 doscientos veinticinco centímetros.

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 de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d.- Piso: 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 la 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: 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. Para que una planta sea considerada como bajo cubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

2.-Salvo determinación contraria en las normas de uso, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.



## 4. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

## 122. artikulua. Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen erakuntzari eta gainerako hiri eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

## 123. artikulua.- Aplikazioa.

Udal baimena behar duten jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak. Kapitulu honetan arautuko dira baldintza estetikoak.

## 124. artikulua.- Hiriaren estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta paisaia naturala defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo paisaia naturalaren eragina izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dute. Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta eskualdekoak ez diren arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea debekatu egingo da.

2.- Eraikin berriak eta lehendik daudenen aldaketak, euren diseinu eta osieran, inguruko ezaugarriekin bat etorri beharko dira, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 173. artikuluan eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen ekainaren 26ko Legegintzako 1/1992 Errege Dekretuaren 138. artikuluan xedatutakoaren arabera. Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forja kokagune, zulo eta mazizoen erritmo eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza xehetasun egokiak. Eraikin berriak eraikin zaharretara eta ingurunera behar bezala egokitzen direla ziurtatzeko, horiek inguruan sorrarazten duten eraginaren azterketak eska daitezke. Azterketa horiek egiteko eraikin berrien pareko kale eta plaza guztien dokumentu grafikoak eta eraikinak ikusten diren eremuko beste alderdiak erabili behar dira.

3.- Plan Partzialek, Plan Bereziek edo Xehekapen Azterlanek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, eraginari buruzko azterlan egokien bidez. Eraikinen begiratze puntu ohikoenen ikuste mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritzat hartuz arrazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxieneko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a.- Espazio irekien sistema (berdeguneak eta bide handiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak eta oinezkoentzako ibilbideak) errespetatu behar ditu.

b.- Eraikinak bide perimetraletatik ikus daitezen eta begiratze puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitzeko irizpideak izan behar ditu.

c.- Hirigintza eta eraikuntza aurrera eramateko eta lorategiak egiteko materialak nahiz haien zat guztientzat onartutako koloreak era harmonikoan erabiltzeko hautapen irizpideak edo irizpide alternatiboak ezarri behar dira.

Onartutako egitura formalaren diagrama eta eskema planoetan irudikatu behar dira konponbideetako erabakiak eta baldintzak (irudikatu beharreko egitura oinplanokoa edo aurretiko bistakoa da, eta 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan egin behar da). Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapenaren izaera bideratzeko.

## 125. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikitzeak fatxadaren eragina duenean edo ondoan edo alboetan banan banango babesa duten eraikinak daudenean, fatxada berriaren eraketa alde aurretik dauden fatxadei egokitu zaitzaio, eraikin berriaren eta ondokoaren arteko eraketako erreferentzia lerroak (erlaitzak, teilatu hegala, inpostak, hegalkinak, zokaloak, itxiturak, etab.) bateratuz.

## CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTETICA

## Artículo 122.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

## Artículo 123.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo.

## Artículo 124.- 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 individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga. A esos efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

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 173 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el artículo 138 Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. 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 sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.-Los planes parciales, planes especiales o estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a.- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b.- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c.- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

## Artículo 125.- Fachadas.

1.-Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsuneen eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen irtenbideak hurrengoiegi egokituko zaizkie: eraikinaren eta ingurunekeo tipologia ezaugarri, eta katalogatutako eraikinen ezaugarri espezifikoiegi (horrelakorik egonez gero eta horien hurbiltasunak horretara behartuz gero).

3.- Alboetako eta atzealdeko fatxadek aurrealdeko fatxadaren antzeko osaketa baldintzak eta materialak izango dituzte.

126. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatuz egin behar dira.

127. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezaugarriak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin eta arkitektura multzoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada.

2.- Dauden terrazak edo balkoiak ixteko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hori eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

3.- Terrazak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeegi itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

4.- Dauden eraikinetan, persiana bilgarrietarako nahiz eguzki oihaletarako ezin daiteke kanpo buruaitxaturik erabili, baldin eta eraikineko jabe guztiek hutsune guztietan eredu berberari jarraitzeko erabakia hartu ez badute.

128. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenguneak edo hegalkinak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terraza estaliak eta hegalkin itxiak. Horien definizioak honako hauek dira:

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 eta ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) luze. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikineko babes elementuen diseinuarekin.

b.- Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) baino luzeagoa denean balkoi korritua deitzen zaio.

c) Terraza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irteneua, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe egutera du izena.

d.- Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitat: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun atal baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e.- Hegalkin itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2.- Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

129. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a.- Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtengunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

b.- Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

130. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu hegalek.

Kanpo lerrokaduratik erlaitzek eta teilatu hegalek izan dezaketen gehieneko irtengunea ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berriazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

2.-En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.-Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 126.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 127.- Modificación de fachadas.

1.-En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.-Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.-En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.-En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 128.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.-Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a.- Se entiende por balcón 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, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b.- Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c.- Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d.- Se entiende por mirador 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.

e.- Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.-La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contara a partir de la línea de la fachada.

Artículo 129.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación 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.- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 130.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

## 131. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

## 132. artikulua.- Atariak eta erakusleihoak.

Hurrengoek ezin dute beheko solairuan kanpo lerrokadura gainditu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irteguneez, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtegunerik baimenduko.

## 133. artikulua.- Eguzki oihalak.

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloiaaren sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloiaaren zabalerari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irte daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gainditu. Eta, betiere, dauden zuhaitzak errespetatu behar dituzte.

## 134. artikulua.- Hesiak.

1.- Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan (Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sailekoa, errepide horien mugakideak diren itxiturei buruzkoa) ezarritakoa bete beharko da.

2.- Orubeetan nahiz udalak hala xedatzen dituen lursail guztietan hesien bidez itxitura iraunkorrak jarri behar dira. Hesiak lerrokadura ofizialean ezarriko dira, eta osagai dituzten materialek egonkortasuna eta egoera onean irautea ziurtatu behar dute.

3.- Lurzatiak elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. Elementu horiek, gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetroaraino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez. Eraikin isolatuak salbuespena daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu zaien.

4.- Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez itzea ez da inolara ere baimenduko.

5.- Lurzoru urbanizazinean, finkak gehienez ere 1,5 metroko altuerako maila edo zutoinekin (abelazkuntzazkoa) itxiko dira soil-soilik. Salbuespena egingo da zertarako den ikusita segurtasun neurri bereziak behar direnean.

6.- Landare itxiturak: mugatik –edo, hala badagokio, lerrokatuak– gutxienez 50 cm atzerago jarriko dira eta haien hegadak ezin du bide publikoa hartu.

## 135. artikulua.- Zuhaitzak babestea.

1.- Espazio publikoan dauden zuhaitzak babestu eta artatu egin beharko dira, nahiz eta eremu horrek ez eduki berdegunearen edo aisialdirako eta lasaialdirako espazioaren kalifikazioa; beraz, oro har, debekatuta dago bertako zuhaitzak moztea udal mugarte osoan. Ezinbestean zuhaitz batzuk kentzea beharrezkoa denean, ahalegina egingo da zuhaitz gazteenak eta txikiak izan daitezkeen diren horiek.

2.- Herri bideetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta lasterren ordezkatu behar dira.

3.- Obrak arbolaren batean, publikoan zein pribatuan, eragina izan dezakeenean, dagokion baimen eskaeran adierazi behar da, eta eman beharrek gaur eguneko egoeraren plano tipografikoetan bere kokapena adierazi. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

4.- Narriadura edo bestelako arazoak direla kausa, herri bideetan dauden arbolak desagertzen direnean, arbola horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkatze hori desagertutako espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

## Artículo 131.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

## Artículo 132.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

## Artículo 133.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

## Artículo 134.- Vallados.

1.-Serán de aplicación las determinaciones de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, del Departamento de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, referentes a los cerramientos colindantes con dichas carreteras.

2.-Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

3.-Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Se exceptúan 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.

4.-En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a viandantes y animales.

5.-En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 metros. Excepción cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

6.-Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública.

## Artículo 135.- 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, por lo cual queda prohibida con carácter general, la tala de masas de arbolado autóctono en todo el término municipal. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, e indicara 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.

4.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

## VII. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK

136. artikulua.- Zonakako banaketa eta gaineratutako baldintzak.

1.- Arauon ondoretarako, ondoko zonetan banatzen da eremua:

a.- Kirol erabilerarako zona: Lagrango Golf Zelaia.

Golf praktikak egiteko zelaiaren alboko gunek hartzen ditu, Lagrango udalerrian.

b.- Hegaztien Babes Bereziko Zona (HBBZ) eta Europar Batasunaren Intereseko Lekua (EBIL).

i.- Lagrango udal mugartean ekologi, paisai eta natur balio apartak izateagatik eraikuntza jarduketetatik babestu behar diren gunek dira; hala ere, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza erabilera tradizionalak gauzatu ahal izango dira bertan.

ii.- Zona horretan, Kantabria-Toloño mendilerroko Europar Batasunaren Intereseko Lekuko (EBIL) ondo kontserbatutako zuhaitz gunek daude, bai eta Arabako Hegoaldeko Mendilerroetako Hegaztien Babes Bereziko Zonak (HBBZ) ere; horietarako, Natura 2000 Sarearen informaziorako proposamenen sartzeari aurrez ikusten da.

c.- Babes bereziko zona.

i.- Aurreko zonan sartuta ez dauden eta ekologi, paisai eta natur balio apartak izateagatik eraikuntza jarduketetatik babestu behar diren gunek dira; hala ere, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza erabilera tradizionalak gauzatu ahal izango dira bertan.

ii.- Lurzoru urbanizaezinean dauden bi landa parkeak hartzen ditu: Egako Iturrikoa eta San Bartolome ermitakoa eta Villaverdeko bidekoa.

d.- Baso zona.

i.- Baso lurzorua edo baso bihur daitekeena da. Kokapen ezaugarri fisikoengatik (% 50etik gorako maldekin) eta ezaugarri ekologikoengatik eraikuntza eta urbanizazio ekintzetatik babestu egin behar da.

ii.- Pipaongo (Lagran) baso esklerofiloa hartzen du.

e.- Ingurumena hobetzeko zona.

i.- Baso lurzorua edo baso bihur daitekeena da -luberritzeen ondoriozkoa, herri basoko lurzatiak. Baldintza litologiko espezifikorik ez duenez, eraikuntzako operazioak eta erabilerak basoak zaindu eta hobetzeko printzipio logikoek eta Arau hauetan nahiz arloari aplikatzen zaion legerian adierazten direnek bakarrik mugatzen dituzte.

ii.- Honako hauek hartzen ditu: baso lurzoruen eta nekazaritza lurzoruen hinterlandean dauden lurzoruak, malda ertain-handiak dituztenak, baina beti ehuneko 30etik beherakoak. Horiez gain, jabetza publikoko lurzoru luberrituak ere sartzen dira, udalerraren ekialde - ipar-ekialdean daudenak.

f.- Ur ibilguak eta masak babesteko zona.

Lurzoru urbanizaezinean hurrengo kategoria ezartzen zaie ubideen ertzei: «Gainazaleko urak babesteko Lurzoru Urbanizaezina»; eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaierak eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldeko Arloko Planak xedatzen dituen azpikategoriak izango ditu.

g.- Nekazaritzako eta Abeltzaintzako zona eta Landazabala

i.- Nekazaritza lurzorua da, aldapak %12koak baino txikiagoak dira eta litologi baldintza bereziak ditu, beraz, ez dago muga berezirik eraikuntza jardueretarako edo erabileretarako, hau da, muga bakarrak nekazaritza aprobetxamendu ustiapenaren printzipio logikoak dira, hain zuzen, arauotan eta aplikatu beharreko arloko legerian aipatutakoak.

ii.- Laborantzarako lursail alubialak hartzen ditu, malda txikiak eta sakontasun nahiko handiak, lehen aipatutako zonetan ez daudenak.

2.- Horrez gain, gaineratutako baldintza hauek mugatzen dira:

a.- Errepideak.

Jabari publiko, zortasun eta afektazioko zona multzoa hartzen du, 20/90 Foru Arauaren 38, 39, 40 eta 42. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

## TITULO VII.- NORMAS URBANISTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 136.- División zonal y condicionantes superpuestos.

1.- A los efectos de estas Normas, su ámbito espacial queda dividido en las siguientes Zonas:

a.- Zona de Uso Deportivo: Campo de golf de Lagrán.

Comprende las áreas junto al Campo de prácticas de golf en la localidad de Lagrán.

b.- Zona de especial protección para las Aves Z.E.P.A. y Lugar de Interés Comunitario L.I.C.

i.- Son aquellas áreas del término municipal de Lagrán que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos y naturales, deben ser preservados de las acciones constructivas aunque mantendrán los usos agropecuarios y forestales tradicionales.

ii.- En esta zona se incluyen las áreas arboladas bien conservadas del Lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Sierra de Toloño-Cantabria y las zonas de especial protección para las Aves (ZEPA) de las Sierras Meridionales de Álava, para las que se prevé su inclusión en la propuesta para la información de la Red Natura 2.000.

c.- Zona de especial protección.

i.- Son aquellas áreas, no incluidas en la zona anterior, que por reunir grandes valores ecológicos, paisajísticos y naturales, deben ser preservados de las acciones constructivas aunque mantendrán los usos agropecuarios y forestales tradicionales.

ii.- Comprende y los dos parques rurales existentes en suelo no urbanizable: el de la Fuente del Ega y ermita de San Bartolomé y el del camino de Villaverde.

d.- Zona forestal.

i.- Es aquel suelo forestal o forestable que por sus características físicas de localización (con pendientes superiores al 50 por ciento) y ecológicas, debe ser preservado de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

ii.- Comprende el bosque esclerófilo de Pipaón-Lagrán.

e.- Zona de Mejora Ambiental.

i.- Es aquel suelo forestal, proveniente de roturaciones, parcelas de monte público o forestable, que por no tener condicionantes litológicos específicos, en él las operaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios selvícolas de conservación y mejora de las masas y los que en concreto indiquen estas Normas y la legislación Sectorial aplicable.

ii.- Comprende los suelos situados en el hinterland de los suelos agrícolas y los forestales, con pendientes de moderadas a fuertes, aunque siempre inferiores al 30 por ciento, incluyéndose, también, los suelos roturados de propiedad pública, sitios al este-noreste del municipio.

f.- Zona de protección de cursos y masas de agua.

Se establece en las márgenes de los cauces sitios en suelo no urbanizable la categoría de "suelo no urbanizable de protección de Aguas Superficiales" con las subcategorías derivadas del Plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

g.- Zona Agroganadera y Campiña.

i.- Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes no superiores al 12 por ciento y condicionantes litológicos específicos, en él las actuaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola y, en concreto, los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

ii.- Comprende los terrenos aluviales de cultivo, con suaves pendientes y bastante profundidad, no incluidos en otras zonas anteriormente reseñadas.

2.- Además, se delimitan los siguientes condicionantes superpuestos

a.- Carreteras.

Comprende 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

b.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

i.- Baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoen betetzeguneei dagozkie, betiere, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAEko akuiferoek kutsatzeko duten arriskuaren mapako irizpideei jarraikiz.

ii.- Lurra kutsa dezaketen jarduerak saihestea eta zona horietan beharrezko diren nekazaritza eta basogintza jarduerak ahalik eta gehien zaintzea izan behar du zona horiek antolatzeke jarraituko den irizpideak. Ezinbesteko arrazoiak medio, jarduera horiek zona horietan jarri behar badira, lurpeko urei kalterik egingo ez dietela bermatu beharko da.

c.- Ustezko arkeologia zonak.

i.- Ustez arkeologia aztarnak dauden espazioak hartzen ditu, Euskal Autonomia Erkidegoak Ustezko Arkeologia Zonatzat hartutakoak (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena. EHAA, 130. zenbakia, 1997ko uztailaren 9koa).

c.- Paisaia bikainak eta bereziak.

Lagrango udalerrri osoa paisaia berezi eta bikaintzat hartu da.

d.- Korridore ekologikoak.

i.- Korridore ekologikoek espazio jarraitua hartzen dute, korridoreak balira bezala. Korridore horiek erraztu egiten dute basa espezieen migrazioa, banaketa geografikoa eta elkartruke genetikoa.

ii.- Lagrango udal mugartean espazio hauei dagozkie:

1).- Espazioa-nukleoa: Kantabriako mendilerroko EBIL-HBBZ.

2).- Lotura gunea: Jaundel mendiko gunea.

3).- Eskualdeko eta eskualdez gaindiko lotura korridorea: Izkiren eta Kantabria-Toloñoko mendilerroaren arteko korridorea.

4).- Loturarako interes berezia duten ibai zatiak

5).- Indargetze guneak aurreko elementu guztien inguruan.

6).- Lehengoratzeko ekologikoko guneak: ibaien inguruan, ibaien eta erreken LPSren datuen arabera.

137. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako eraikuntza erabilerak eta gaineratutako baldintzat hartutako espazioetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak.

1.- Zona horiek bokazioz landa zonak direla kontuan izanik, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jarduera horiek zona bakoitzeko babes helburuekin bateragarriak izan daitezzen bete beharko dituzten ezauzgarriak eta baldintzak, oro har, eta haiei buruzko kontzeptuak azalduz.

2.- Nolako eraikuntza erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluan zehaztutako eraikuntza erabilerak, betiere, erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte. Zona hauetako lehen-tasunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandako-arekin bat, artikulua hau irakurtzean interpretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.

3.- Zonetan baimendutako eraikuntza erabileren zerrenda.

a.- Lagrango golf zelaiko kirol erabilerarako zona.

Lagrango golf zelaiko plan berezia aplikatuko da, 1998ko martxokoa. Azpizonak eta horietako bakoitzeko erabilerak ezartzen ditu:

i.- Eraikuntza gaitasunik ez duten azpizonak.

1).- Golf zelaia. Golferak erabiltzen da.

2).- Oinezkoentzako espazioak. Oinezkoentzako erabilera baino ez duen espazio libreari-plazari buruz ari da, zamalanak izan ezik. Beharrezko azpiegiturak eta hiri altzariak jar daitezke, dagokion urbanizazio proiektuaren arabera. Proiektu hori bakarrik izango da zona guztirako. Aparkalekuak eta aisialdirako guneak ere jar daitezke.

3).- Aparkalekuak. Aire zabaleko aparkalekuaren erabilera bakarrik baimentzen da, jabetza eta erabilera publikokoa. Markesinak jarri

b.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

i.- Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

ii.- El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

c.- Zonas de presunción arqueológica.

i.- Comprende aquellos espacios en los que se presume la existencia de restos arqueológicos, declarados de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, BOPV número 130, de 9 de julio de 1997).

c.- Paisajes sobresalientes y singulares.

El municipio de Lagrán en su totalidad tiene la consideración de paisaje singular y sobresaliente.

d.- Corredores ecológicos.

i.- Los corredores ecológicos comprenden un espacio continuo, a modo de pasillo, que facilite la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres

ii.- En el territorio municipal de Lagrán coinciden con los siguientes espacios:

1).- Espacio-núcleo: LIC-ZEPA Sierra de Cantabria

2).- Área de enlace: Área de monte Jaundel

3).- Corredor de enlace regional y suprarregional: corredor entre Izki y la Sierra de Toloño-Cantabria

4).- Tramos fluviales de especial interés conector

5).- Áreas de amortiguación en torno a todos los elementos anteriores

6).- Áreas de restauración ecológica: en torno a los ríos, de acuerdo con los datos del PTS de Ríos y Arroyos.

Artículo 137.- Usos constructivos autorizados en cada zona y limitaciones adicionales impuestas a los usos en los espacios considerados condicionantes superpuestos.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

2.- Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo. En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

3.- Relación de los usos constructivos autorizados en las diversas zonas.

a.- Zona de uso deportivo del Campo de golf de Lagrán.

Será de aplicación el plan especial del campo de golf de Lagrán, de marzo de 1998, que establece las subzonas y los usos de cada una de ellas siguientes:

i.- Subzonas sin capacidad edificatoria.

1).- Campo de golf. Se destina al uso propio del deporte del golf.

2).- Espacios peatonales. Se refiere al espacio libre-plaza con uso exclusivo peatonal salvo las tareas de carga-descarga. Es posible la ubicación de elementos de mobiliario urbano e infraestructuras necesarias según el correspondiente proyecto de urbanización, que será único para toda la zona, incluso aparcamientos y esparcimiento.

3).- Aparcamientos. Se permite exclusivamente el uso de aparcamiento al aire libre de dominio y uso público, con la posibilidad de

ahal izango dira. Nahitaezko urbanizazio proiektu orokorrak guneko osorako zehaztutako ezaugarri estetikoak bete beharko dira.

4).- Aisialdirako zona, perimetrotako pasealekua. Aire zabaleko aisiarekin lotutako erabileretako da, eta debekatuta dago zorupearen, lurzorua eta hegalkinaren beste erabilera bat egitea.

ii.- Eraikuntza gaitasuna duten azpizonak.

1).- I.U-3 azpizona, edateko uraren araztegiarako erabilia.

2).- I.U-1 azpizona, hondakin urak arazteko erabilia. Hobi septikoa.

3).- I.U-2 azpizona, energia elektrikoa transformatzeko erabilia.

4).- 1, 2, 3 eta 4. lurzatietako azpizonak, erabilera hauetarako:

a).- Hirugarren sektorea, golfarekin lotuta: bulegoak, merkataritza, ostalaritza, aisialdia.

b).- Golfarekin lotutako ekipamendua: kirola, kultura, jolasa eta ikuskizunak, osasuna, kirola (aldagela, harrera gela, etab.).

b.- Hegaztien Babes Bereziko Zona (HBBZ) eta Europar Batasunaren Intereseko Lekua (EBIL).

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak (ekintza horiek espazio edo gunearekin berarekin lotuta egon behar dute).

c.- Babes bereziko zona.

i.- Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak (ekintza horiek espazio edo gunearekin berarekin lotuta egon behar dute).

ii.- Espazioa bera babesteko diren elementuak.

iii.- Erabilera publiko eta gizarte intereseko instalazioak eta azpiegiturak, betiere ez badaude jasota Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Planeamenduaren Arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 76.3.a) artikuluan eta lurzoruen kalitatea galtzea eta higatzea ez badakarte.

iv.- Baso pistetan baimendutako jarduerak egungo bideetako zoruak eta drainatzeak hobetzera mugatuko dira, eta zeharkako eta luzetarako profilak ez dituzte askorik aldatuko.

v.- San Bartolomeko ermitaren inguruan kanpatzeko erabilerari eutsi ahal izango zaio.

d.- Baso zona.

i.- 2. zonan baimendutakoak.

ii.- Tradiziozko basoko eta abeltzaintzako jarduera estentsiboak.

e.- Ingurumena hobetzeko zona.

iii.- Erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak, betiere ez badaude jasota Lurzoruaren Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko Planeamenduaren Arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 76.3.a) artikuluan eta lurzoruen kalitatea galtzea eta higatzea ez badakarte.

ii.- 2. zonan baimendutakoak.

f.- Ur ibilguak eta masak babesteko zona.

Azpiegituren elkarguneak baino ez.

g.- Nekazaritzako eta Abeltzaintzako zona eta Landazabala

i.- Mintegiak eta berotegiak.

ii.- Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.

iii.- Nekazaritzako biltegiak.

iv.- Edozein motatako abeltzaintza ustiatzei lotutako eraikuntzak.

v.- Familia etxebizitzak, funtzioari eta erregistroari dagokienez nekazaritzako ustiatzei lotuta dauden eraikinak.

vi.- Jabearen nekazaritza ustiatzean (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak aprobetxatzeko nekazaritza industriak, baldin baimena Nekazaritza Sailari badagokio.

vii.- Nekazaritzako artisautzako industria.

viii.- Jolas gunetako instalazioak.

instalación de marquesinas con las características estéticas que defina el preceptivo proyecto de urbanización global para todo el área.

4).- Zona de esparcimiento, paseo perimetral. Se destina a los usos relacionados con el ocio al aire libre, quedando prohibida cualquier otra utilización del subsuelo, suelo y vuelo.

ii.- Subzonas con capacidad edificatoria.

1).- Subzona I.U-3, destinada a la estación potabilizadora de agua.

2).- Subzona I.U-1, destinada a la depuración de aguas fecales.

Fosa séptica.

3).- Subzona I.U-2, destinada a la transformación de la energía eléctrica.

4).- Subzonas parcelas 1, 2, 3 y 4, destinadas a estos usos:

a).- Terciario relacionado con el golf: oficinas, comercio, hospedaje, recreativo.

b).- Equipamiento relacionado con el deporte del golf: deportivo, cultural, recreativo y espectáculos, sanitario, deporte (vestuario, recepción, etc...).

b.- Zona de especial protección para las Aves Z.E.P.A. y Lugar de Interés Comunitario L.I.C.

Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección (entendiéndose que estas acciones han de referirse al propio espacio).

c.- Zona de especial protección.

i.- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección (entendiéndose que estas acciones han de referirse al propio espacio).

ii.- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

iii.- Instalaciones e Infraestructuras de utilidad pública e interés social siempre que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

iv.- Las actuaciones permitidas en las pistas forestales únicamente se limitarán a las mejoras de firmes y drenajes en los caminos actuales, sin variación significativa de perfiles transversales y longitudinales.

v.- En las proximidades de la ermita de San Bartolomé se podrá mantener el uso de acampada

d.- Zona Forestal.

i.- Los autorizados en la Zona 2.

ii.- Los forestales y ganaderos tradicionales extensivos.

e.- Zona de Mejora Ambiental.

i.- Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social siempre que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

ii.- Los autorizados en la Zona 2.

f.- Zona de protección de cursos y masas de agua.

Únicamente los cruces de las infraestructuras.

g.- Zona Agroganadera y Campiña.

i.- Viveros e invernaderos.

ii.- Infraestructuras agrarias y de riego.

iii.- Almacenes agrícolas.

iv.- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas en todas sus clases

v.- Edificios de vivienda familiar exclusivamente para edificios vinculados funcional y registralmente a una explotación agraria.

vi.- Industria agraria cuya autorización compete al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).

vii.- Industria artesanal agraria.

viii.- Instalaciones de áreas recreativas.

ix.- Erabilera publikokoak eta gizarte interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, landa inguruneari lotutako jarduerak egiteagatik, nahitaez landa ingurunean kokatuta egon behar dutenak.

x.- Turismoko kanpamentuak.

4.- Gainjarritako baldintzatzaileen guneetan ezarritako muga gehigarriak.

a.- Errepideak.

Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako izaera orokorreko araudia aplikatuko da.

b.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.

i.- Abere ustiategietarako baldintzak, zaurkortasun oso handiko eta handiko eta batez besteko arriskua duten azpizonetan: Lurrazpiko uretarako kaltegabetasun bermea eskatu da.

ii.- Erabilera baimenduetatik honakoak baztertzeko zona bakoitzean:

1) - Zaurkortasun oso handiko eta handiko azpizona:

garraio lineen instalazio osagarriak, materialetarako lur gaineko edo lur azpiko biltegiak dituztenak.

Araztegiak.

Eraikuntza hondakinen zabortegiak eta hiri hondakinen zabortegiak.

2) - Zaurkortasun ertaineko azpizona:

garraio lineen instalazio osagarriak, materialetarako lur gaineko edo lur azpiko biltegiak dituztenak.

c.- Ustezko arkeologia zonak.

Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 771990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), balizko arkeologia zonak zehazteko erregimena ezartzen duena. Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlanak aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

c.- Paisaia bikainak eta bereziak.

Kontuan izanik LAZen jarraibide orokorrak, paisaiaren tratamenduaren gainekoak (8. kapituluaren 5.2.G), eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren RA-7 Ingurumen Araudia, paisaiak ingurunea antolatzean duen garrantziari buruzkoa, eremu horretan egin beharreko eraikuntza erabilerean baimena eman aurretik, Arau Subsidiarioen berrikusketa honen 3.1. eta 3.2. planoetan grafikoki zehaztutakoa, paisaia eraginak aztertu eta balioetsi beharko dira. Dena den, eta erabilera edo jarduera horiek herri erabilera mendian edo onura publikokoan egiteko, paisaiaren gaineko eskumena duen foru organoak eman beharko du txosten espezifikoa, eta bertan, paisaia izan dezaketean eragina baloratuko da eta, hala badagokio, neurri babesle edo zuzentzaileak proposatuko ditu, Mendien erregimena arautzen duen martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren 23 eta 24. artikuluetan xedatutakoarekin bat etorrira.

d.- Korridore ekologikoak.

Lagrango udalerriko erabilera publikoko mendiak, oro har, korridore ekologikoak dira. Hori dela eta, eremu horretako eraikuntza erabilerean baimenak, grafikoki zehaztua Arau Subsidiario hauen berrikuspenaren 3.1. eta 3.2. planoetan, balioespen espezifikoa beharko du Arabako Foru Aldundiaren ingurumen organoaren eskutik. Organo horrek ingurumen eraginaren garrantziari buruzko informazioa emango du, eta, hala badagokio, hartu beharreko babes eta/edo zuzenketa neurriak proposatuko ditu. Hori guztia bat etorrira Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduak xedatutakoarekin, Eremu Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAZen jarraibide orokorrean (8. kapitulu 5.2. paragrafoa) esandakoarekin, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren Ingurumen Araudiaren eremu funtzional horretan ingurunea antolatzeari buruz xedatutakoarekin.

ix.- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al medio rural.

x.- Los campamentos de Turismo.

4.- Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de Condicionantes superpuestos.

a.- Carreteras.

Será de aplicación la normativa de carácter general establecida en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

b.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

i.- Condiciones para las Explotaciones ganaderas, en las Subzonas de muy alta, alta y media vulnerabilidad: Se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

ii.- Se excluyen de entre los usos permitidos en cada zona los siguientes:

1) - Subzona de muy alta y alta vulnerabilidad:

Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.

Plantas depuradoras.

Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

2) - Subzona de media vulnerabilidad:

Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.

c.- Zonas de presunción arqueológica.

Será de aplicación el artículo 49 de la Ley 771990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, 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 pretenden realizar en esas 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 ó no el proyecto arqueológico.

c.- Paisajes sobresalientes y singulares.

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, la autorización de usos constructivos a realizar en este ámbito, detallado gráficamente en los planos 3.1 y 3.2 de esta revisión de NNSS, deberá realizarse previo análisis y valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos. En todo caso, y siempre que dichos usos o actuaciones se planteen sobre un monte demanial o catalogado de utilidad pública se requerirá preceptivamente un informe previo específico, a emitir por el órgano foral competente en materia de paisaje, 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 11/2007, de 26 de marzo.

d.- Corredores ecológicos.

Dada la consideración general de los montes de utilidad pública del municipio de Lagrán como corredores ecológicos, la autorización de usos constructivos a realizar en este ámbito, detallado gráficamente en los planos 3.1 y 3.2 de esta revisión de NN.SS., requerirá de valoración específica por parte del órgano ambiental de la Diputación Foral de Álava que informará sobre la magnitud de los efectos ambientales y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la Norma Foral de Montes 11/2007, de 26 de Marzo, y 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.

5.- Aurreko erabilerez eta jardueraz beste, debekatutzat joko dira aurreko puntuan zehaztutako erabilere artekak ez diren erabilera guztiak, baita lursailaren edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

138. artikulua.- Eraikuntzako erabilere hiritz eta erai-kuntza parametro komunak. Jabetza publikoraino eta azpiegitu-retaraino tartek.

1. Eraikuntzako jarduerak jabetza publikoraino eta azpiegitu-retaraino tartek (arloko arautegian ezarrita daudenak) beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira.

a.- Errepideekiko:

i.- Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritako tartek utziko dituzte eraikuntzek.

ii.- Itxiturak 8 m bananduko dira zabalgunearen kanpoko ertzetik.

b.- Landa bideekiko:

i.- Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko 6/95 Foru Arauko 17. artikuluan ezarritako tartek utziko dituzte eraikuntzek.

ii.- Itxiturak 1,5 m bananduko dira zabalgunearen kanpoko ertzetik.

c.- Ibai eta errekekiko:

i.- Lurzoru urbanizaezinak berezkoak ez dituen erabilere 100 metroko tartea utziko dute edozein ibilgura.

ii.- Lurzoru urbanizaezinak berezkoak dituen erabilerean, tarte hauek utziko dira:

1).- Ega ibaian, A-3130 errepidearekiko elkargunetik aurrera: 15 m.

2).- Gainerako ur isurketa edo bideetan, Uren Legean ezarritakoa aplikatuko da.

d.- Hornidura putzuetara eta iturburuetara: 300 m.

139. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri esleitutako hirigintza parametroak.

a.- Lagrango golf zelaiaren kirol erabilere zonan, indarrean dagoen plan berezia aplikatuko da. Parametro hauek ezartzen ditu:

i.- I.U-3 azpizona, edateko uraren araztegirako erabilia.

1).- Gehieneko azalera eraikigarria: 150 m<sup>2</sup>

2).- Urbanizazio proiektuak horren ezaugarri grafikoak definituko ditu.

ii.- I.U-1 azpizona, hondakin urak arazteko erabilia: jarduera garatzeko beharrezkoak.

iii.- I.U-2 azpizona, energia elektrikoa transformatzeko erabilia: jarduera garatzeko beharrezkoak.

iv.- 1. lurzatiko azpizona:

1).- Gehieneko azalera eraikigarria: 550 m<sup>2</sup>.

2).- Oinplanoko gehieneko okupazioa: 400 m<sup>2</sup>

3).- Gehieneko solairu kopurua: Beheko solairua gehi goiko 2 solairu adierazitako zonan, eta gainerakoan beheko solairua.

4).- Beheko solairuaren gehieneko altuera libre: 3,25 m.

5).- Gainerako solairuen gehieneko altuera: 2,85 m.

6).- Markesinak, atariak eta abar egin daitezke, plan bereziko lerrokadura eta sestra planoan adierazten den bezala; ez du azalera eraikigarririk zenbatuko.

7).- Estalkien tipologiaren aukeraketa libre da, bai eta eraikinak eraikitze erabilitako materialena ere.

v.- 2. lurzatiko azpizona:

1).- Gehieneko azalera eraikigarria: 600 m<sup>2</sup>.

2).- Oinplanoko gehieneko okupazioa: 300 m<sup>2</sup>

3).- Gehieneko solairu kopurua: Beheko solairua eta beste bat.

4).- Gainerako solairuen gehieneko altuera: 2,85 m.

5).- Estalkien tipologiaren aukeraketa libre da, bai eta eraikinak eraikitze erabilitako materialena ere.

vi.- 3. lurzatiko azpizona:

1).- Gehieneko azalera eraikigarria: 300 m<sup>2</sup>.

2).- Oinplanoko gehieneko okupazioa: 300 m<sup>2</sup>

5.- Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno, por mínima que ésta sea.

Artículo 138.-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:

i.- Las Edificaciones guardarán las distancias establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

ii.- Los cierres se separarán 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b.- Respecto a los caminos rurales:

i.- Las Edificaciones guardarán las distancias 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.

ii.- Los cierres se separarán 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

c.- Respecto a los ríos y arroyos:

i.- Los usos que no son propios del suelo no urbanizable guardarán una distancia de 100 m a cualquier cauce.

ii.- En los usos propios del suelo no urbanizable se guardarán estas distancias

1).- En el río Ega, a partir de su cruce con la carretera A-3130: 15 m.

2).- En el resto de las escorrentías o cursos de agua será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

d.- Respecto a los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Artículo 139.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

a.- En la Zona de uso deportivo del Campo de golf de Lagrán será de aplicación el plan especial vigente, que establece los siguientes parámetros:

i.- Subzona I.U-3, destinada a la estación potabilizadora de agua.

1).- Superficie máxima edificable: 150 m<sup>2</sup>

2).- El proyecto de urbanización definirá sus características gráficas.

ii.- Subzona I.U-1, destinada a la depuración de aguas fecales: los precisos para desarrollar la actividad.

iii.- Subzona I.U-2, destinada a la transformación de la energía eléctrica: los precisos para desarrollar la actividad.

iv.- Subzona de la parcela 1:

1).- Superficie máxima construible: 550 m<sup>2</sup>.

2).- Ocupación máxima en planta 400 m<sup>2</sup>

3).- Número máximo de plantas: Baja más 2 altas en la zona señalada, y en el resto planta baja.

4).- Altura máxima libre de la planta baja: 3,25 m.

5).- Altura máxima libre resto plantas: 2,85 m.

6).- Es posible la realización de marquesinas, pórticos, etc..., tal como se indica en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes del plan especial, no computando superficie edificable.

7).- Es libre la elección de la tipología de cubiertas, así como de los materiales empleados en la construcción de los edificios.

v.- Subzona de la parcela 2:

1).- Superficie máxima construible: 600 m<sup>2</sup>.

2).- Ocupación máxima en planta: 300 m<sup>2</sup>

3).- Número máximo de plantas: Baja más una alta.

4).- Altura máxima libre resto plantas: 2,85 m.

5).- Es libre la elección de la tipología de cubiertas, así como de los materiales empleados en la construcción de los edificios.

vi.- Subzona de la parcela 3:

1).- Superficie máxima construible: 300 m<sup>2</sup>.

2).- Ocupación máxima en planta 300 m<sup>2</sup>



- 3).- Gehieneko solairu kopurua: bat.
- 4).- Beheko solairuaren gehieneko altuera: 3,25 m.
- 5).- Estalkien tipologiaren aukeraketa librea da, bai eta eraikinak eraikitze erabilitako materialena ere.
- vii.- 4. lurzatiko azpizona:
- 1).- Zaintzailearen etxebizitza: gehieneko azalera eraikigarria: 120 m<sup>2</sup>.
- 2).- Gehieneko azalera eraikigarria: 400 m<sup>2</sup>.
- 3).- Oinplanoko gehieneko okupazioa: 400 m<sup>2</sup>
- 4).- Gehieneko solairu kopurua: Beheko solairua eta beste bat.
- b.- Gainerako zonetan, erabilera bakoitzaren parametro espe- zifiko hauek ezartzen dira:
- i.- Nekazaritza biltegiak eta eraikinak, lur erabilerekin zerikusia duten abeltzaintzako ustategiei lotutakoak.
- 1).- Eraikigarritasuna: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- 2).- Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, testu honen 139. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
- 3).- Lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: librea.
- 4).- Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 70
- 5).- Gehieneko solairu kopurua: bat.
- 6).- Erlaitzera eta/edo teilatu hegaler bitarteko altuera: 7 m.
- 7).- Mugetarainoko distantzia: 5 m.
- 8).- Baldintza estetikoei dagokienez, diseinuan zein erabilitako mate- rialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.
- ii.- Mintegiak eta berotegiak:
- 1).- Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 80
- 2).- Mugetarainoko distantzia: 2 m.
- iii.- Lur erabilerekin zerikusirik ez duten eta nekazaritzako ustia- tegiei lotuta dauden eraikinak, arrain haztegiak, eta nekazaritzako ustiatzietan eta artisau nekazaritzako industrian lortutako produktuak ustiatzen dituzten nekazaritza industriak.
- 1).- Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2).- Lotutako azalera: 2.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- 3).- Gehieneko okupazioa: lurzatiaren ehuneko 50.
- 4).- Gehieneko solairu kopurua: bat.
- 5).- Erlaitzera eta/edo teilatu hegaler bitarteko gehieneko altuera: 5 m, garatuko den jarduerak beste neurririk justifikatzen ez badu.
- 6).- Mugetarainoko distantzia: 10 m.
- 7).- Abeltzaintzako ustiatzietatik gorde beharreko tarte bereziak:
- a).- Hornidura putzu eta iturburuetaraino eta gunee babestue- taraino: 300m.
- b).- Jolas parkeetara: 200 m.
- c).- Gorozki solidoen biltegietatik gorde beharreko tarteak, gutxienez:
- i).- Ur korranteetara eta edateko uraren hodiatar: 50 m.
- ii).- Bainatzeko tokietara: 50 m.
- iii).- Herriguneetara: 300 m.
- iv).- Hornidura putzuetara eta iturburuetara: 300 m.
- 8).- Baldintza estetikoei dagokienez, diseinuan zein erabilitako mate- rialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.
- iv.- Familia etxebizitzako eraikinak:
- 1).- Oinplano berriko esku hartzeak, nekazaritza ustiatzietan lotutako eraikinetarako baino ez:
- a).- Eraikuntza motak:
- i).- Etxebizitza bateko etxe bakartuak.
- ii).- Nekazaritzarako eraikinari lotutako etxeak, etxebizitza batekoak zein bikoak.
- Eraikuntzaren tipologia etxebizitza batekoan adierazitakoa izango da.
- b).- Etxebizitzari lotutako azalera, gutxienez: 0,50 ULUri (urteko lan unitateri) dagokiena, 140. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
- c).- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta. Edonola ere, eraikuntza finkatuetan, nahiz eta dagoeneko neka-

- 3).- Número máximo de plantas: una.
- 4).- Altura máxima libre PB: 3,25 m.
- 5).- Es libre la elección de la tipología de cubiertas, así como de los materiales empleados en la construcción de los edificios.
- vii.- Subzona de la parcela 4:
- 1).- Vivienda del guarda: superficie máxima edificable de 120 m<sup>2</sup>.
- 2).- Superficie máxima construible: 400 m<sup>2</sup>.
- 3).- Ocupación máxima en planta 400 m<sup>2</sup>
- 4).- Número máximo de plantas: Baja más una alta.
- b.- En el resto de las zonas se establecen los siguientes parámetros específicos de cada uso.
- i.- Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explota- ciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:
- 1).- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.
- 2).- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 139 de este texto.
- 3).- Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- 4).- Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.
- 5).- Número máximo de plantas: una.
- 6).- Altura a cornisa y/o alero: 7 m.
- 7).- Separación a linderos: 5 m.
- 8).- En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.
- ii.- Viveros e Invernaderos:
- 1).- Ocupación máxima: 80 por ciento de la parcela receptora.
- 2).- Separación a linderos: 2 m.
- iii.- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de apro- vechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria:
- 1).-Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2).- Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup>. en parcela única.
- 3).- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela.
- 4).- Número máximo de plantas: una.
- 5).- Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m, salvo que se justifique por la actividad a desarrollar.
- 6).- Separación a linderos: 10 m.
- 7).- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
- a).- A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 300m.
- b).- A parques recreativos: 200 m.
- c).- Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones sólidas:
- i).- A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.
- ii).- A las zonas de baño: 50 m.
- iii).- A los núcleos de población: 300 m.
- iv).- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.
- 8).- En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.
- iv.- Edificios de vivienda familiar:
- 1).- Intervenciones de nueva planta, exclusivamente para edificios vinculados fundamentalmente a una explotación agraria:
- a).- Tipos edificatorios:
- i).- Casas aisladas de una vivienda.
- ii).- Casas adosadas al edificio agrario, de una ó dos vivienda.
- La tipología de la edificación, responderá inequívocamente a la señalada de una vivienda.
- b).- Superficie mínima vinculada a la vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 140.
- c).- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora. En cualquier caso, en las edificaciones consolidadas, aún cuando

zaritzako ustiategi bati lotuta ez egon, horiek handitzea baimenduko da, gehienez ere eraikitako azalera osoaren ehuneko 25.

- d).- Lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.
- e).- Gehienez okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 10
- f).- Gehienez solairu kopurua: 2.
- g).- Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko gehienezko altuera: 7 m.

h).- Mugetarainoko distantzia: 10 m.

1).- Edonola ere, bizitegi erabilera erakuntza finkatueta, horiek handitzea baimenduko da, gehienez ere eraikitako azalera osoaren ehuneko 25.

v.- Landa ingurunean egin beharreko onura publikoko edo gizarte intereseko eraikuntzak:

1).- Hegaztien Babes Bereziko Zonetan (HBBZ) eta Europar Batasunaren Intereseko Lekueta (EBIL), babes berezikoetan eta baso guneetan dauden eraikinak: librea.

2).- Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak:

- a).- Eraikigarritasuna: librea.
- b).- Lotutako gutxieneko azalera: librea.
- c).- Okupazioa: librea.
- d).- Solairu kopurua: 1.
- e).- Erlaitzera eta/edo teilatu hegaleraren bitarteko gehienezko altuera: librea.

f).- Mugetarainoko distantzia: 4 m.

3).- Gainerako eraikinak:

- a).- Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b).- Lotutako gutxieneko azalera: 4.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- c).- Gehienez okupazioa: ehuneko 10.
- d).- Gehienez solairu kopurua: 2.
- e).- Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko gehienezko altuera: 7 m.

f).- Mugetarainoko distantzia: 10 m.

vi.- Errepideetako zerbitzuguneak:

- 1).- Eraikigarritasuna: 0,050 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2).- Lotutako gutxieneko azalera: 4.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- 3).- Eraikinek eta markesinek estalitako gehienezko azalera: ehuneko 30.
- 4).- Gehienez solairu kopurua: 2.
- 5).- Erlaitzera edota teilatu hegaleraren bitarteko gehienezko altuera: 7 m.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke lurzati batean, baldin eta guztira gehienezko muña hauek betetzen badira:

a.- Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategi lotutako erabilerak:

i.- Eraikigarritasuna: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

ii.- Gehienez okupazioa: lurzati hartzailearen gaineko ehuneko 80.

b.- Onurako publikoak edo gizarte interesekoak diren eraikinei edo instalazioei lotutako erabilerak.

i.- Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ii.- Gehienez okupazioa: ehuneko 20.

140. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk.

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a.- Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 73. artikulua xedatutakoa betetzen dela bermatzeko, (horren arabera, "edozein eraikin egokitu behar da dagoen ingurura") honako baldintza estetikoak errespetatu behar dira, batez ere multzo historiko, artistiko edo arkeologikoko eraikuntzetan edota paisaia ireki eta naturaleko lekuetan:

Fatxadak teknika eta material tradizionalekin egingo dira, eta ez da erabiliko eraikuntza, egitura edo akabera sistema tradizionalak

ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá su ampliación con un máximo del 25 por ciento de su superficie total construida.

d).- Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>.

e).- Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela receptora.

f).- Número máximo de plantas: 2.

g).- Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.

h).- Separación a linderos: 10 m.

1).- En cualquier caso, en las edificaciones consolidadas de uso residencial se permitirá su ampliación con un máximo del 25 por ciento de su superficie total construida.

v.- Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

1).- Edificaciones ubicadas en las Zonas de especial protección para las Aves ZEPA y Lugar de Interés Comunitario LIC, de especial protección, y Forestal: libre.

2).- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:

a).- Edificabilidad: libre.

b).- Superficie mínima vinculada: libre.

c).- Ocupación: libre.

d).- Número de plantas: 1.

e).- Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.

f).- Separación a linderos: 4 m.

3).- Resto de edificaciones:

a).- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b).- Superficie mínima vinculada: 4.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

c).- Ocupación máxima: 10 por ciento.

d).- Número máximo de plantas: 2.

e).- Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

f).- Separación a linderos: 10 m.

vi.- Áreas de servicio de carreteras:

1).- Edificabilidad: 0,050 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2).- Superficie mínima vinculada: 4.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

3).- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 30 por ciento.

4).- Número máximo de plantas: 2.

5).- Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

a.- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

i.- Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.

ii.- Ocupación máxima: 80 por ciento sobre parcela receptora

b.- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

i.- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ii.- Ocupación máxima: 20 por ciento.

Artículo 140.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivos.

1.- Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a.- Para garantizar el cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 73 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según el cual "cualquier edificación habrá de adaptarse al ambiente en el que se encuentra", deberán respetarse las siguientes condiciones estéticas, en especial en aquellas construcciones cercanas a un conjunto histórico, artístico o arqueológico ó situadas en lugares de paisaje abierto y natural:

Las fachadas se resolverán con técnicas y materiales tradicionales, evitando el empleo de elementos que simulen los sistemas

simulatzten dituen elementurik; estalkiak, ahal izanez gero, zera-mikazko teila konkortu gorritz egingo dira, nahiz eta beste estalki motaren bat ere erabil daitekeen, betiere ingurunera behar bezala egokitzen bada. Ez da txapitula itxurako estalkirik onartuko, ezta estalkiaren planoak urratzen dituen elementurik ere.

b.- Errepedeetako zerbitzuguneetarako plan berezia idatzi beharko da.

c.- Erabilera publiko edo gizarte intereseko eraikinek Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen garapen eta aplikaziorako Hirigintza Kudeaketako Arautegia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren 44.2. artikuluan xedatutako izapidea bete beharko dute. Izapide hori honetan datza: ebazteko eskumena duen organoak hasirako onespina eman beharko du, eta jendaurrean jarriko da 15 egunez, eskatutako baimenaren gaineko behin betiko ebazpena onartu aurretik.

Era berean, antenak besterik gabe eta inolako justifikaziorik gabe ugal ez daitezten, eta jadanik instalatutako azpiegitura multzoaren erabilera sustatzeko, hasieran jarri den dorrean telefoniako beste operadore batzuk jartzeko baimena emango duen konpromisoa idatziz aurkezteko eskatuko zaie telefoniako konpainiei.

d.- Ehuneko 12ko aldapa baino handiagoko lursailetan egiteko proiektu teknikoetan, lur mugimenduak egin behar badira, lurzoruaren egonkortasunean eta higigarritasunean eragin kaltegarririk ez duela izango bermatzen duten azterlan teknikoak barneratuko dira.

e.- Finken itxiturak honako baldintza hauetan baimenduko dira:

i.- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, altuera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeko arriskurik badago.

iii.- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

f.- Abeltzaintza ustiatuekin lotuta:

i.- Abeltzaintza ustiatuek Animalia osasunari buruzko apirilaren 24ko 8/2003 Legean jasotako baldintzak beteko dituzte. Horrez gain:

1).- Txerri ustiatuei dagokienez, txerri ustiatuek antolatzeko oinarriko arauak ezartzen dituen martxoaren 3ko 324/2000 Errege Dekretukoak, eta txerriak babesteko gutxieneko arauari buruzko urriaren 31ko 1135/2002 Errege Dekretukoak.

2).- Erlezaintza ustiatuekin kasuan, erlezaintza ustiatuek antolatzeko arauak ezartzen dituen otsailaren 22ko 209/2002 Errege Dekretukoak.

3).- Untxi ustiatuekin kasuan, untxi ustiatuek antolatzeko arauak ezartzen dituen ekainaren 25eko 1547/2004 Errege Dekretukoak.

4) Eta ustiatuei guztietan, honako honetan jasotakoak: 141/2004 Dekretua, uztailaren 6koa, abeltzaintzako ustiatuekin arau teknikoak, higiene-osasun arauak eta ingurumen arauak ezarri dituenak, aurreko lege testuen aurka ez doan guztian.

ii.- Minda sortzen duten ustiatuekin, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiatuekin konektatuta. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinakoa edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurtekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Minda metatzeko biltegia eraikitzeak aukerarik ez dagoenean, ustiatuekin beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoiztutako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak zurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabilita.

constructivos, estructurales o de acabados tradicionales; y las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición siempre que resulte integrada en el entorno. No se admitirá fórmulas amansardadas, ni otros elementos que distorsionen los planos de cubierta.

b.- Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un plan especial.

c.- Las edificaciones de utilidad pública o interés social deberán someterse al trámite en el artículo 44.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, consistente en la aprobación inicial por el Órgano competente para resolver y en el sometimiento a información pública durante 15 días, antes de aceptar la resolución definitiva acerca de la autorización instada.

Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, y para fomentar el uso conjunto de la infraestructura instalada, se exigirá el cumplimiento, por parte de las compañías de telefonía, de la condición consistente en la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

d.- En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12 por ciento, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

e.- Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

i.- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

iii.- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

f.- En relación con las explotaciones ganaderas

i.- Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones contenidas en la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal, y además:

1).- En el caso de las explotaciones de porcino, las del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas y el Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de los cerdos.

2).- En el caso de las explotaciones apícolas, las del Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

3).- En el caso de las explotaciones cunícolas, las del Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas.

4) Y en todas las explotaciones, las del Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, en todo aquello que no esté en contradicción con los textos legales anteriores.

ii.- Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Se prohíbe la instalación de pozos filtrantes, aliviaderos, o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas, y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

iii.- Gero nekazaritzako ongarriztat erabiliko diren gorozki solidoak biltegitratzeak tarte hauek bete beharko ditu, gutxienez:

- 1).- 50 m, ur isurietatik eta edateko uraren hodieetatik.
- 2) 50 m, bainu zonetatik.
- 3).- 50 m, herriguneetatik.
- 4.- Urtegi, putzu eta hornidurarako iturrietatik, 300 m. Horien babes perimetroaren barruan beti debekatuta egongo da.

g.- Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako baimena eman aurretik, baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

h.- Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondatsunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten guneeetan. Halakorik gertatuz gero, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lursailetan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, hariak eta hirigintzako arauak aldatuta planeamendua egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

h.- Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lursail 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.

i.- Debeekatuta dago ur ibilgu edo ibarbide naturalen ubideratzea, estaltzea, betetzea edo terrazatzea.

j.- Debeekatuta dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegalak, arbolak eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jartzea.

2.- Lurzoru urbanizazinean kokatuta eta nekazaritza ustiategi bati lotuta dagoen edozein eraikuntza jardueran, baldintza berezi hauek hartuko dira kontuan:

a.- Eraikina eraikitze baimena eta obra baimena eskatzen denean, eraikuntzaren sustatzaileak ondoko agiriak aurkeztu behar ditu:

i.- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiategiaren berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

- 1).- Lurraldeko kapitala: lurzoruen deskribapena eta hektarea kopurua.
- 2).- Ustiategiko eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki zireneko urtea eta haietako bakoitzean eraikitako azalera.
- 3).- Makineria eta ekipamendua: deskribapena eta kopurua.
- 4).- Haziendak: mota bakoitzaren deskribapena eta kopurua.
- 5).- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Ziurtagiri horretan, nekazaritza ustiategiaren titulartasuna jasoko da, 5 urteko gutxienean antzintatasunarekin.

6).- Lanean diharduten senideak eta soldatapeko langileak: egunak eta urteko lan unitateak (ULU).

7).- Lanean diharduten senideen izenak eta titularrarekin edo enpresaburuarekin duten ahaidetasuna.

ii.- Lotutako lursaila alokatua bada: lursail horren titularrak berariaz onartzea eta onarpen hori prebentzioz idaztea Jabetza Erregistroan.

Ustiategiari atxikitako lursail oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

iii.- Familia etxebizitza eraikitzen bada, udalerrian beste etxebizitzarik ez duela egiaztatu beharko du, Foru Ogasunak eginiko ziurtagiriaren bidez.

iii.- El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:

- 1).- 50 m. de corrientes de agua y conducciones de agua potable.
- 2) 50 m. de zonas de baño.
- 3).- 50 m. de núcleos de población urbana.

4.- 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

g.- Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

h.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

h.- Si un suceso natural o provocado, 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.

i.- Queda prohibida la cubrición, relleno, aterrazamiento o encauzamiento de cauces y vaguadas naturales.

j.- Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.

2.- En cualquier tipo de actividad constructiva situada en suelo no urbanizable y vinculada a una explotación agraria, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a.- Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el promotor de la edificación presentará la siguiente documentación:

i.- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- 1).- Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.
- 2).- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.
- 3).- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.
- 4).- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.
- 5).- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, en el que conste la titularidad de la explotación agraria con una antigüedad mínima de 5 años.
- 6).- Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.

7).- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

ii.- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado: aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación y anotación preventiva de la misma en el Registro de la Propiedad.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

iii.- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar, deberá acreditarse, mediante certificado expedido por la Hacienda Foral, que no se dispone de ninguna otra vivienda en el municipio.

iv.- Eraikuntzaren sustatzailearen afiliazio ziurtagiria Gizarte Segurantzaren Nekazaritzarako Araubide Berezian.

b.- Lursailaren azaleraren edo abelburuen estandarrek urteko lan unitate bakoitzeko, ustiapen motaren arabera, Nekazaritza eta Arrantza Sailburuaren 2001eko uztailaren 18ko agindua aintzat hartuta, honakoak izango dira:

i.- Baso ustiaketa: 20 hektarea.

ii.- Nekazaritza ustiaketa:

1).- Zereala, garia, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 hektarea.

2).- Patata: 20 hektarea.

3).- Bazka laboreak eta lekak: 10 hektarea.

4).- Mahastiak: 6 hektarea.

5).- Nekazaritzako ustiapenerako belazea: 8 hektarea.

6).- Fruta arbolak: 2,5 hektarea.

7).- Berotegiak eta mintegiak: 3 hektarea.

iii.- Abeltzaintza ustiaketa:

1).- Txerri azienda: 40 txerramen baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).

2).- Esnetarako behi azienda: 8 esne behien baliokidea.

3).- Haragitarako behi azienda: 14 behi helduen baliokidea.

4).- Zaldi azienda: 40 abelburu (moxalak eta helduak).

5).- Ardi eta ahuntz azienda: 80 buru.

6).- Untxiak: 133 buru.

7).- Bestelako ugaztunak: 200 buru.

8).- Hegaztiak: 1.666 buru.

9).- Erlauntzak: 143 unitate.

iv.- Ustiaketa mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan unitate kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak gehituko dira.

c.- Honako eraikuntza hauek ustiategiaren beste lurzati batzuei atxikitzea izango dute: nekazaritzarako biltegiak, lurraren erabilerekin lotutako abeltzaintza ustiapenak, mahastizaintzako eta ardogintzako industriak, eta lurrarekin lotutako nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei dagozkien etxebizitzak.

Halakoetan, obretarako baimena eman baino lehen, eta ekainaren 26ko Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1/1992 Legearen 307. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa aplikatuz, Jabetzaren Erregistroan hau inskribatu beharko da: eragindako lurzatiak eraikuntza berriei lotetsita daudela, eta lurzati horietan ezin daitekeela eraiki agortutako erabilera. Baimena lortzeko, oharpenaren kopia soilu aurkeztu behar da.

d.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako industriei lotutako etxebizitzek, edo onura publikoko zein interes sozialeko eraikinei lotutakoek, horien zortasun erabilera izango dute. Beraz, eraikin horren parametroak – eraikigarritasuna, lurraren okupazioa eta abar– erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

3.- Nekazaritzako industriari udal obren baimena emateko nahitaezko baldintza izango da alde zuzeneko Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

141. artikulua.- Planeamendu bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

1.- 137. artikuluan adierazitako erabilerez gain, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen garapen eta aplikaziorako planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 76.3. artikuluan zehaztutako helburuetarako plan bereziak idatz daitezke, erabilera edo jarduera landa ingurunean kokatzea arrazoi hauetakoren baten bidez arrazoitzen bada:

a.- Erabilerak edo jarduerak duen izaerarengatik edo bere baldintza teknikoengatik nahitaez kokagune zehatzean jarri behar izatea, eta babes maila txikiagoa duten beste zona batzuetan jartzea ezinezkoa izatea.

b.- Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan baino ez ezin dira kokatu horrelako jarduerak.

2.- Espedientearen behin betiko ebazpena emateko eskumena duen organoak aztertuko du aurkeztu den arrazoia, eta, kontrako baloraziorik egitekotan, ukatu egingo du.

iv.- Certificado de afiliación, del promotor de la edificación, al Régimen especial de la Seguridad Agraria.

b.- Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, según Orden de 18 de julio de 2001 del Consejero de Agricultura y Pesca, serán los siguientes:

i.- Explotación forestal: 20 Has.

ii.- Explotación agrícola:

1).- Cereal, Trigo, remolacha, colza y Girasol: 20 Has.

2).- Patata: 20 Has.

3).- Cultivos forrajeros y legumbres: 10 Has.

4).- Viñedos: 6 Has.

5).- Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

6).- Frutales: 2,5 Has.

7).- Invernaderos, viveros: 3 Ha.

iii.- Explotación ganadera:

1).- Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 40 cerdas madres.

2).- Vacuno de leche: Equivalente a 8 vacas lecheras.

3).- Vacuno de carne: Equivalente a 14 animales adultos.

4).- Equino: Equivalente a 40 (potros y adultos).

5).- Ovino y Caprino: 80 animales

6).- Conejos: 133 animales.

7).- Otros animales mamíferos: 200 animales.

8).- Aves: 1.666 animales

9).- Colmenas: 143 unidades.

iv.- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallara sumando las parciales de cada tipo.

c.- En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 307 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d.- Las viviendas vinculadas a las industrias agropecuarias, o a los edificios de utilidad pública e interés social tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.

3.- Para la concesión de la licencia de obras municipal a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 141.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 137, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con la condición de justificar el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

a.- Que el uso o la actividad por su propia naturaleza o por sus condicionantes técnicos requiera ineludiblemente su emplazamiento en un terreno concreto, y lo imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

b.- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zona Agrícola y Agropecuaria.

2.- El órgano competente en la resolución definitiva del expediente analizará la justificación aportada y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

**VIII. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUAK**

142. artikulua.- Hiri lurzorua.

1.- Kalifikazio orokorra.

Hiri lurzoruan zona hauek daude.

a).- Bizitegitarako zonak:

i.- 1. antolamendu zona: EPB

Lagrango Herrigune Historikoa hartzen du.

ii.- 2. antolamendu zona: Finkapena

Lagran eta Villaverdeko erdiko zonen bizitegitarako hiri lurzorua hartzen du, eta horko eraikuntza eraikuntza atxiki tradizionala da.

iii.- 2. antolamendu zona: Pipaonen finkapena.

Pipaongo erdiko zonaren bizitegitarako hiri lurzorua hartzen du, eta horko eraikuntza eraikuntza atxiki tradizionala da.

iv.- 3. antolamendu zona: Dentsitate ertaina

Bizitegitarako hiri lurzorua hartzen du, Lagran, Pipaon eta Villaverdeko udallerrietan. Horko eraikuntza eraikuntza bakartu tradizionala da.

v.- 4. antolamendu zona: Dentsitate txikia

Periferiako bizitegitarako hiri lurzorua hartzen du, eraikuntza bakartu berriarekin, Lagran eta Pipaongo udallerrietan.

b.- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta industriako zonak:

i.- 5. antolamendu zona: Nekazaritza eta abeltzaintza eta industriakoa.

Lagrango periferiako hiri lurzorua hartzen du, nekazaritza, abeltzaintza edo industria izaerako eraikin bakartuekin. Zona honetan, bizitegitarako erabilera nekazaritza eta abeltzaintzako eta industriako ustiategira lotuta egongo da.

c.- Sistema orokorrak:

i.- Bide komunikazioen sistema:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepide eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute.

ii.- Espazio libreena: biztanle bakoitzeko 5 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko estandarra betetzeko, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuan ezartzen denaren arabera:

1).- Hiri parke publikoak.

2).- Kiroleko, aisialdiko eta abarreko parkeak.

iii.- Komunitate ekipamendua:

1).- Hezkuntza: Eskolak.

2).- Kultura: Pipaongo museoa.

3).- Aisiari eta ikuskizunei lotutakoak: Aisia-Lagrango parkea.

4).- Osasunekoak: Osasun zentroak.

5).- Laguntzarakoa: Lagrango eta Villaverdeko gizarte zentroak.

6).- Kirolekoak: Lagrango frontoia eta kiroldegia; Pipaongo eta

Villaverdeko kirol zonak.

7).- Erljiokoa: Elizak.

8.- Administrazioak: Udaletxeak.

9).- Babes eta segurtasunekoak.

10).- Hiri zerbitzuak: Garbitegiak, baskula eta biltegiak.

11).- Hilerriak.

12).- Bestelakoak: Generikoa eta anizkoitza Pipaonen.

iv.- Oinarrizko azpiegitura:

1).- Ur hornidura.

2).- Isurki likidoen saneamendua.

3).- Argindar hornidura.

4).- Gas hornidura.

5).- Gizarte komunikazioa.

2.- Kalifikazio zehatua. Izaera orokorreko prezisioa.

Hiri lurzoruko gune guztietarako, ur ibilgu eta ur masen babespeko zona bat ezartzen da. Zona horrek espazio libre/berdegune izaera izango du, tokiko sistemakoa, eta ur ibilgu eta ur masen ertzen ondoko lur zerrendek definituta dago, Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreka ertzen antolamendurako Arloko Lurralde Planaren arabera, Mediterraneoko isurialdea, abenduaren 28ko 4557/1999 Dekretuaren bidez onartutakoa.

143. artikulua.- 1. antolamendu zona: EPB

1.- Lagrango Herrigune Historiko osoa hartzen du. Horren antolamendua Lagrango Herrigune Historikoa Birgaitzeko plan bereziaren bidez egiten da.

**TITULO VIII.- NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO**

Artículo 142.- Suelo urbano.

1.- Calificación global.

En el suelo urbano existen estas zonas.

a).- Zonas residenciales:

i.- Zona de Ordenación 1: P.E.R.

Comprende el Centro Histórico del núcleo de Lagrán.

ii.- Zona de Ordenación 2: Consolidación

Comprende el suelo urbano residencial de las zonas centrales de Lagrán y Villaverde, cuya edificación es adosada de tipo tradicional.

iii.- Zona de Ordenación 2: Consolidación Pipaón

Comprende el suelo urbano residencial de la zona central de Pipaón, cuya edificación es adosada de tipo tradicional.

iv.- Zona de Ordenación 3: Densidad media

Comprende el suelo urbano residencial, cuya edificación es aislada de tipo tradicional, en las poblaciones de Lagrán, Pipaón y Villaverde.

v.- Zona de Ordenación 4: Densidad baja

Comprende el suelo urbano residencial de periferia, con nueva edificación aislada, en las poblaciones de Lagrán, Pipaón.

b.- Zonas agropecuario-industriales:

i.- Zona de Ordenación 5: Agropecuaria-industrial

Comprende el suelo urbano de periferia de Lagrán, con edificaciones existentes aisladas de carácter agropecuario o industrial. En esta zona el uso residencial estará vinculado a una explotación agropecuaria-industrial.

c.- Sistemas generales:

i.- De comunicaciones viarias:

Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las carreteras y los caminos, inscritos en el Registro de Caminos Rurales, del Territorio Histórico de Álava.

ii.- De espacios Libres, para dar cumplimiento al estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>. por habitante, según se establece en la Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

1).- Parques urbanos públicos.

2).- Parques deportivos, recreativos, etc.

iii.- De Equipamientos Comunitarios:

1).- Educación: Escuelas.

2).- Cultural: Museo de Pipaón.

3).- Recreativo y espectáculos: Ocio-Parque en Lagrán.

4).- Sanitario: Centros de Salud.

5).- Asistencial: Centros Sociales de Lagrán y Villaverde.

6).- Deporte: Frontón y Polideportivo de Lagrán; Zonas Deportivas de Pipaón y Villaverde.

7).- Religioso: Iglesias.

8).- Administrativo: Ayuntamientos.

9).- Protección y seguridad.

10).- Servicios urbanos: Lavaderos, Báscula y Depósitos.

11).- Cementerios.

12).- Otros: Genérico y Múltiple en Pipaón.

iv.- De Infraestructuras Básicas:

1).- Abastecimiento de agua.

2).- Saneamiento de vertidos líquidos.

3).- Suministro de energía eléctrica.

4).- Suministro de gas.

5).- Comunicación social.

2.- Calificación pormenorizada. Precisión de carácter general.

Se establece, para todas las áreas de suelo urbano, una Zona de protección de los cursos y masas de agua, que tendrá el carácter de sistema local de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Mediterránea, aprobado por el Decreto 4557/1999, de 28 de diciembre.

Artículo 143.- Zona de ordenación 1: PER

1.- Incluye todo el Casco Histórico del núcleo de Lagrán. Su ordenación se realiza a través del plan especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lagrán.

2.- Izaera orokorreko araudiari dagokionez, modu subsidiarioan aplikatuko da arau hauetan aurrez ikusitakoa.

144. artikulua.- 2. antolamendu zona: Finkatzea.

1.- Xedea.

a.- Zona honen helburua da Lagran eta Villaverde udalerrietako erdiko zonetako hiri lurzorua antolatzea, atxikitako eraikuntza motarekin. Bide lerrokadurako antolamendu mota erabiliko da, konfigurazio malgukoa, agiri grafikoetan zehaztutakoaren arabera.

b.- Zona kategoria hauetan banatuta geratzen da: urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua.

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, eraikuntza proiektua baino ez da eskatzen.

ii.- Urbanizazio kargak.

1).- Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.1 artikuluaen arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura, hau da, lursailak laga eta urbanizazio lanak egin.

2).- Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

b.- Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, beharrezkoa izango da berriro lurzaticatzeko, urbanizatzeko eta eraikitzeo proiektuak idaztea.

ii.- Urbanizazio kargak.

Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatutako urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek hau egin beharko dute:

1).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea tokiko izaerako bideak, espazio libreak eta hornidura publikoak, 5. plano multzoan zehaztutakoak. "Hiri lurzoruaren antolamendu xehatua. Hirigintza kudeaketa (EU). Finkapen maila."

2).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea eremuan aurrez ikus daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

3).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako plusbalioetan duen partaidetza dela eta, hirigintza legedian ezarritako egikaritze unitateko aprobetxamenduaren ehunekoari dagokion lurzorua. Aprobetxamendu hori urbanizazio kargarik gabe lagako da.

4).- Egikaritze unitatean dauden toki izaerako bideen eta espazio libreen urbanizazioa ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

iii.- Egikaritze unitateen ezaugarriak.

Zona honetan, arauk jarraian deskribatutako egikaritze unitateak aurrez ikusten dituzte:

1).- Lagrango 1. egikaritze unitatea.

Egikaritze unitate jarraitua da, eta kiroldegiaren aurrean A-3130 errepidearen alboan dauden bi lurzatiak (302 eta 303) osatzen dute. Mugatu egin da, eraikuntza errazteko eta ukitutako lurzatiarako sarbideak ahalbidetzeko. Horrela, lerrokadurak erregularizatuko dira, eta onuradun guztiek hartuko dute parte kargetan.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 745,62 m<sup>2</sup> (eraikuntzaren gehieneko okupazioa: 508,14 m<sup>2</sup>/c).

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bizitegitarako erabilera (espazio libre pribatua barne).

c).- Nahitaezko lagapenak: 21,74 m<sup>2</sup>.

d).- Egikaritze sistema: konpentsazioa.

2.- En cuanto a la Normativa de carácter general, se aplicará de forma subsidiaria lo previsto en estas Normas.

Artículo 144.- Zona de ordenación 2: Consolidación.

1.- Objeto.

a.- El objeto de esta zona es la ordenación del suelo urbano de las zonas centrales, caracterizadas por el tipo de edificación adosada, de las poblaciones de Lagrán y Villaverde. Se utiliza para en ella el tipo de ordenación por alineación de vial, en configuración flexible, según se detalla en la documentación gráfica.

b.- La zona queda dividida en las categorías de suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado por la urbanización

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Condiciones del suelo urbano consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría solo se exige el proyecto de edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

1).- De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, ceder los terrenos y realizar y costear la urbanización de los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

2).- Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

b.- Condiciones del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría será necesaria la redacción de los proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán:

1).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en el juego de planos nº 5: "Ordenación Detallada del suelo urbano. Gestión Urbanística (U.E.). Grado de Consolidación".

2).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

3).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento de la unidad de ejecución establecido en la legislación urbanística. Tal aprovechamiento se cederá libre de cargas de urbanización.

4).- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los viales y espacios libres de carácter local incluidos en la unidad de ejecución.

iii.- Características de las unidades de ejecución.

En esta zona, las Normas prevén las unidades de ejecución que seguidamente se describen:

1).- Unidad de ejecución 1 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por dos parcelas (302 y 303) emplazadas junto a la Carretera A-3130, frente al polideportivo. Ha sido delimitada para facilitar la edificación y resolver los accesos de las parcelas afectadas, de forma que se regularicen las alineaciones y participen en las cargas todos los beneficiados.

a).- Superficie aproximada: 745,62 m<sup>2</sup> (ocupación máxima edificación 508,14 m<sup>2</sup>/c).

b).- Calificación del suelo: uso residencial (incluido el de espacio libre privado).

c).- Cesiones obligatorias: 21,74 m<sup>2</sup>.

d).- Sistema de ejecución: Compensación.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.  
 f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 6.000 euro.  
 2).- Lagrango 2. egikaritze unitatea (3. zonari ere eragiten dio).  
 Egikaritze jarraituko unitatea da, 240 (zati batean), 258, 259, 887, 261, 262, 263 eta 264. lurzatiek osatutakoa. Sarbidea Musika Plaza – Las Eras kaleetik dauka. Mugatu egin da, karga eta onuren bidezko banaketa kudeatzeko berrikusketan jasota dagoen hirigintza proposamenean.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 3.725,73 m<sup>2</sup>.  
 b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bizitegitarako eta bidetarako erabilerak.  
 c).- Nahitaezko lagapenak: 498,85 m<sup>2</sup> inguru bideetarako, planoaren arabera.

d).- Egikaritze sistema: Lankidetzaz edo konpentsazioa.  
 e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.  
 f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 498,85x120 euro/m<sup>2</sup>= 59.862,00 euro.

3).- Lagrango 3. egikaritze unitatea.  
 Egikaritze jarraituko unitatea da, Laguardiako errepidearen ondoan dauden 1596, 244 (zati batean), 243, 242, 241, 246, 247, 248, 250 (zati batean) eta 257. lurzatiek osatutakoa. Mugatu egin da, ukitutako lurzati guztietarako sarbideak bermatzeko eta kargen bidezko banaketa kudeatzeko, kalea ireki eta/edo erregularizatzeagatik.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 1.016,84 m<sup>2</sup>.  
 b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bizitegitarako eta bidetarako erabilerak.  
 c).- Nahitaezko lagapenak: 210,68 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa edo lankidetzaz.  
 e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.  
 f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 210,68x120 euro/m<sup>2</sup>= 25.281,60 euro.

4).- Lagrango 5. egikaritze unitatea.  
 Egikaritze jarraituko unitatea da, Jauregiaren atzean dauden hainbat lurzati osatutakoa (213, 214, 215, 216 eta 217). Mugatu egin da, amaierako orube eraikigarrien bidez eginiko lurzaticatze berria bermatzeko eta dauden kaleak zabaltzearen ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa lortzeko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 1.767,16 m<sup>2</sup>.  
 b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bizitegitarako eta bidetarako erabilerak. Atxikitako 8 etxebizitza onartzen dira gehienez.

c).- Nahitaezko lagapenak: (12,16+59,63-15,87+17,03+11,24)= 84,19 m<sup>2</sup> inguru bideetarako; berariazko antolamendutik kanpoko 2 eraikin dituzte.

d).- Egikaritze sistema: Lankidetzaz edo konpentsazioa.  
 e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.  
 f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 84,19x140 euro /m<sup>2</sup>= 11.786,60 euro.

5).- Villaverdeko 1. egikaritze unitatea.  
 Errepidearen ondoan dagoen egikaritze jarraituko unitatea da. Mugatu egin da, unitatean dauden lurzati benetako eraikitzea errazteko, hirigintza proposamenaren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa bermatzeko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 525,87 m<sup>2</sup>.  
 b).- Lurzoruaren kalifikazioa: Bizitegitarako, bidetarako eta espazio liberako erabilerak.

c).- Nahitaezko lagapenak: 28 m<sup>2</sup> bidetarako eta 139 m<sup>2</sup> espazio libre publikorako (gutxi gorabeherako azalera).

d).- Egikaritze sistema: konpentsazioa.  
 e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.  
 f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: (28 m<sup>2</sup>x120 euro/m<sup>2</sup>+139m<sup>2</sup>x18 euro /m<sup>2</sup>) = 5.862,00 euro.

3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

a.- Berezko erabilera.  
 Zonaren berezko erabilera bizitegitarako da.  
 b.- Eraikuntza motak.

zona horretan atxikitako eraikina dago baimenduta berezko eraikin mota gisa. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta bakartua ere, ondoren arautzen diren baldintzetan.

e).- Plazo de ejecución: 12 años.  
 f).- Coste aproximado de la urbanización: 6.000 euros.

2).- Unidad de ejecución 2 de Lagrán (afecta, también a la Zona 3).  
 Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 240 (en parte), 258, 259, 887, 261, 262, 263 y 264, con acceso desde la Plaza de la Música-Calle de las Eras. Ha sido delimitada para gestionar la justa distribución de cargas y beneficios en la propuesta urbanística contenida en la revisión.

a).- Superficie aproximada: 3.725,73 m<sup>2</sup>.  
 b).- Calificación del suelo: usos residencial y viario.  
 c).- Cesiones obligatorias: 498,85 m<sup>2</sup> aproximadamente para viales según plano.

d).- Sistema de ejecución: Cooperación o Compensación.  
 e).- Plazo de ejecución: 12 años.  
 f).- Coste aproximado de la urbanización: 498,85x120 euros/m<sup>2</sup>= 59.862,00 euros.

3).- Unidad de ejecución 3 de Lagrán.  
 Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 1596, 244 (en parte), 243, 242, 241, 246, 247, 248, 250 (en parte) y 257 emplazadas junto al Camino de Laguardía, delimitada para garantizar los accesos a todas las parcelas afectadas y gestionar la justa distribución de cargas por la apertura y/o regularización de calle.

a).- Superficie aproximada: 1.016,84 m<sup>2</sup>.  
 b).- Calificación del suelo: Usos residencial y viario.  
 c).- Cesiones obligatorias: 210,68 m<sup>2</sup> aproximadamente para viales.

d).- Sistema de ejecución: Compensación o Cooperación.  
 e).- Plazo de ejecución: 12 años.  
 f).- Coste aproximado de la urbanización: 210,68x120 euros/m<sup>2</sup>= 25.281,60 euros.

4).- Unidad de ejecución 5 de Lagrán.  
 Es una unidad de ejecución continua compuesta por varias parcelas (213, 214, 215, 216 y 217) emplazadas detrás del Palacio. Ha sido delimitada para garantizar una reparcelación con solares edificables finales, y lograr un justo reparto de beneficios y cargas derivados del ensanchamiento de las calles existentes.

a).- Superficie aproximada: 1.767,16 m<sup>2</sup>.  
 b).- Calificación del suelo: Usos residencial y Viario. Se admite 8 viviendas adosadas como máximo

c).- Cesiones obligatorias: (12,16+59,63-15,87+17,03+11,24)= 84,19 m<sup>2</sup> aproximadamente para viales; contienen 2 edificios fuera de ordenación expresa.

d).- Sistema de ejecución: Cooperación o Compensación.  
 e).- Plazo de ejecución: 12 años.  
 f).- Coste aproximado de la urbanización: 84,19x140 euros /m<sup>2</sup>= 11.786,60 euros.

5).- Unidad de ejecución 1 de Villaverde.  
 Es una unidad de ejecución continua emplazada junto a la Carretera. Ha sido delimitada para facilitar la edificación real de las parcelas incluidas en la unidad, de forma que se garantice el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la propuesta urbanística.

a).- Superficie aproximada: 525,87 m<sup>2</sup>.  
 b).- Calificación del suelo: Usos residencial, viario y espacio libre.

c).- Cesiones obligatorias: 28 m<sup>2</sup> para vial y 139 m<sup>2</sup> para espacio libre público (superficies aproximadas).

d).- Sistema de ejecución: Compensación.  
 e).- Plazo de ejecución: 12 años.  
 f).- Coste aproximado de la urbanización: (28 m<sup>2</sup>x120 euros/m<sup>2</sup>+139m<sup>2</sup>x18 euros /m<sup>2</sup>) = 5.862,00 euros.

3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

a.- Uso característico.  
 El uso característico de la zona es el residencial.  
 b.- Tipos edificatorios.

Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, en las circunstancias que posteriormente se regulan.



c.- Baimendutako erabilera xehatuak eta horien kokalekua, bateagarritasunaren arabera.

i.- Bizitegitarako erabilera: Familia bakarreko etxea, bi familiakoa, familia anitzekoa (gehenez ere 4 etxebizitza eraikuntza bakoitzeko eta bakoitzak gutxienez 70 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izan behar du) eta kolektiboa. Eraikin eskusiboan edo konpartituan onartuko da, jarraian adierazitako erabilerekin.

ii.- Familia txokoen erabilera: bizitegitarako eraikinetan, eraikin parte-katuetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

iii.- Artisautzaren eta arte lanbideen erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

iv.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

v.- Merkataritzakoak ez diren eta nekazaritza ustiategi bati lotuta dauden biltegien erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

vi.- Abeltzaintza erabilera:

1).- Norberaren kontsumorako abeltzaintza arloko jarduerak: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

2).- Lagun egiteko animaliak: Lagun egiteko animaliak onartuko dira, gehenez ere bi animalia etxebizitza bakoitzeko, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte eta gainerako auzokideei eragozpenik eragiten ez badiete.

vii.- Lantegien eta biltegien erabilera: behe solairuan eta horren gainekoetan, baldin eta horiek behe solairuari loturik badaude. Lantegiek ez dute 150 m<sup>2</sup> gehiago izango eta bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuetan egongo dira. Lantegiak honetarako baino ezin izango dira erabili:

1).- Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,075 kW baino gutxiagoko potentzia dutenak.

2).- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

viii.- Arautu gabeko irakaskuntzarako erabilera: bizitegitarako eraikinetan, ekipamenduekin partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

ix.- Kultur, osasun, laguntza, jolas eta administrazioarako erabilera: bizitegitarako eraikinetan, ekipamenduekin partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

x.- Bulego erabilera: bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan lehen solairuan. Erdisotoan baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

xi.- Kutsatzen ez duen elikagai industria eta merkataritzako erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

xii.- Ostatu erabilera: Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira. Ostatu erabilera baimentzen da beheko solairuan, betiere arkitektura eta hirigintza oztupoak kentzeari buruzko legedira egokitzen bada.

xiii.- Oinarrizko azpiegituren erabilera: eraikin eskusiboa.

xiv.- Aparkalekuen erabilera: behe solairuetan eta sotoetan, BOE araudia betez.

d.- Baimendutako eraikuntzako esku hartzeak.

i.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Gutxieneko lurzati eraikigarria.

arau hauek behin betiko onartutakoan katastroko erregistroan ageri den lurzati oro.

2).- Gutxieneko lurzatia lurzatikatzearen ondorioetarako.

Erabilera nagusiaren arabera, sortu berri diren lurzatiek ezin izango dute 100 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera izan familia bakarreko etxebizitzaren eta familia txokoen kasuan, 200 m<sup>2</sup> bi familiako etxebizitzaren kasuan eta 400 m<sup>2</sup> gainerako erabileretan.

3).- Eraikigarritasuna.

Eraikigarritasuna agiri grafikoetan aipatutako lerrokadurek eta/edo altuerek zehazten dute. Etxe multzo itxia osatzen duten lurzatiaren, bide lerrokadura nahitaezkoa izango da, eta gehenez ere 15 m-ko sakoneran eraiki ahal izango da goiko solairuetan; beheko solairuetan, berri,

c.- Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad.

i.- Uso residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, plurifamiliar (con un máximo de 4 viviendas por edificación y cumpliendo que cada una de ellas tenga un mínimo de 70 m<sup>2</sup> de superficie útil) y colectiva. Se admitirá en edificio exclusivo o compartido con los usos que posteriormente se señalan.

ii.- Uso de txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo.

iii.- Uso de artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

iv.- Uso de reparación de productos de consumo doméstico: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

v.- Uso de almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

vi.- Uso ganadero:

1).- Actividades ganaderas de autoconsumo: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

2).- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, con un máximo de dos animales por vivienda, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios y no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

vii.- Uso de talleres y almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup>. y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo. Los talleres solo podrán destinarse a:

1).- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>.

2).- Talleres de reparaciones de vehículos.

viii.- Uso de educación de enseñanzas no regladas: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

ix.- Uso de cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

x.- Uso de oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

xi.- Uso de comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

xii.- Uso de hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes. Se permite específicamente el uso de hospedaje en planta baja siempre que se adapte a la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

xiii.- Uso de infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

xiv.- Uso de aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, cumpliendo Normativa de V.P.O.

d.- Intervenciones constructivas autorizadas.

i.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

1).- Parcela mínima edificable.

Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

2).- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

En función de su uso principal, las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> en el caso de viviendas unifamiliares y de txokos familiares, 200 m<sup>2</sup> en el de viviendas bifamiliares y de 400 m<sup>2</sup> en el del resto de usos.

3).- Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida por las alineaciones y/o alturas referidas en la documentación gráfica. En aquellas parcelas, que formen parte de una manzana cerrada, la alineación a vial será obligatoria y podrá edificarse en un fondo máximo de 15 m. en plantas

ehuneko 100 okupatu ahal izango da, etxebizitza erabileretarako izan ezik. Horietan, sakonera eraikigarri berera mugatuko dira.

4).- Errepide eta kaleetarako distantziak.

Errepide eta kaleetarako distantziak agiri grafikoetan adierazitakoak dira.

5).- Alboko mugetarainoko distantzia.

Oro har, eraikina atxikia izango da. Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

a).- Aldameneko lurzati batzuetan, argi eta bista zorrak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

b).- Jabeak bere borondatez horrela erabakitzen badu; hala izatekotan, eraikinak, goiko solairuetako altuera osoan, sei metroko tartea utzi beharko du gutxienez. Hala ere, mugarainoko distantzia hori txikitu ahal izango da, gaur egun lurzatiaren dauden eraikinetara 3 metroko gutxienerako distantzia uzten bada eta jabeak konpromisoa hartzen badu eraikin berria (oin berrikoa edo egungoak handitzearen ondoriozkoa) adierazitako distantziara eraikitzeko. Aldi berean eraikuntza mugakideak egiten badira, horietako bakoitza hiru metro aldendu ahal izango da gutxienez mugakideetatik. Inolaz ere ez da onartuko eraikin osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

6).- Gutxienerako aurreko mugak.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean dauden lurzatiek eta sortzen diren lurzati berriek, erabilera nagusiaren arabera, honako aurrealde hauek izango dituzte gutxienez:

a).- Familia bakarreko etxebizitza eta familia txokoak.

i).- 6 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 12 m, binakako eraikina bada.

iii).- 18 m, eraikin bakartua bada.

b).- Bi familiako etxea.

i).- 12 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 22 m, eraikin bakartua bada.

c).- Familia anitzeko etxea.

i).- 18 edo 24 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada, 3 edo 4 etxebizitzarekin hurrenez hurren.

ii).- 24 edo 30 m, eraikin bakartua bada, 3 edo 4 etxebizitzarekin hurrenez hurren.

d).- Gainerako erabilerak.

i).- 18 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 24 m, eraikin bakartua bada.

7).- Sestra kotatik gorako solairuak, gehienez.

Eraikinek, gehienez ere, 3 solairu (beheko solairua barne) eta estalkiarteak izango dituzte, Jauregiaren kalean mugatutako egikaritze unitatean izan ezik, Vianatarren jauregiaren aurrean; kasu horretan, gehienerako solairu kopurua hau izango da: bi solairu (behekoa barne) eta estalkiarteak.

8).- Eraikinen gehienerako altuera, jatorrizko kota gainetik.

a).- Solairu bateko eraikinak: 4 m.

b).- Gainerako eraikinak: 10 m. (Vianatarren jauregiaren aurrean daudenak izan ezik; kasu horretan, 7 m).

c).- Eraikinaren aurrealdeak sestra ezberdineko bi kale edo gehiago hartzen baditu, kale bakoitzarekiko gehienerako altuera neurtuko da.

9).- Solairuen altuera libreak.

a).- Estalkiartearena: gehienez metro 1 hegalaren lerrora.

b).- Goiko solairuena: gutxienez 2,50 m; gehienez 3,00 m.

c).- Beheko solairuarena: gutxienez: 2,50 m; gehienez: 4,00 m.

d).- Erdisotoarena: gehienez metro 1 kalearen sestraren gainean, fatxadetako edozein puntutan.

10).- Irtenguneak fatxadetan.

balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a).- Balkoiek, balkoi korrituek eta begiratokiek aurrean duten espazio publikoaren zabalaren % 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro 1 baino gehiago, betiere 3,50 metroko altueran badaude kalearen sestraren gainean.

altas, mientras que la baja podrá ocuparse al 100 por ciento excepto para usos de vivienda que se limitarán al mismo fondo edificable.

4).- Separaciones a carreteras y calles.

Las separaciones a carreteras y calles son las señaladas en la documentación gráfica.

5).- Separación a linderos laterales.

Como norma general, la edificación será adosada. No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurren algunas de estas circunstancias:

a).- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

b).- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura en plantas altas, se separará un mínimo de seis metros. No obstante, se podrá reducir dicha separación al lindero si se respeta una distancia mínima de 3 m. a los edificios actuales ubicados en las parcelas y su propietario se compromete a construir el nuevo edificio (de nueva planta o ampliación de las actuales) a la distancia indicada. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros mínimo de colindantes. En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

6).- Linderos frontales mínimos.

Tanto las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, como las parcelas de nueva creación, según su uso principal tendrán un frente mínimo de:

a).- Vivienda unifamiliar y txokos familiares.

i).- 6 m si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 12 m si constituye un edificio pareado.

iii).- 18 m si constituye un edificio aislado.

b).- Vivienda bifamiliar.

i).- 12 m si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 22 m si constituye un edificio aislado.

c).- Vivienda plurifamiliar.

i).- 18 o 24 m si constituye un edificio adosado entre medianeras con 3 o 4 viviendas respectivamente.

ii).- 24 o 30 m si constituye un edificio aislado con 3 o 4 viviendas respectivamente.

d).- Resto de usos.

i).- 18 si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 24 si constituye un edificio aislado.

7).- Número máximo de plantas sobre cota rasante.

Los edificios tendrán un máximo de 3 plantas (incluida la planta baja) mas entrecubierta, excepto en la unidad de ejecución delimitada en la calle del Palacio, frente al Palacio de los Viana, que será de dos plantas (incluida la baja) más entrecubierta,

8).- Altura máxima de los edificios sobre la cota de origen.

a).- Edificios de una planta: 4 m.

b).- Resto de edificios: 10 m. (excepto los situados frente al Palacio de los Viana, que será de 7 m.).

c).- Cuando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

9).- Alturas libres de pisos.

a).- De la planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

b).- De las plantas altas: mínimo 2,50; máximo 3,00 m.

c).- De la planta baja: mínimo: 2,50 m, máximo: 4,00 m.

d).- De la planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto las fachadas.

10).- Salientes en las fachadas.

Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a).- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público a que dé frente, con un máximo 1 m, siempre que se sitúen a 3,50 m de altura sobre rasante de calle.

b).- 5 metrotik gorako zabalera duten kaleetan, hegalkin itxiak 40 cm irten ahal izango dira, kalearen sestratik 3,50 metroko altuerara badaude. Hegalaren guztizko luzera ez da izango fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

c).- Hegalkin guztiak mehelinetik, gutxienez, horien hegalkinaren distantzia berera egongo dira (gutxienez 60 cm).

d).- Ez da onartzen terraza irtenik.

11).- Estalkiak.

a).- Bizitegitarako eraikinetan, estalkiek baldintza hauek beteko dituzte:

i).- Ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute.

ii).- Estaltzeko materiala hau izango da: zeramikazko teila konkortu gorrixka.

iii).- Bide publikorako hegala kale horren zabalaren ehuneko 10 irten ahal izango da.

iv).- 3,50 metroko gutxieneko altuerara kokatuko dira kalearen sestrarekiko.

v).- Estalkiaren planotik irteten diren elementuek, hala nola, teilatupe edo txori tokiak, igogailuaren edo eskaileraren kasetoiak, edo antzeko beste batzuek, oinean ez dute gaindituko kokatuta dauden estalkiaren isurialdea estaltzen duen fatxadaren luzeraren ehuneko 15a.

vi).- Kasu guztietan, eraikin nagusiak 1, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

b).- Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 50 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

c).- Eraikin guztietan

i).- Estalkipearen argiztapena argizuloen bidez egingo da; horiek estalkiaren plano berean egongo dira.

ii).- Estalki lauak edo terrazak egin ahal izango dira, baina horien gehieneko azalera eraikinak beheko solairuan duen azalaren ehuneko 20 izango da.

iii).- Estalkiaren plano auzenean aterako da hegalaren ertzetik.

12).- Mehelinak.

agerian gelditzen diren mehelinak fatxaden kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

13).- Lurzatiak itxiturak.

i).- Lurzatiak eremu hartako harlangaitzeko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek, gehienez ere, 80 zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, 200 zentimetro baino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen, metalezko hesien edo antzekoen bitartez.

ii).- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

iii).- Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko.

iv).- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

v).- Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartea agiri grafikoetan zehazten dira.

14).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea.

i).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea agiri grafikoetan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, Konfederazio Hidrografikoaren baimenean ezarritakoa beteko da.

ii).- Ur ibilguren batetik gertu dagoen eraikitako edo urbanizatutako edozein alde garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak

b).- En las calles de más de 5 m. de anchura los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir 40 cm, siempre que se sitúen a 3,50 m de altura de la rasante de calle. La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

c).- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos, con un mínimo de 60 cm..

d).- No se permiten terrazas salientes.

11).- Cubiertas.

a).- En los edificios residenciales las cubiertas cumplirán estas condiciones:

i).- Tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento.

ii).- El material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojizo

iii).- El alero a vía pública podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura de la calle sobre la que vuela

iv).- Se situarán a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de calle.

v).- Los elementos que sobresalgan del plano de cubierta, tales como, buhardilla o txori-toki, caseton de ascensor o escalera, u otros similares, no excederán en planta del 15 por ciento de la longitud de fachada que cubra el faldón de la cubierta donde se ubiquen.

vi).- El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 1, 2, 3 ó 4 aguas.

b).- En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

c).- En todos los edificios

i).- La iluminación de la bajo-cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, situados en el mismo plano de cubierta.

ii).- Se permitirán cubiertas planas o terrazas, con superficie máxima de un 20 por ciento de la superficie en planta baja del edificio.

iii).- El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

12).- Medianeras.

Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

13).- Cierres de parcela.

i).- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados de piedra de la zona o similar, de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

ii).- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro mas valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

iii).- No se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

iv).- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

v).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carreteras consideradas travesías, vienen especificadas, en su caso, en la documentación gráfica.

14).- Distancias de la edificación a cursos de agua.

i).- La distancias de la edificación a cursos de agua se especifica en la documentación gráfica o, en su caso, se estará a lo que establezca la autorización de la Confederación Hidrográfica.

ii).- De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la reali-

izateko arriskuari eta ingurumen arloko eraginei buruzko azterlan bat idaztea.

Lurzatiaren itxiturari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxieneko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoon emaitzak kontuan izanda.

15).- Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetara buruz indarrean dauden arauak ere.

ii.- Katalogatu gabeko eraikinetan baimenduta dauden birgaitzeko esku hartzeetan aplikatu beharreko eraikuntza parametroak eta gainerako baldintzak.

1).- Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

2).- Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, handitzeko aukerak agortuta dauzkaten oin berriko bizitegitarako eraikinei dagokienez, birgaitzeko esku hartzeak onartuko dira eta orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, honako baldintzak betetzen badira:

a).- Birgaitutako etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarriak, batez beste, % 70 m<sup>2</sup> izatea gutxienez.

b).- Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desgokiak kendu beharko dira ere bai.

c).- Eraikuntzak honakoa mantentzea:

i).- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

ii).- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatzeko onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

iii).- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera librea betetzeko bada.

d).- Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 dekretuan jasotakoaren arabera.

3).- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

4).- Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori baimenduz gero. Hala ere, bizitegi erabilera bihurtzea lehenik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean edo ezaugarri tipomorfologikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean gauza daiteke, aurre-aurreko 2) idatzatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

5).- Birgaitzeko eraikitze esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

iii.- Katalogatutako eraikinetako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

zación de un estudio de inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

15).- Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente para las viviendas de protección oficial.

ii.- Parámetros constructivos y edificatorios y demás condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas en los edificios no catalogados.

1).- En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

2).- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a).- La superficie útil de cada vivienda rehabilitada tenga 70 m<sup>2</sup> de media como mínimo.

b).- Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

c).- El edificio mantenga:

i).- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

ii).- La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

iii).- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.

d).- Se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, tal y como se exige en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3).- En los edificios residenciales, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

4).- En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado 2) inmediatamente anterior.

5).- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

iii.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas en los edificios catalogados.

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

iv.- Eraisteko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta erakuntza parametroak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokionez, X. tituluan (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

145. artikulua.- 2. antolamendu zona: Pipaon-en finkapena.

1.- Xedea.

a.- Zona honen helburua da Pipaon udalerriko erdiko zonetako hiri lurzorua antolatzea, atxikitako eraikuntza motarekin. Bide lerro-kadurako antolamendu mota erabiliko da, konfigurazio malgukoa, agiri grafikoetan zehaztutakoaren arabera.

b.- Zona kategoria hauetan banatuta geratzen da: urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua.

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, eraikuntza proiektua baino ez da eskatzen.

ii.- Urbanizazio kargak.

1).- Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.1 artikulua arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko litzukete beren kontura, hau da, lursailak laga eta urbanizazio lanak egin.

2).- Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

b.- Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, beharrezkoa izango da berriro lurzatikatzeko, urbanizatzeko eta eraikitze proiektuak idaztea.

ii.- Urbanizazio kargak.

Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatutako urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek hau egin beharko dute:

1).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea tokiko izaerako bideak, espazio libreak eta hornidura publikoak, 5. plano multzoan zehaztutakoak. "Hiri lurzoruaren antolamendu xehatua. Hirigintza kudeaketa (EU). Finkapen maila."

2).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea eremuan aurrez ikus daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

3).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako plusbalioetan duen partaidetza dela eta, hirigintza legedian ezarritako egikaritze unitateko aprobetxamenduaren ehunekoari dagokion lurzorua. Aprobetxamendu hori urbanizazio kargarik gabe lagako da.

4).- Egikaritze unitatean dauden toki izaerako bideen eta espazio librearen urbanizazioa ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

iii.- Pipaongo 1. egikaritze unitatearen ezaugarriak.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta lurzati hauek osatzen dute: 615 (zati batean), 616, 617, 618, 621 (zati batean), 202, 1030, 444 (zati batean), 443, 647 eta 646; horiek Foruen kalearen eta Eliza kalearen amaieran daude kokatuta, Kolada ibaiaren alboan. Proposatutako kalearen irekieraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa bermatzeko mugatu da. 2. eta 3. zonei eragiten die.

1).- Gutxi gorabeherako azalera: 3.815,80 m<sup>2</sup>

iv.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de demolición.

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

Artículo 145.- Zona de ordenación 2: Consolidación, Pipaón.

1.- Objeto.

a.- El objeto de esta zona es la ordenación del suelo urbano de las zonas centrales, caracterizadas por el tipo de edificación adosada, de la población de Pipaón. Se utiliza para esta zona el tipo de ordenación por alineación de vial, en configuración flexible, según se detalla en la documentación gráfica.

b.- La zona queda dividida en las categorías de suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado por la urbanización

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Condiciones del suelo urbano consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría solo se exige el proyecto de edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

1).- De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, ceder los terrenos y realizar y costear la urbanización de los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc..) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

2).- Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

b.- Condiciones del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría será necesaria la redacción de los proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán:

1).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en el juego de planos nº 5: "Ordenación Detallada del suelo urbano. Gestión Urbanística (U.E.). Grado de Consolidación".

2).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

3).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento de la unidad de ejecución establecido en la legislación urbanística. Tal aprovechamiento se cederá libre da cargas de urbanización.

4).- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los viales y espacios libres de carácter local incluidos en la unidad de ejecución.

iii.- Características de la unidad de ejecución 1 de Pipaón.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 615 (en parte), 616, 617, 618, 621 (en parte), 202, 1030, 444 (en parte), 443, 647 y 646) emplazadas al final de las Calles Los Fueros y La Iglesia, junto al río Colada. Ha sido delimitada para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la apertura de la calle propuesta. Afecta a las zonas 2 y 3.

1).- Superficie aproximada: 3.815,80 m<sup>2</sup>

2).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

3).- Nahitaezko lagapenak: 696,98 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

4).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa

5).- Egikaritzeko epea: 12 urte

6).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 696,98 x 120 euro/m<sup>2</sup>= 83.637,60 euro

3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

a.- Berezko erabilera.

Zonaren berezko erabilera bizitegitarako da.

b.- Eraikuntza motak.

zona horretan atxikitako eraikina dago baimenduta berezko eraikin mota gisa. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta bakar-tua ere, ondoren arautzen diren baldintzetan.

c.- Baimendutako erabilera xehatuak eta horien kokalekua, bate-ragarritasunaren arabera.

i.- Bizitegitarako erabilera: Familia bakarreko etxea, bi familiakoa, familia anitzekoa (gehenez ere 4 etxebizitza eraikuntza bakoitzeko eta bakoitzak gutxienez 70 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izan behar du) eta kolektiboa. Eraikin eskusiboan edo konpartituan onartuko da, jarraian adierazitako erabilerekin.

ii.- Familia txokoen erabilera: bizitegitarako eraikinetan, eraikin parte-katuetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

iii.- Artisautzaren eta arte lanbideen erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

iv.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

v.- Merkataritzakoak ez diren eta nekazaritza ustiategi bati lotuta dauden biltegien erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

vi.- Abeltzaintza erabilera:

1).- Norberaren kontsumorako abeltzaintza arloko jarduerak: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan.

2).- Lagun egiteko animaliak: Lagun egiteko animaliak onartuko dira, gehenez ere bi animalia etxebizitza bakoitzeko, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte eta gainerako auzokideei eragozpenik eragiten ez badiete.

vii.- Lantegien eta biltegien erabilera: behe solairuan eta horren gainekoetan, baldin eta horiek behe solairuari loturik badaude. Lantegiek ez dute 150 m<sup>2</sup> gehiago izango eta bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuetan egongo dira. Lantegiak honetarako baino ezin izango dira erabili:

1).- Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,075 kW baino gutxiagoko potentzia dutenak.

2).- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

viii.- Arautu gabeko irakaskuntzarako erabilera: bizitegitarako eraikinetan, ekipamenduekin partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

ix.- Kultur, osasun, laguntza, jolas eta administrazioarako erabilera: bizitegitarako eraikinetan, ekipamenduekin partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

x.- Bulego erabilera: bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan lehen solairuan. Erdisotoan baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

xi.- Kutsatzen ez duen elikagai industria eta merkataritzako erabilera: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

xii.- Ostatu erabilera: Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira. Ostatu erabilera baimentzen da beheko solairuan, betiere arkitektura eta hirigintza oztopoak kentzeari buruzko legedira egokitzen bada.

xiii.- Oinarrizko azpiegituren erabilera: eraikin eskusiboa.

xiv.- Aparkalekuen erabilera: behe solairuetan eta sotoetan, BOE araudia betez.

d.- Baimendutako eraikuntzako esku hartzeak.

i.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

2).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y viario

3).- Cesiones obligatorias: 696,98 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial

4).- Sistema de ejecución: Compensación

5).- Plazo de ejecución: 12 años

6).- Coste aproximado de la urbanización: 696,98 x 120euros/m<sup>2</sup>= 83.637,60 euros

3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

a.- Uso característico.

El uso característico de la zona es el residencial.

b.- Tipos edificatorios.

Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, en las circunstancias que posteriormente se regulan.

c.- Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad.

i.- Uso residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, plurifamiliar (con un máximo de 4 viviendas por edificación y cumpliendo que cada una de ellas tenga un mínimo de 70 m<sup>2</sup>. de superficie útil) y colectiva. Se admitirá en edificio exclusivo o compartido con los usos que posteriormente se señalan.

ii.- Uso de txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo.

iii.- Uso de artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

iv.- Uso de reparación de productos de consumo doméstico: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

v.- Uso de almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

vi.- Uso ganadero:

1).- Actividades ganaderas de autoconsumo: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

2).- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, con un máximo de dos animales por vivienda, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios y no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

vii.- Uso de talleres y almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup>. y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo. Los talleres solo podrán destinarse a:

1).- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>.

2).- Talleres de reparaciones de vehículos.

viii.- Uso de educación de enseñanzas no regladas: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

ix.- Uso de cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

x.- Uso de oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

xi.- Uso de comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

xii.- Uso de hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes. Se permite específicamente el uso de hospedaje en planta baja siempre que se adapte a la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

xiii.- Uso de infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

xiv.- Uso de aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, cumpliendo Normativa de VPO.

d.- Intervenciones constructivas autorizadas.

i.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

1).- Gutxieneko lurzati eraikigarria.  
arau hauek behin betiko onartutakoan katastroko erregistroan ageri den lurzati oro.

2).- Gutxieneko lurzati lurzatikatzearen ondorioetarako.

Erabilera nagusiaren arabera, sortu berri diren lurzatiek ezin izango dute 150 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera izan familia bakarreko etxebizitzaren eta familia txokoaren kasuan, 300 m<sup>2</sup> bi familiako etxebizitzaren kasuan eta 500 m<sup>2</sup> gainerako erabilerekin.

3).- Eraikigarritasuna.

Eraikigarritasuna agiri grafikoetan aipatutako lerrokatuak eta/edo altuerak zehazten dute. Etxe multzo itxia osatzen duten lurzatiekin, bide lerrokatu nahitaezkoa izango da, eta gehienez ere 15 m-ko sakoneran eraiki ahal izango da goiko solairuetan; beheko solairuetan, berriz, ehuneko 100 okupatu ahal izango da, etxebizitza erabileretarako izan ezik. Horietan, sakonera eraikigarri berera mugatuko dira.

4).- Errepide eta kaleetarainoko distantziak.

Errepide eta kaleetarainoko distantziak agiri grafikoetan adierazitakoak dira.

5).- Alboko mugetarainoko distantzia.

Oro har, eraikina atxikia izango da. Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean bada, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

a).- Aldameneko lurzati batzuetan, argi eta bista zorrak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

b).- Jabeak bere borondatez horrela erabakitzen bada; hala izatekotan, eraikinak, goiko solairuetako altuera osoan, sei metroko tartea utzi beharko du gutxienez. Hala ere, mugarainoko distantzia hori txikitu ahal izango da, gaur egun lurzatiekin dauden eraikinetara 3 metroko gutxieneko distantzia uzten bada eta jabeak konpromisoa hartzen bada eraikin berria (oin berrikoa edo egungoak handitzearen ondoriozkoa) adierazitako distantziara eraikitzeko. Aldi berean eraikuntza mugakideak egiten badira, horietako bakoitza hiru metro aldendu ahal izango da gutxienez mugakideetatik. Inolaz ere ez da onartuko eraikin osagarriak, eraikin nagusirik ez bada.

6).- Gutxieneko aurreko mugak.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean dauden lurzatiekin eta sortzen diren lurzati berriekin, erabilera nagusiaren arabera, honako aurrealde hauek izango dituzte gutxienez:

a).- Familia bakarreko etxebizitza eta familia txokoak.

i).- 6 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 12 m, binakako eraikina bada.

iii).- 18 m, eraikin bakartua bada.

b).- Bi familiako etxea.

i).- 12 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 22 m, eraikin bakartua bada.

c).- Familia anitzeko etxea.

i).- 18 edo 24 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada, 3 edo 4 etxebizitzarekin hurrenez hurren.

ii).- 24 edo 30 m, eraikin bakartua bada, 3 edo 4 etxebizitzarekin hurrenez hurren.

d).- Gainerako erabilera.

i).- 18 m, mehelinen arteko eraikin atxikia bada.

ii).- 24 m, eraikin bakartua bada.

7).- Sestra kotatik gorako solairuak, gehienez.

Eraikinekin, gehienez, 2 solairu (beheko solairua barne) eta estalkiarteak izango dituzte.

8).- Eraikinen gehieneko altuera, jatorrizko kota gainetik.

a).- Solairu bateko eraikinak: 4 m.

b).- Gainerako eraikinak: 7 m.

c).- Eraikinen aurrealdeak sestra ezberdineko bi kale edo gehiago hartzen baditu, kale bakoitzarekiko gehieneko altuera neurtuko da.

9).- Solairuen altuera libreak.

a).- Estalkiartearena: gehienez metro 1 hegalaren lerroa.

b).- Goiko solairuena: gutxienez 2,50 m; gehienez 3,00 m.

c).- Beheko solairuena: gutxienez: 2,50 m; gehienez: 4,00 m.

d).- Erdisotoarena: gehienez metro 1 kalearen sestraren gainean, fatxadetako edozein puntutan.

1).- Parcela mínima edificable.

Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

2).- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

En función de su uso principal, las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> en el caso de viviendas unifamiliares y de txokos familiares, 300 m<sup>2</sup> en el de viviendas bifamiliares y de 500 m<sup>2</sup> en el del resto de usos.

3).- Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida por las alineaciones y/o alturas referidas en la documentación gráfica. En aquellas parcelas, que formen parte de una manzana cerrada, la alineación a vial será obligatoria y podrá edificarse en un fondo máximo de 15 m. en plantas altas, mientras que la baja podrá ocuparse al 100 por ciento excepto para usos de vivienda que se limitarán al mismo fondo edificable.

4).- Separaciones a carreteras y calles.

Las separaciones a carreteras y calles son las señaladas en la documentación gráfica.

5).- Separación a linderos laterales.

Como norma general, la edificación será adosada. No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurren algunas de estas circunstancias:

a).- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

b).- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura en plantas altas, se separará un mínimo de seis metros. No obstante, se podrá reducir dicha separación al lindero si se respeta una distancia mínima de 3 m. a los edificios actuales ubicados en las parcelas y su propietario se compromete a construir el nuevo edificio (de nueva planta o ampliación de las actuales) a la distancia indicada. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros mínimo de colindantes. En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

6).- Linderos frontales mínimos.

Tanto las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, como las parcelas de nueva creación, según su uso principal tendrán un frente mínimo de:

a).- Vivienda unifamiliar y txokos familiares.

i).- 6 m si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 12 m si constituye un edificio pareado.

iii).- 18 m si constituye un edificio aislado.

b).- Vivienda bifamiliar.

i).- 12 m si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 22 m si constituye un edificio aislado.

c).- Vivienda plurifamiliar.

i).- 18 o 24 m si constituye un edificio adosado entre medianeras con 3 o 4 viviendas respectivamente.

ii).- 24 o 30 m si constituye un edificio aislado con 3 o 4 viviendas respectivamente.

d).- Resto de usos.

i).- 18 si constituye un edificio adosado entre medianeras.

ii).- 24 si constituye un edificio aislado.

7).- Número máximo de plantas sobre cota rasante.

Los edificios tendrán un máximo de 2 plantas (incluida la planta baja) mas entrecubierta,

8).- Altura máxima de los edificios sobre la cota de origen.

a).- Edificios de una planta: 4 m.

b).- Resto de edificios: 7 m.

c).- Cuando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

9).- Alturas libres de pisos.

a).- De la planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

b).- De las plantas altas: mínimo 2,50; máximo 3,00 m.

c).- De la planta baja: mínimo: 2,50 m, máximo: 4,00 m.

d).- De la planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto las fachadas.

10).- Irtenguneak fatxadetan.

balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a).- Balkoiek, balkoi korrituek eta begiratokiek aurrean duten espazio publikoaren zabaleraren % 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro 1 baino gehiago, betiere 3,50 metroko altueran badaude kalearen sestraren gainean.

b).- 5 metrotik gorako zabalera duten kaleetan, hegalkin itxiak 40 cm irten ahal izango dira, kalearen sestratik 3,50 metroko altuerara badaude. Hegalaren guztizko luzera ez da izango fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

c).- Hegalkin guztiak mehelinetik, gutxienez, horien hegalkinaren distantzia berera egongo dira (gutxienez 60 cm).

d).- Ez da onartzen terraza irtenik.

11).- Estalkiak.

a).- Bizitegitarako eraikinetan, estalkiek baldintza hauek beteko dituzte:

i).- Ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute.

ii).- Estaltzeko materiala hau izango da: zeramikazko teila konkortu gorrixka.

iii).- Bide publikorako hegala kale horren zabaleraren ehuneko 10 irten ahal izango da.

iv).- 3,50 metroko gutxieneko altuerara kokatuko dira kalearen sestrarekiko.

v).- Estalkiaren planotik irteten diren elementuek, hala nola, teilatupe edo txori tokiak, igogailuaren edo eskaileraren kasetoia, edo antzeko beste batzuek, oinean ez dute gaindituko kokatuta dauden estalkiaren isurialdea estaltzen duen fatxadaren luzeraren ehuneko 15a.

vi).- Kasu guztietan, eraikin nagusiak 1, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

b).- Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 50 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

c).- Eraikin guztietan:

i).- Estalkipearen argiztapena argizuloen bidez egingo da; horiek estalkiaren plano berean egongo dira.

ii).- Estalki lauak edo terrazak egin ahal izango dira, baina horien gehieneko azalera eraikinak beheko solairuan duen azalaren ehuneko 20 izango da.

iii).- Estalkiaren plano auzenean aterako da hegalaren ertzetik.

12).- Mehelinak.

agerian gelditzen diren mehelinak fatxaden kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

13).- Lurzatiaren itxiturak.

i).- Lurzatiaren eremu hartako harlangaitzezko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek, gehienez ere, 80 zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, 200 zentimetro baino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen, metalezko hesien edo antzekoen bitartez.

ii).- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

iii).- Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

iv).- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearaino tarte 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

10).- Salientes en las fachadas.

Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a).- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público a que dé frente, con un máximo 1 m, siempre que se sitúen a 3,50 m de altura sobre rasante de calle.

b).- En las calles de más de 5 m. de anchura los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir 40 cm, siempre que se sitúen a 3,50 m de altura de la rasante de calle. La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

c).- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos, con un mínimo de 60 cm..

d).- No se permiten terrazas salientes.

11).- Cubiertas.

a).- En los edificios residenciales las cubiertas cumplirán estas condiciones:

i).- Tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento.

ii).- El material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojizo

iii).- El alero a vía pública podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura de la calle sobre la que vuela

iv).- Se situarán a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de calle.

v).- Los elementos que sobresalgan del plano de cubierta, tales como, buhardilla o txori-toki, casetón de ascensor o escalera, u otros similares, no excederán en planta del 15 por ciento de la longitud de fachada que cubra el faldón de la cubierta donde se ubiquen.

vi).- El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 1, 2, 3 ó 4 aguas.

b).- En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

c).- En todos los edificios:

i).- La iluminación de la bajo-cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, situados en el mismo plano de cubierta.

ii).- Se permitirán cubiertas planas o terrazas, con superficie máxima de un 20 por ciento de la superficie en planta baja del edificio.

iii).- El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

12).- Medianeras.

Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

13).- Cierres de parcela.

i).- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados de piedra de la zona o similar, de ochenta (80) 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 doscientos (200) centímetros.

ii).- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro y valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

iii).- No se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

iv).- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.



v).- Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartea agiri grafikoetan zehazten dira.

14).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea.

i).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea agiri grafikoetan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, Konfederazio Hidrografikoaren baimenean ezarritakoa beteko da.

ii).- Ur ibilguren batetik gertu dagoen eraikitako edo urbanizatutako edozein alde garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen arloko eraginei buruzko azterlan bat idaztea.

Lurzatiaren itxiturari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienez distantziak izango dira, azterlan hidraulikoon emaitzak kontuan izanda.

15).- Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

ii.- Katalogatu gabeko eraikinetan baimenduta dauden birgaitzeko esku hartzeetan aplikatu beharreko eraikuntza parametroak eta gainerako baldintzak.

1).- Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

2).- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

3).- Berariatzko antolamendutik kanpo ez dauden eta, oin berriko eraikuntzari orokorki ezarritako baldintzekin bat, handitzeko aukerak agortuta dauzkaten oin berriko bizitegitarako eraikinei dagokienez, birgaitzeko esku hartzeak onartuko dira eta orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, honako baldintzak betetzen badira:

a).- Birgaitutako etxebizitzaren bakoitzaren azalera erabilgarriak, batez beste, % 70 m<sup>2</sup> izatea gutxienez.

b).- Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

c).- Eraikuntzak honakoa mantentzea:

i).- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

ii).- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatzeko onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

iii).- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gaintu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera librea betetzeko bada.

d).- Etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak betetzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduerak babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 dekretuan jasotakoaren arabera.

4).- Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori baimenduz gero. Hala ere, bizitegi erabilera bihurtzea lehenik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean edo ezaugarri tipomorfoloikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean gauza daiteke, aurre-aurreko 3) idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

v).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carreteras consideradas travesías, vienen especificadas, en su caso, en la documentación gráfica.

14).- Distancias de la edificación a cursos de agua.

i).- La distancias de la edificación a cursos de agua se especifica en la documentación gráfica o, en su caso, se estará a lo que establezca la autorización de la Confederación Hidrográfica.

ii).- De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un estudio de inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

15).- Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente para las viviendas de protección oficial.

ii.- Parámetros constructivos y edificatorios y demás condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas en los edificios no catalogados.

1).- En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

2).- En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

3).- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a).- La superficie útil de cada vivienda rehabilitada tenga 70 m<sup>2</sup> de media como mínimo.

b).- Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

c).- El edificio mantenga:

i).- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

ii).- La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

iii).- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.

d).- Se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, tal y como se exige en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

4).- En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado 3) inmediatamente anterior.

5).- Birgaitzeko eraikitze esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

iii.- Katalogatutako eraikinetako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

iv.- Eraisteko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Katalogatu gabeko eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

2).- Katalogatutako eraikinei dagokionez, X. tituluan (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

145. artikulua.- 3. antolamendu zona: Dentsitate ertaina.

1. XEDEA

a.- Zona honen xedea da eraikin bakartu tradizionalak dituen Lagran, Pipaon eta Villaverde udalerrietako hiri lurzorua antolatzea; agiri grafikoetan dago zehaztuta.

b.- Izaera orokorreko araudiari dagokionez, modu subsidiarioan aplikatuko da arau hauetan aurrez ikusitakoa.

2. EGIKARITZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, eraikuntza proiektua baino ez da eskatzen.

ii.- Urbanizazio kargak.

1).- Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.1 artikulua araberak, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura, hau da, lursailak laga eta urbanizazio lanak egin.

2).- Urbanizazio hori nahitaezko izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

b.- Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, beharrezkoa izango da berriro lurzatikatzeko, urbanizatzeko eta eraikitze proiektuak idaztea.

ii.- Urbanizazio kargak.

Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duen araberak, finkatutako urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek hau egin beharko dute:

1).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea tokiko izaerako bideak, espazio libreak eta hornidura publikoak, 5. plano multzoan zehaztutakoak. "Hiri lurzoruaren antolamendu xehatua. Hirigintza kudeaketa (EU). Finkapen maila."

2).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea eremuan aurrez ikus daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

3).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako plusbalioetan duen partaidetza dela eta, hirigintza legedian ezarritako egikaritze unitateko aprobetxamenduaren ehunekoari dagokion lurzorua. Aprobetxamendu hori urbanizazio kargarik gabe lagako da.

4).- Egikaritze unitatean dauden toki izaerako bideen eta espazio libreen urbanizazioa ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

5).- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

iii.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas en los edificios catalogados.

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

iv.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de demolición.

1).- En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

2).- En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

Artículo 145.- Zona de ordenación 3: Densidad media.

1.OBJETO

a.- El objeto de esta zona es la ordenación del suelo urbano con edificación aislada tradicional, detallada en la documentación gráfica, de las poblaciones de Lagrán, Pipaón y Villaverde.

b.- En cuanto a la Normativa de carácter general, se aplicará de forma subsidiaria lo previsto en estas Normas.

2.CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Condiciones del suelo urbano consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría solo se exige el proyecto de edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

1).- De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, ceder los terrenos y realizar y costear la urbanización de los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

2).- Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

b.- Condiciones del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría será necesaria la redacción de los proyectos de parcelación, urbanización y edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán:

1).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en el juego de planos nº 5: "Ordenación Detallada del suelo urbano. Gestión Urbanística (U.E.). Grado de Consolidación".

2).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

3).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento de la unidad de ejecución establecido en la legislación urbanística. Tal aprovechamiento se cederá libre de cargas de urbanización.

4).- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los viales y espacios libres de carácter local incluidos en la unidad de ejecución.

## iii.- Egikaritze unitateen ezaugarriak.

Zona honetan, arauiek jarraian deskribatutako egikaritze unitateak aurrez ikusten dituzte:

1).- Lagrango 2. egikaritze unitatea (2. antolamendu zonari ere eragiten dio).

Egikaritze jarraituko unitatea da, 240 (zati batean), 258, 259, 887, 261, 262, 263 eta 264. lurzatiek osatutakoa. Sarbidea Musika Plaza – Las Eras kaleetik dauka. Mugatu egin da, karga eta onuren bidezko banaketa kudeatzeko berrikusketan jasota dagoen hirigintza proposamenean. Horrez gain, 2. antolamendu zonari eragiten dio.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 3.725,73 m<sup>2</sup>

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 498,85 m<sup>2</sup> inguru bideetarako, planoaren arabera.

d).- Egikaritze sistema: Lankidetzta edo konpentsazioa.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 498,85 x 120euro/m<sup>2</sup>= 59.862,00 euro

2).- Lagrango 4. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta Laguardiako bidearen alboan dauden bi lurzatiak (253 A eta B) osatzen dute. Jabeak proposatutako kale berriaren irekieraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa kudeatzeko mugatu da.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 2.624,52 m<sup>2</sup>

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 423,84 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 423,84 x 120euro/m<sup>2</sup>= 50.860,80 euro

3).- Lagrango 6. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta Laguardiako bidearen alboan dauden 255. lurzatiak eta 885. lurzatiaren zati batek (954,74m<sup>2</sup>) osatzen dute. Jabeak proposatutako kale berriaren irekieraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa kudeatzeko mugatu da.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 1.925,72 m<sup>2</sup>

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 21,13 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: Lankidetzta

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 21,13 x 140euro/m<sup>2</sup>= 2.958,20 euro

4).- Lagrango 9. egikaritze unitatea (4. antolamendu zonari ere eragiten dio).

Egikaritze jarraituko unitate hori elkarren ondoko lurzati hauek osatzen dute: 917 (zati batean), 918, 919 (zati batean), 929 (zati batean) eta 307. Hego-ekialdeko zonan daude kokatuta, eta antzinako zerrategiaren hiri zona osatzen dute. Kale berriak irekitzearen eta zonaren urbanizazio orokorraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa kudeatzeko mugatu da.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 13.573,18 m<sup>2</sup>

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 1.629,32 m<sup>2</sup> bideetarako eta 246,42 m<sup>2</sup> espazio libre publikorako (gutxi gorabeherako azalera).

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 1.875,74 x 100euro/m<sup>2</sup>= 187.574,00 euro

5).- Pipaongo 1. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta lurzati hauek osatzen dute: 615 (zati batean), 616, 617, 618, 621 (zati batean), 202, 1030, 444 (zati batean), 443, 647 eta 646; horiek Foruen kalearen eta Eliza kalearen

## iii.- Características de las unidades de ejecución.

En esta zona, las Normas prevén las unidades de ejecución que seguidamente se describen:

1).- Unidad de ejecución 2 de Lagrán (afecta, también a la zona de ordenación 2).

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 240 (en parte), 258, 259, 887, 261, 262, 263 y 264, con acceso desde la Plaza de la Música-Calle de las Eras. Ha sido delimitada para gestionar la justa distribución de cargas y beneficios en la propuesta urbanística contenida en la revisión. Afecta, además, a la zona de ordenación 2.

a).- Superficie aproximada: 3.725,73 m<sup>2</sup>

b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y viario

c).- Cesiones obligatorias: 498,85 m<sup>2</sup> aproximado para viales según plano

d).- Sistema de ejecución: Cooperación o Compensación

e).- Plazo de ejecución: 12 años

f).- Coste aproximado urbanización: 498,85 x 120euros/m<sup>2</sup>= 59.862,00 euros

2).- Unidad de ejecución 4 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por dos parcelas (253 A y B) emplazadas junto al camino de Laguardia, Ha sido delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas originada por la apertura de la nueva calle propuesta por el propietario/a.

a).- Superficie aproximada: 2.624,52 m<sup>2</sup>

b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y viario

c).- Cesiones obligatorias: 423,84 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial

d).- Sistema de ejecución: Compensación

e).- Plazo de ejecución: 12 años

f).- Coste aproximado urbanización: 423,84 x 120euros/m<sup>2</sup>= 50.860,80 euros

3).- Unidad de ejecución 6 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 255 y parte de la 885 (954,74m<sup>2</sup>) situada junto al camino de La Guardia. Ha sido delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas originada por la apertura de la nueva calle propuesta por el propietario/a.

a).- Superficie aproximada: 1.925,72 m<sup>2</sup>

b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y Viario

c).- Cesiones obligatorias: 21,13 m<sup>2</sup> aproximadamente para viales.

d).- Sistema de ejecución: Cooperación

e).- Plazo de ejecución: 12 años

f).- Coste aproximado urbanización: 21,13 x 140euros/m<sup>2</sup>= 2.958,20 euros

4).- Unidad de ejecución 9 de Lagrán (afecta, también, a la zona de ordenación 4)

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 917 (en parte), 918, 919 (en parte), 929 (en parte) y 307 contiguas emplazadas en la zona Sur-Este completando la zona ya urbana del antiguo aserradero. Ha sido delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la apertura de nuevas calles y la urbanización general de la zona.

a).- Superficie aproximada: 13.573,18 m<sup>2</sup>

b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y viario

c).- Cesiones obligatorias: 1.629,32 m<sup>2</sup> para viales y 246,42 m<sup>2</sup> para espacio libre público, aproximadamente

d).- Sistema de ejecución: Compensación

e).- Plazo de ejecución: 12 años

f).- Coste aproximado urbanización: 1.875,74 x 100euros/m<sup>2</sup>= 187.574,00 euros

5).- Unidad de ejecución 1 de Pipaón.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas 615 (en parte), 616, 617, 618, 621 (en parte), 202, 1030, 444 (en parte), 443, 647 y 646 emplazadas al final de las Calles Los Fueros

amaieran daude kokatuta, Kolada errekaaren alboan. Proposatutako kalearen irekieraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa bermatzeko mugatu da.

- a).- Gutxi gorabeherako azalera: 3.815,80 m<sup>2</sup>
- b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.
- c).- Nahitaezko lagapenak: 696,98 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.
- d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa
- e).- Egikaritzeko epea: 12 urte
- f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 696,98 x 120euro/m<sup>2</sup>= 83.637,60 euro
- 6).- Villaverdeko 2. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta Lagrango Bidea kalean kokatuta dago. Mugatu egin da, unitatean dauden 889, 891 eta 933 lurzatiaren benetako eraikitzea errazteko, hirigintza proposamenaren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa bermatzeko.

- a).- Gutxi gorabeherako azalera: 803,36 m<sup>2</sup>
- b).- Lurzoruaren kalifikazioa: Bizitegitarako erabilera pribatua / Bideak / Espazio Libre Publikoa.
- c).- Nahitaezko lagapenak: 0 m<sup>2</sup> inguru bideetarako, planoaren arabera.
- d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.
- e).- Egikaritzeko epea: 12 urte
- f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: (10 m<sup>2</sup>x 140 euro/m<sup>2</sup>) = 1.400,00 euro

### 3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

- a.- Berezko erabilera.  
Zonaren berezko erabilera bizitegitarako da.
- b.- Eraikuntza motak.  
ondoren adierazten diren eraikin motak egin daitezke lurzati eraikigarrietan, beherago azaltzen diren baldintzetan:

#### i.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

- 1).- 1. mota.- Etxebizitza bateko eraikin bakartua.
- 2).- 2. mota.- Etxebizitza biko edo bi familiako eraikin bakartua.
- 3).- 3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakartua (bizitegitarako baino ez).
- 4).- 4. mota.- Etxebizitza bateko eraikin atxikia.
- 5).- Birgaitze mota.- Lau etxebizitzara arteko eraikina, dagoen eraikin baten birgaitzearen ondoriozkoa. Jarraian adierazitako baldintzak bete beharko ditu.

#### ii.- Bizitegi bezalako erabilerarako baino ez dena.

- 1).- 5. mota.- Eraikin bakartua.
- c.- Baimendutako erabilera xehatuak eta horien kokalekua, bate-ragarritasunaren arabera.

#### i.- Abeltzaintza erabilera:

- 1).- Norberaren kontsumorako abeltzaintza arloko jarduerak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan.
- 2).- Lagun egiteko animaliak: lagun egiteko animaliak onartuko dira, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

#### ii.- Bizitegitarako erabilera:

- 1).- Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 4. motetan.
- 2).- Bi familiakoa: 2. motakoan, teilatupea salbu, baldin eta hori beste solairu batzuekin lotuta ez badago.

3).- Hirugarren adinekoentzako egoitzak. 3. motan. Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitokikoa duten etxebizitzak onartzen dira, baldin martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onartutakoak xedatutakoak betetzen badute.

#### iii.- Industria erabilera: jabe bakarra duen eraikinaren beheko solairuan edo eraikin esklusiboan:

- 1).- Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,075 kW baino gutxiagoko potentzia dutenak.

y La Iglesia, junto al río Colada. Ha sido delimitada para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la apertura de la calle propuesta.

- a).- Superficie aproximada: 3.815,80 m<sup>2</sup>
- b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial y viario
- c).- Cesiones obligatorias: 696,98 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial
- d).- Sistema de ejecución: Compensación
- e).- Plazo de ejecución: 12 años
- f).- Coste aproximado urbanización: 696,98 x 120euros/m<sup>2</sup>= 83.637,60 euros
- 6).- Unidad de ejecución 2 de Villaverde.

Es una unidad de ejecución continua emplazada en la calle Camino de Lagrán, delimitada para facilitar la edificación real de las parcelas 889, 891 y 933 incluidas en la unidad, de forma que se garantice el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la propuesta urbanística.

- a).- Superficie aproximada: 803,36 m<sup>2</sup>
- b).- Calificación del suelo: Uso privado residencial/Viario/Espacio Libre Público
- c).- Cesiones obligatorias: 0 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial según plano
- d).- Sistema de ejecución: Compensación o Cooperación.
- e).- Plazo de ejecución: 12 años
- f).- Coste aproximado urbanización: (10 m<sup>2</sup>x140euros/m<sup>2</sup>) = 1.400,00 euros

### 3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

- a.- Uso característico.  
El uso característico de la zona es el residencial.
- b.- Tipos edificatorios.  
En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

#### i.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

- 1).- Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.
- 2).- Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas o bifamiliar.
- 3).- Tipo 3.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a residencia).
- 4).- Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.
- 5).- Tipo Rehabilitación- Edificio de hasta cuatro viviendas, resultante de la rehabilitación de un edificio existente, cumpliendo las condiciones que posteriormente se indican.

#### ii.- Destinado exclusivamente a uso no residencial.

- 1).- Tipo 5.- Edificio aislado.
- c.- Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad.
- i.- Uso ganadero:
- 1).- Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 1, 2 y 5, planta baja.

2).- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

#### ii.- Uso residencial:

- 1).- Vivienda unifamiliar: en tipos 1y 4.
- 2).- Bifamiliar: en tipo 2, excepto en bajo cubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

3).- Residencias para la tercera edad: en tipo 3. se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la Tercera Edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### iii.- Uso industrial: en edificio exclusivo o en planta baja de edificio con propietario único:

- 1).- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>

- 2).- Artisautza eta arte lanbideak.  
 3).- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.  
 4).- Etxeko kontsumorako gaiak konpontzeko lantegiak:  
 iv.- Ekipamendu komunitarioa:  
 1).- Hezkuntza. Irakaskuntza arautugabeak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatuta, eta, 5. motakoetan, gainerako irakaskuntzak.  
 2).- Kultura. Kultur informazioa: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.  
 3).- Aisiari eta ikuskizunei lotutakoak: 5. motakoan.  
 4).- Osasuna eta administrazioa: 1., 2. eta 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.  
 5).- Laguntzarako: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.  
 6).- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5. motakoan.  
 v.- Hirugarren sektorea:  
 1).- Bulegoak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan eta lehenengoan.  
 2).- Merkataritza: 1 eta 2. motako eraikinetan, beheko solairuan. 5. motakoetan, bulegoekin partekaturik.  
 3).- Ostatuak: 1, 2 eta 5. motakoetan. Eraikin eksklusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira. Ostatu erabilera baimentzen da beheko solairuan, betiere arkitektura eta hirigintza oztupoak kentzeari buruzko legedira egokitzen bada.  
 vi.- Oinarrizko energia azpiegiturak: 5. motakoan.  
 vii.- Aparkalekuak: behe solairuetan eta sotoetan, BOE araudia betez.  
 d.- Baimendutako eraikuntzako esku hartzeak.  
 i.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.  
 1).- Gehieneko eraikigarritasun partzialak:  
 a).- Bizitegitarako: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 b).- Baimendutako gainerako erabileretarako: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 c).- Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak. Gehienez 3 m x 3 m x 2 m koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihur daitekeen instalaziorik izan.  
 2).- Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 3).- Gutxieneko azalera eraikigarria:  
 Aurreko paragrafoan adierazitakoa kontuan hartuta ere, lurzati bakoitzak 150 metro koadroko azalera eraikigarria izango du gutxienez, nahiz eta, azalera txikiaren ondorioz, aurreko eraikigarritasun koefizienteak aplikatetik azalera txikiagoa aterar. Gutxieneko azalera hori gauzatzeko, beheko solairuan eraikitako azalera 100 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izan behar du, eta eraikinak ezin izango du etxebizitza bat baino gehiago izan.  
 Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko lurzati horien eraikigarritasuna ondoko beste lurzatiaren bati emango zaio.  
 Edonola ere, gutxieneko azalera eraikigarria baimendutako beste erabilera batzuetarako izan daiteke. Hala ere, lurzatia mugakideetara gehitzen bada, lurzati berrira oinarrizko eraikigarritasun koefizientearen ondoriozko azalera eraikigarria baino ez du transmitituko.  
 4).- Lurzati hartzailean okupa daitekeen azalera osoa: ehuneko 50.  
 5).- Lurzatiaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:  
 a).- Dauden lurzatietan:  
 i).- 2. mota, lurzatia gutxienez 400 m<sup>2</sup> koa denean.  
 ii).- 1 eta 4. motak, arau hauek behin betiko onartzean dauden lurzatiak.  
 iii).- 3. mota, 300 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalarekin.  
 b).- Sortu berri diren lurzatiak, testu honetan dagokion paragrafoan ezarritako parametroen arabera.

- 2).- Artesanía y oficios artísticos.  
 3).- Talleres de reparaciones de vehículos.  
 4).- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico.  
 iv.- Equipamiento comunitario:  
 1).- Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipo 5 restantes enseñanzas.  
 2).- Cultural. Información cultural: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.  
 3).- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.  
 4).- Sanitarios y administrativos: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros equipamientos.  
 5).- Asistencial: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.  
 6).- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.  
 v.- Terciario:  
 1).- Oficinas: En tipos 1, 2 y 5, en planta baja y primera.  
 2).- Comercio: En tipos 1 y 2, en planta baja. En tipo 5 ó compartido con oficinas.  
 3).- Hospedaje: En tipos 1, 2 y 5. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes. Se permite específicamente el uso de hospedaje en planta baja siempre que se adapte a la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.  
 vi.- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.  
 vii.- Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de VPO.  
 d.- Intervenciones constructivas autorizadas.  
 i.- Parametros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.  
 1).- Edificabilidades máximas parciales:  
 a).- Destinada a usos residenciales: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 b).- Destinada al resto de usos autorizados: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 c).- Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 3 m x 3 m x 2 m, que no tengan ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.  
 2).- Edificabilidad máxima total: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 3).- Superficie edificable mínima:  
 No obstante lo señalado en el párrafo precedente, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 150 m<sup>2</sup>, aunque, debido a su reducida superficie, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad anteriores se obtenga una superficie menor. Para materializar esta superficie mínima será preciso que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m<sup>2</sup> y que el edificio no posea más de una vivienda.  
 Si estas opciones no fueran posibles, se prevé como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela vecina.  
 Aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados. Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada del coeficiente de edificabilidad básica.  
 4).- Superficie total ocupable de la parcela receptora: 50 por ciento.  
 5).- Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:  
 a).- En parcelas existentes:  
 i).- El tipo 2 en parcelas de superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup>.  
 ii).- Los tipos 1 y 4, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.  
 iii) – El tipo 3 con una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.  
 b).- En parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

## 6).- Lurzati eraikigarria:

Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein lurzati; bai eta sortze berriko lurzatiak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.

7).- Lurzatikazteetarako gutxieneko lurzattia edo gutxieneko lurzatiakate unitatea:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzeokoak diren eraikin moten arabera, honako azalerak eduki behar dituzte, gutxienez:

a).- 1 eta 4. moten kasuan: 300 m<sup>2</sup>.

b).- 2. motaren kasuan: 500 m<sup>2</sup>.

c).- Gainerako moten kasuan: 400 m<sup>2</sup>.

d).- Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, Arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

8).- Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

a).- Familia bakarreko etxea eraikitzeo, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen, Arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lurzatiei dagokienez. Gainontzeko eraikin motetarako, aurreko muga, gutxienez, 15 metrora egongo da.

b).- Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (lurzatikatzea) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

i).- 2. motaren kasuan: 18 m

ii).- Gainerako moten kasuan: 15 m.

c).- Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: 6 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

9).- Aurreko mugetarainoko distantzia:

oro har, eraikina aurreko mugari atxiki ahal izango zaio bide antolamenduko sistemaren arabera gunehistorikoko sarea eratzeo.

10).- Eraikinak alboetako eta sakoneko mugetaraino izan behar duen tartea:

a).- Tarte horrek 3 metrokoa izan behar du, eta distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, atal itxi...) neurtuko dira.

b).- Hala ere, tarte hori aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea, eraikina alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

i).- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

ii).- Bateragarriak diren erabileretarako bi eraikin batera egitea, artikulu honetako erabilera xehatuen arabera.

iii).- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berariaz adierazten badute.

c).- Lurzatiaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin eta hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

i).- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lurzatiaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea. Proiektua bi eraikuntzena izango da, eta obra aldi berean burutuko da.

ii).- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

iii).- Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

iv).- Azalera eraikia, gehienez, 50 metro koadrokoa izatea, eta altuera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

d).- Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugetaraino 3 m-ko tarte librea izango da, lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murriz daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

## 6).- Parcela edificable:

Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

7).- Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

a).- En el caso de los tipos 1 y 4: 300 m<sup>2</sup>.

b).- En el caso del tipo 2: 500 m<sup>2</sup>.

c).- En el caso de los restantes tipos: 400 m<sup>2</sup>.

d).- Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

8).- Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

a).- No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el lindero frontal mínimo será 15 m.

b).- Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrán las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

i).- En el caso del tipo 2: 18 m

ii).- En el resto de los tipos: 15 m.

c).- Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 6 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

9).- Separación a los linderos frontales:

Como norma general la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

10).- Separación de la edificación a linderos laterales y de fondo:

a).- La separación se establece en 3 metros, que se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.).

b).- No obstante, cuando la aplicación de tal separación impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

i).- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

ii).- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

iii).- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

c).- Podrán construirse garajes o leñeras, adosadas al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i).- Que sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite. El proyecto se referirá a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realizará de manera conjunta.

ii).- Que las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

iii).- Que dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

iv).- Que su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup>. y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

d).- 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 este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

11).- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartekak:

Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da. Inolaz ere ez da onartuko eraikin osagarririk, eraikin nagusirik ez badago.

12).- Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua:

bi solairu, beheko solairua barne, eta estalkipekoa.

13).- Sestra kotatik gorako gehiengo altuera.

a).- Eraikinak 7,00 metrorainoko gehiengo altuera izan ahalko du erlaitz eta/edo hegaleraino, eta sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da lurzatiaren muturrek maila ezberdineko kale edo espazio publikoetara ematen badute (ibaitezak barne).

b).- Eraikuntza beheko solairuan garatzen bada eta nekazaritza biltegi gisa erabiltzen bada, hegalararen gehiengo altuera 6,00 metrokoa izango da, jardueraren garapenaren ondorioz altuera handiagoa arazoitzen denean izan ezik.

14).- Solairuen altuera libreak.

a).- Gutxieneko altuerak:

i).- beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

ii).- beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

iii).- Goi solairuak: 2,50 m.

b).- Gehiengo altuerak.

i).- beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

ii).- beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.

iii).- Goi solairuak: erabilera eskatutakoak. Muga bakarra aurreko atalean eraikinerako zehaztutako gehienezko altuera izango da.

iv).- Erdisoto solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

15).- Irtenguneak fatxadetan.

a).- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki daitezke, ondoko baldintzak betetzen badira:

i).- Balkoiek, balkoi korrituek eta begiratokiek aurrean duten espazio publikoaren zabalera % 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro 1 baino gehiago, betiere 3,50 metroko altueran badaude kalearen sestraren gainean.

ii).- 5 metrotik gorako zabalera duten kaleetan, hegalkin itxiak 40 cm irten ahal izango dira, kalearen sestratik 3,50 metroko altuerara badaude. Hegalararen guztizko luzera ez da izango fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

iii).- Hegalkin guztiak mehelinetik, gutxienez, horien hegalkinaren distantzia berera egongo dira (gutxienez 60 cm).

b).- Ez da onartzen terraza irtenik.

16).- Estalkiak.

a).- Bizitegitarako eraikinetan, estalkiek baldintza hauek beteko dituzte:

i).- Ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute.

ii).- Estaltzeko materiala hau izango da: zeramikazko teila konkortu gorrixka.

iii).- Bide publikorako hegala kale horren zabalera ehuneko 10 irten ahal izango da.

iv).- 3,50 metroko gutxieneko altuerara kokatuko dira kalearen sestrarekiko.

v).- Estalkiaren planotik irteten diren elementuek, hala nola, teilatupe edo txori tokiak, igogailuaren edo eskaileraren kasetoak, edo antzeko beste batzuek, oinean ez dute gaindituko kokatuta dauden estalkiaren isurialdea estaltzen duen fatxadaren luzeraren ehuneko 15a.

vi).- Kasu guztietan, eraikin nagusiak 1, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

b).- Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 50 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

c).- Eraikin guztietan:

i).- Estalkipearen argiztapena argizuloen bidez egingo da; horiek estalkiaren plano berean egongo dira.

11).- Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela:

Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros. En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

12).- Número máximo de plantas sobre cota de origen:

Dos plantas, incluida la baja, mas bajo cubierta.

13).- Altura máxima sobre cota rasante.

a).- El edificio podrá tener una altura máxima de 7,00 m hasta la cornisa y/o alero, que se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel.

b).- En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja y se utilice como almacén agrícola, la altura máxima al alero será de 6,00 m., salvo que se justifique una altura mayor por el desarrollo de la actividad.

14).- Alturas libres de pisos.

a).- Alturas mínimas.

i).- planta baja uso residencial: 2,50 m.

ii).- planta baja otros usos: 2,80 m.

iii).- plantas altas: 2,50 m.

b).- Alturas máximas.

i).- planta baja uso residencial: 3,00 m.

ii).- planta baja otros usos: 5,00 m.

iii).- plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

iv).- planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

15).- Salientes en las fachadas.

a).- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

i).- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público a que dé frente, que como máximo dará como resultado 1 m. y a 3,50 m de altura sobre rasante de calle.

ii).- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm., solo en calles de más de 5 m. de anchura y a 3,50 m de altura de la rasante de calle. La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

iii).- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos, con un mínimo de 60 cm..

b).- No se permiten terrazas salientes.

16).- Cubiertas.

a).- En los edificios residenciales las cubiertas cumplirán estas condiciones:

i).- Tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento.

ii).- El material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojizo

iii).- El alero a vía pública podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura de la calle sobre la que vuela

iv).- Se situarán a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de calle.

v).- Los elementos que sobresalgan del plano de cubierta, tales como, buhardilla o txori-toki, casetón de ascensor o escalera, u otros similares, no excederán en planta del 15 por ciento de la longitud de fachada que cubra el faldón de la cubierta donde se ubiquen.

vi).- El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 1, 2, 3 ó 4 aguas.

b).- En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

c).- En todos los edificios:

i).- La iluminación de la bajo-cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, situados en el mismo plano de cubierta.

ii).- Estalki lauak edo terrazak egin ahal izango dira, baina horien gehieneko azalera eraikinak beheko solairuan duen azalaren ehuneko 20 izango da.

iii).- Estalkiaren plano auzenean aterako da hegialaren ertzetik.

17).- Mehelinak.

agerian gelditzen diren mehelinak fatxaden kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

18).- Lurzatiaren itxurak.

a).- Lurzatiak eremu hartako harlangaitzezko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek, gehienez ere, 80 zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, 200 zentimetroko osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen, metalezko hesien edo antzekoen bitartez.

b).- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxurak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxurak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla eta metro bateko itxura gardenak baino ez da onartuko.

c).- Hesiak errematatzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

d).- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearaino tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

e).- Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tarteak agiri grafikoetan zehazten dira.

19).- Eraikuntzatik errepideetarako tarteak.

Eraikuntzatik errepideetarako tarteak lerrokaduren eta sestrean planoan daude ezarrita.

20).- Lurzatiaren itxuratik errepideetarako dagoen distantzia, eraikuntzak finkatutako hiri tarteetan.

a).- Tarte horietan, itxituretatik errepideetarako distantziak 4,50 metrokoak dira, galtzadaren ardatzetik neurtuta.

b).- Hala ere, zeharbidetzat jotzen diren errepide tarteetan, distantzia horiek agiri grafikoetan jasotakora egokitu ahal izango dira, betiere errepide arloko organo eskudunaren baimena badute.

21).- Lurzatiaren itxuratik errepideetarako dagoen distantzia, eraikuntzak finkatutako hiri tarteetan.

a).- Tarte horietan, itxituretatik errepideetarako distantziak 6,50 metrokoak dira, galtzadaren ardatzetik neurtuta.

b).- Hala ere, zeharbidetzat jotzen diren errepide tarteetan, distantzia horiek agiri grafikoetan jasotakora egokitu ahal izango dira, betiere errepide arloko organo eskudunaren baimena badute.

22).- Eraikuntzatik ubideetarako tartea.

a).- Eraikuntzatik ubideetarako tartea lerrokaduren eta sestrean planoan dago zehaztuta.

b).- Ur ibilguren batetik gertu dagoen eraikitako edo urbanizatutako edozein alde garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen arloko eraginei buruzko azterlan bat idaztea.

c).- Lurzatiaren itxurari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoen emaitzak kontuan izanda.

23).- Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

ii).- Se permitirán cubiertas planas o terrazas, con superficie máxima de un 20 por ciento de la superficie en planta baja del edificio.

iii).- El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

17).- Medianeras.

Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

18).- Cierres de parcela.

a).- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados de piedra de la zona o similar, de ochenta (80) 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 doscientos (200) centímetros.

b).- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro y valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

c).- No se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

d).- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

e).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carreteras consideradas travesías, vienen especificadas, en su caso, en la documentación gráfica.

19).- Distancias de la edificación a carreteras.

Las distancias de la edificación a las carreteras vienen fijadas en el plano de Alineaciones y rasantes.

20).- Distancias de cierre de parcela a carreteras en los tramos urbanos consolidados por la edificación.

a).- En estos tramos las distancias de los cierres a las carreteras se fijan en 4,50 m, medidos desde el eje de la calzada.

b).- No obstante, en los tramos de carretera considerados travesías, tales distancias podrán ajustarse en cada caso a la documentación gráfica, siempre que cuenten con la autorización del Órgano competente en materia de carreteras.

21).- Distancias de cierre de parcela a carreteras en los tramos urbanos no consolidados por la edificación.

a).- En estos tramos las distancias de los cierres a las carreteras se fijan en 6,50 m, medidos desde el eje de la calzada.

b).- No obstante, en los tramos de carretera considerados travesías, tales distancias podrán ajustarse en cada caso a la documentación gráfica, siempre que cuenten con la autorización del Órgano competente en materia de carreteras.

22).- Distancia de la edificación a los cursos de agua.

a).- La distancia de la edificación a los cursos de agua viene especificada en el plano de Alineaciones y rasantes.

b).- De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un estudio de inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

c).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

23).- Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente para las viviendas de protección oficial.



ii.- Katalogatu gabeko eraikinetan baimenduta dauden birgaitzeko esku hartzeetan aplikatu beharreko eraikuntza parametroak eta gainerako baldintzak.

1).- Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

2).- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero. Hala ere, etxebizitza kopuruaren ondorioetarako, horien egungo kopurua handitu egin ahal izango da orube unitate berean, betiere batez besteko azalera eraikitako 120 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada etxebizitza bakoitzeko.

3).- Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta handitzeko aukerak agortuta dauzkaten bizitegi eraikinei dagokienez, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, etxebizitza kopurua handitu ahal izango da orube unitate berean, honako baldintzak betetzen badira:

a).- Eraikuntzaren azalera eraikia, birgaitzeko esku hartzearen aurretik, eraikitako 150 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izatea.

b).- Eraikina 1990 baino lehenago eraikita egotea.

c).- Birgaitutako etxebizitza berri bakoitzaren gutxienezko azalera eraikitako 120 m<sup>2</sup>-koa izatea, batez beste.

d).- Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

e).- Eraikuntzak honakoa mantentzea:

i).- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

ii).- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketak onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

iii).- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera librea betetzeko bada.

f).- Etxebizitzen gutxienezko bizigarritasun baldintzak betetzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 dekretuan jasotakoaren arabera.

4).- Bizitegietarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzeko onartuko da zonako arau orokorrekin hori baimenduz gero. Hala ere, bizitegi erabilera aldatzea onargarria izango da, lehendik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean (aurre-aurreko 3) idatz zatian xedatutakoa aplikatuko zaio) edota, berriazkoa ez den antolamenduz kanpoko egoeran egonda, ezaugarri tipomorfoloikoak bizitegietarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean, aurre-aurreko 3) idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

5).- Birgaitzeko eraikitze esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

iii.- Katalogatutako eraikinetako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluaren jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

iv.- Eraisteko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Katalogatu gabeko eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

ii.- Parámetros constructivos y edificatorios y demás condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas en los edificios no catalogados.

1).- En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

2).- En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta. No obstante, a los efectos del número de viviendas podrá aumentarse su número actual bajo la misma unidad predial, siempre que la superficie media supere los 120 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

3).- Además, en los edificios residenciales que no estén en situación de fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirá el aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a).- La superficie construida de la edificación antes de la intervención rehabilitadora supere los 150 m<sup>2</sup> construidos.

b).- La construcción del edificio sea anterior a 1990.

c).- La superficie mínima de cada nueva vivienda rehabilitada sea de 120 m<sup>2</sup> construidos de media.

d).- Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio, aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

e).- El edificio mantenga:

i).- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales, en cuanto al sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

ii).- La composición de los huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar las fachadas o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

iii).- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a las edificaciones de nueva planta.

f).- Se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, tal y como se exige en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

4).- En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio existente se encuentra dentro de ordenación, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado 3) inmediatamente anterior, o cuando estando en situación de fuera de ordenación no expresa sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 3) mencionado.

5).- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

iii.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas en los edificios catalogados.

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

iv.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de demolición.

1).- En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

2).- Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

146. artikulua.- 4. antolamendu zona: Dentsitate txikia.

1.- Xedea.

a).- Zona honen xedea da periferiako hiri lurzorua antolatzea, agiri grafikoetan zehaztutako eraikin berri bakartuak dituen, Lagran, Pipaon eta Villaverde udalerrietan.

b).- Izaera orokorreko araudiari dagokionez, modu subsidiarioan aplikatuko da arau hauetan aurrez ikusitakoa.

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruen baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, eraikuntza proiektua baino ez da eskatzen.

ii.- Urbanizazio kargak.

1).- Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.1 artikulua araberak, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren araberak lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura, hau da, lursailak laga eta urbanizazio lanak egin.

2).- Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzati kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

b.- Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruen baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Kategoria honetan, beharrezkoa izango da berriro lurzatikatzeko, urbanizatzeko eta eraikitze proiektuak idaztea.

ii.- Urbanizazio kargak.

Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren araberak, finkatutako urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek hau egin beharko dute:

1).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea tokiko izaerako bideak, espazio libreak eta hornidura publikoak, 5. plano multzoan zehaztutakoak: "Hiri lurzoruen antolamendu xehatua. Hirigintza kudeaketa (EU). Finkapen maila."

2).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea eremuan aurrez ikus daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

3).- Nahitaez eta doan udalari lagatzea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako plusbalioetan duen partaidetza dela eta, hirigintza legedian ezarritako egikaritze unitateko aprobetxamenduaren ehunekoari dagokion lurzorua. Aprobetxamendu hori urbanizazio kargarik gabe lagako da.

4).- Egikaritze unitatean dauden toki izaerako bideen eta espazio librean urbanizazioa ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

iii.- Egikaritze unitateen ezaugarriak.

Zona honetan, arauk jarraian deskribatutako egikaritze unitateak aurrez ikusten dituzte:

1).- Lagrango 7. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta bi lurzati (1595 eta 195) osatzen dute. Lurzati horiek San Bartolomeko errearen alboan daude kokatuta. Mugatu egin da, onura eta kargen bidezko banaketa eta inguruaren arazoizko urbanizazioa kudeatzeko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 8.191,87 m<sup>2</sup>.

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 937,82 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 937,82x120euro/m<sup>2</sup>=112.538,40 euro.

2).- En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

Artículo 146.- Zona de ordenación 4: Densidad baja.

1.- Objeto.

a).- El objeto de esta zona es la ordenación del suelo urbano de periferia, con nueva edificación aislada y detallada en la Documentación gráfica, en la población de Lagrán, Pipaón y Villaverde.

b).- En cuanto a la Normativa de carácter general, se aplicará de forma subsidiaria lo previsto en estas Normas.

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Condiciones del suelo urbano consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría solo se exige el proyecto de edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

1).- De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, ceder los terrenos y realizar y costear la urbanización de los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc..) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

2).- Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

b.- Condiciones del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta categoría será necesaria la redacción de los proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.

ii.- Cargas de urbanización.

Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán:

1).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en el juego de planos número 5: "Ordenación Detallada del suelo urbano. Gestión Urbanística (U.E.). Grado de Consolidación".

2).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

3).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento de la unidad de ejecución establecido en la legislación urbanística. Tal aprovechamiento se cederá libre de cargas de urbanización.

4).- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los viales y espacios libres de carácter local incluidos en la unidad de ejecución.

iii.- Características de las unidades de ejecución.

En esta zona, las Normas prevén las unidades de ejecución que seguidamente se describen:

1).- Unidad de ejecución 7 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por dos parcelas (1595 y 195) emplazadas junto al arroyo de San Bartolomé, delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas, así como la urbanización racional del entorno.

a).- Superficie aproximada: 8.191,87 m<sup>2</sup>.

b).- Calificación del suelo: uso privado residencial y viario.

c).- Cesiones obligatorias: 937,82 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial.

d).- Sistema de ejecución: compensación.

e).- Plazo de ejecución: 12 años.

f).- Coste aproximado de la urbanización: 937,82x120euros/m<sup>2</sup>=112.538,40 euros.

## 2).- Lagrango 8. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta hainbat lurzati (96, 839, 838, 194, 193 eta 192) osatzen dute. Lurzati horiek A-3130 errepidearen mendebaldeko tartearen eta San Bartolomeko errekaren artean daude kokatuta. Mugatu egin da, onura eta kargen bidezko banaketa eta inguruaren arazoizko urbanizazioa kudeatzeko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 9.091,84 m<sup>2</sup>.

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: (87,81+123,78+189,34+58,04) = 458,97 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 458,97x160euro/m<sup>2</sup>= 73.435,20 euro.

3).- Lagrango 9. egikaritze unitatea (3. antolamendu zonari ere eragiten dio).

Egikaritze jarraituko unitate hori elkarren ondoko lurzati hauek osatzen dute: 917 (415,28 m<sup>2</sup>), 918, 919 (1.659,88 m<sup>2</sup>), 929 (605,68 m<sup>2</sup>) eta 307. Hego-ekialdeko zonan daude kokatuta, eta antzinako zerrategiaren hiri zona osatzen dute. Kale berriak irekitzearen eta zonaren urbanizazio orokorraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa kudeatzeko mugatu da.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 13.573,18 m<sup>2</sup>.

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 629,32 m<sup>2</sup> bideetarako eta 246,42 m<sup>2</sup> espazio libre publikorako (gutxi gorabeherako azalera).

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 1.875,74 x 100euro/m<sup>2</sup>= 187.574,00 euro.

4).- Lagrango 10. egikaritze unitatea.

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta elkarren ondoko lurzati hauek osatzen dute: 308, 309, 929 (519,73 m<sup>2</sup>), 933 (882,63m<sup>2</sup>) eta 932 (63,13m<sup>2</sup>). Lurzati horiek Lagrango ekialdeko sarreran daude kokatuta, A-3130 errepidetik, Villaverdeko errepidearen alboan. Mugatu egin da, planteatutako hirigintza proposamenaren ondoriozko karga eta onuren bidezko banaketa kudeatzeko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 4.774,32 m<sup>2</sup>.

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bizitegitarako, bidetarako eta espazio libererako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: (66,60+264,21) =330,81 m<sup>2</sup> bideetarako eta 255,78 m<sup>2</sup> espazio libre publikorako (gutxi gorabeherako azalera).

d).- Egikaritze sistema: Konpentsazioa.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 586,59 x 110euro/m<sup>2</sup>= 64.249,00 euro.

5).- Pipaongo 2. egikaritze unitatea (ekipamenduaren antolamendu zonari ere eragiten dio).

Egikaritze jarraituko unitatea da, eta hainbat lurzati osatzen dute: 315, 1031 eta 142-hornidurakoa. Ipar-mendebaldean daude kokatuta, Pipaonerako sarreran. Mugatu egin da, proposatutako kalearen irekieraren ondoriozko onura eta kargen bidezko banaketa bermatzeko. Proposamen hori egin da, bide publikorako aurrealdea ez daukaten lurzatiei aurrealde hori emateko.

a).- Gutxi gorabeherako azalera: 5.913,24 m<sup>2</sup>.

b).- Lurzoruaren kalifikazioa: bidetarako eta bizitegitarako erabilera pribatua.

c).- Nahitaezko lagapenak: 168,54 m<sup>2</sup> inguru bideetarako.

d).- Egikaritze sistema: konpentsazioa edo lankidetzak.

e).- Egikaritzeko epea: 12 urte.

f).- Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 168,54 x 120euro/m<sup>2</sup>= 20.224,80 euro.

3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

a.- Berezko erabilera.

Zonaren berezko erabilera bizitegitarako da.

## 2).- Unidad de ejecución 8 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por varias parcelas (96, 839, 838, 194, 193 y 192) emplazadas entre el tramo Oeste de la Carretera A-3130 y el arroyo de san Bartolomé, final oeste del casco urbano, delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas, así como la urbanización racional del entorno.

a).- Superficie aproximada: 9.091,84 m<sup>2</sup>.

b).- Calificación del suelo: uso privado residencial y Viario

c).- Cesiones obligatorias: (87,81+123,78+189,34+58,04) = 458,97 m<sup>2</sup> aproximadamente para vial.

d).- Sistema de ejecución: compensación.

e).-Plazo de ejecución: 12 años.

f).- Coste aproximado de la urbanización: 458,97x160euros/m<sup>2</sup>= 73.435,20 euros.

3).- Unidad de ejecución 9 de Lagrán (afecta además a la zona de ordenación 3).

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas contiguas 917 (415,28 m<sup>2</sup>), 918, 919 (1.659,88 m<sup>2</sup>), 929 (605,68 m<sup>2</sup>) y 307 y emplazadas en la zona Sur-Este completando la zona ya urbana del antiguo aserradero. Ha sido delimitada para gestionar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la apertura de nuevas calles y la urbanización general de la zona.

a).- Superficie aproximada: 13.573,18 m<sup>2</sup>.

b).- Calificación del suelo: uso privado residencial y viario.

c).- Cesiones obligatorias: 629,32 m<sup>2</sup> para viales y 246,42 m<sup>2</sup> para espacio libre público, aproximadamente.

d).- Sistema de ejecución: compensación.

e).- Plazo de ejecución: 12 años.

f).- Coste aproximado de la urbanización: 1.875,74 x 100euros/m<sup>2</sup>= 187.574,00 euros.

4).- Unidad de ejecución 10 de Lagrán.

Es una unidad de ejecución continua compuesta por las parcelas contiguas 308, 309, 929 (519,73 m<sup>2</sup>), 933 (882,63m<sup>2</sup>) y 932 (63,13m<sup>2</sup>) emplazadas en la entrada Este de Lagrán, desde la Carretera A-3130, junto al Camino de Villaverde Ha sido delimitada para gestionar la justa distribución de cargas y beneficios derivados de la propuesta urbanística planteada.

a).- Superficie aproximada: 4.774,32 m<sup>2</sup>.

b).- Calificación del suelo: uso privado residencial, viario y espacio libre público.

c).- Cesiones obligatorias: (66,60+264,21) =330,81 m<sup>2</sup> para viales y 255,78 m<sup>2</sup> para espacio libre público, aproximadamente.

d).- Sistema de ejecución: compensación.

e).- Plazo de ejecución: 12 años.

f).- Coste aproximado urbanización: 586,59 x 110euros/m<sup>2</sup>= 64.249,00 euros.

5).- Unidad de ejecución 2 de Pipaón (afecta además a la zona de ordenación equipamiento).

Es una unidad de ejecución continua compuesta por varias parcelas (315,1031 y 142-Dotacional) emplazadas al Noroeste, en el acceso a Pipaón. Ha sido delimitada para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la apertura de la calle propuesta con el fin de dotar de frente a vía pública a las parcelas que no lo tienen.

a).- Superficie aproximada: 5.913,24 m<sup>2</sup>.

b).- Calificación del suelo: uso privado residencial y Viario.

c).- Cesiones obligatorias: aproximadamente para vial 168,54 m<sup>2</sup>.

d).- Sistema de ejecución: compensación o cooperación.

e).- Plazo de ejecución: 12 años.

f).- Coste aproximado urbanización: 168,54 x 120euros/m<sup>2</sup>= 20.224,80 euros.

3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

a.- Uso característico.

El uso característico de la zona es el residencial.

## b.- Eraikuntza motak.

ondoren adierazten diren eraikin motak egin daitezke lurzati eraikigarrietan, beherago azaltzen diren baldintzetan:

## i.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1).- 1. mota.- Etxebizitza bateko eraikin bakartua.

2).- 2. mota.- Familia bakarreko etxebizitzako eraikin atxikia-binakakoa.

3).- 3. mota.- Etxebizitza biko edo bi familiako eraikin bakartua.

4).- 4. mota.- 3 edo 4 etxebizitzako eraikin bakartua.

5).- 5. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakartua (bizitegitarako baino ez).

## ii.- Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

1).- 5. mota.- Eraikin bakartua.

c.- Baimendutako erabilera xehatuak eta horien kokalekua, bate-ragarritasunaren arabera.

## i.- Nekazaritza erabilera:

1).- Mintegiak eta berotegiak.

2).- Nekazaritza biltegiak: 1, 2 eta 5. motetan, beheko solairua, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin partekatua.

## ii.- Abeltzaintza erabilera:

1).- Norberaren kontsumorako abeltzaintza arloko jarduerak: 1, 2 eta 5. motetan, beheko solairua, biltegiarekin partekatua.

2).- Lagun egiteko animaliak: lagun egiteko animaliak onartuko dira, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

## iii.- Bizitegitarako erabilera:

1).- Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 2. motatakoetan.

2).- Bi familiako etxebizitza: 3. motatakoetan.

3).- Familia anitzekoa (3 edo 4 etxebizitza): 4. motakoan, teilatupea salbu, baldin eta hori beste solairu batzuekin lotuta ez badago.

4).- Hirugarren adinekoentzako egoitzak. 5. motan. Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitokikoa duten etxebizitzak onartzen dira, baldin martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onartutakoak xedatutakoa betetzen badute.

iv.- Industria erabilera: jabe bakarra duen eraikinaren beheko solairuan edo eraikin eskusiboan.

1).- Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,075 kW baino gutxiagoko potentzia dutenak.

2).- Artisautza eta arte lanbideak.

3).- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

4).- Etxeko kontsumorako gaiak konpontzeko lantegiak:

## iv.- Ekipamendu komunitarioa:

1).- Hezkuntza. Irakaskuntza arautugabeak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatuta, eta, 5. motakoetan, gainerako irakaskuntzak.

2).- Kultura. Kultur informazioa: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

3).- Aisiari eta ikuskizunei lotutakoak: 5. motakoan.

4).- Osasuna eta administrazioa: 1., 2. eta 5. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

5).- Laguntzarakoa: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

6).- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5. motakoan.

## v.- Hirugarren sektorea:

1).- Bulegoak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan eta lehenengoan.

2).- Merkataritza: 2 eta 5. motatako eraikinetan, beheko solairuan. 5. motakoetan, bulegoekin partekaturik.

3).- Ostatuak: 1, 2 eta 5. motakoetan. Eraikin eskusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko getelarako erabiliko dira. Ostatu erabilera baimentzen da beheko

## b.- Tipos edificatorios.

En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

## i.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

1).- Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

2).- Tipo 2.- Edificio adosado-pareado de vivienda unifamiliar

3).- Tipo 3.- Edificio aislado de dos viviendas o bifamiliar.

4).- Tipo 4.- Edificio aislado de 3 o 4 viviendas.

5).- Tipo 5.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a residencia).

## ii.- Destinado exclusivamente a uso no residencial.

1).- Tipo 5.- Edificio aislado.

c.- Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad.

## i.- Uso agrícola:

1).- Viveros e invernaderos.

2).- Almacenes agrícolas: En tipos 1, 2 y 5, planta baja, compartido con uso agrícola y ganadero.

## ii.- Uso ganadero:

1).- Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 1, 2 y 5, planta baja, compartido con almacén.

2).- Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

## iii.- Uso residencial:

1).- Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 2.

2).- Vivienda bifamiliar: en tipo 3.

3).- Plurifamiliar (3 o 4 viviendas): En tipo 4, excepto en bajo cubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

4).- Residencias para la tercera edad: en tipo 5. Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la Tercera Edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

iv.- Uso industrial: en edificio exclusivo o en planta baja de edificio con propietario único.

1).- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>.

2).- Artesanía y oficios artísticos.

3).- Talleres de reparaciones de vehículos.

4).- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico.

## iv.- Equipamiento comunitario:

1).- Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipo 5 restantes enseñanzas.

2).- Cultural. Información cultural: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.

3).- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.

4).- Sanitarios y administrativos: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros equipamientos.

5).- Asistencial: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.

6).- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

## v.- Terciario:

1).- Oficinas: En tipos 1, 2 y 5, en planta baja y primera.

2).- Comercio: En tipos 2 y 5, en planta baja. En tipo 5 ó compartido con oficinas.

3).- Hospedaje: En tipos 1, 2 y 5. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes. Se permite específicamente el uso de hospedaje en planta

solairuan, betiere arkitektura eta hirigintza oztopoak kentzeari buruzko legedira egokitzen bada.

vi.- Oinarrizko energia azpiegiturak: 5. motakoan.

vii.- Aparkalekuak: behe solairuetan eta sotoetan, BOE araudia betez.

d.- Baimendutako eraikuntzako esku hartzeak.

i.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Gehieneko eraikigarritasun partzialak:

a).- Bizitegitarako: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b).- Baimendutako gainerako erabileretarako: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c).- Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak. Gehienez 3 m x 3 m x 2 m koak izango dira, eta ezin dute bizigarri bihurtzeko instalazioak izan.

2).- Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3).- Gutxieneko azalera eraikigarria:

Aurreko bi idatz zatietan adierazitakoa kontuan hartuta ere, lurzati bakoitzak 150 metro koadroko azalera eraikigarria izango du gutxienez, nahiz eta, azalera txikiaren ondorioz, aurreko eraikigarritasun koefizienteak aplikatuzetik azalera txikiagoa ateratzen. Gutxieneko azalera hori gauzatzeko, beheko solairuan eraikitako azalera 75 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izan behar du, eta eraikinak ezin izango du etxebizitza bat baino gehiago izan.

Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko lurzati horien eraikigarritasuna ondoko beste lurzatiaren bati emango zaio.

Edonola ere, gutxieneko azalera eraikigarria baimendutako beste erabilera batzuetarako izan daiteke. Hala ere, lurzati mugakideetara gehitzen bada, lurzati berrira oinarrizko eraikigarritasun koefizientearen ondoriozko azalera eraikigarria baino ez du transmitituko.

4).- Lurzati hartzailean okupa daitezkeen azalera osoa: ehuneko 25.

5).- Arau hauek behin betiko onartzeko anearen zegoen lurzatiaren tamainaren arabera baimendutako eraikuntza motak.

a).- 1 eta 2. motak, edozein lurzatiaren.

b).- 3. mota, lurzatiaren gutxienez 800 m<sup>2</sup> koa denean.

c).- 4. mota, lurzatiaren gutxienez 1.600 m<sup>2</sup> koa denean.

d).- 5. mota, lurzatiaren gutxienez 900 m<sup>2</sup> koa denean.

6).- Lurzati eraikigarria:

Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein lurzati; bai eta sortze berriko lurzatiak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.

7).- Lurzatiakateetarako gutxieneko lurzati edo gutxieneko lurzatiakate unitatea:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (lurzatiakate) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzeok diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

a).- 1. motaren kasuan, 600 m<sup>2</sup>.

b).- 2. motaren kasuan: 500 m<sup>2</sup>.

c).- 3. motaren kasuan: 900 m<sup>2</sup>.

d).- 4. motaren kasuan: 1.800 m<sup>2</sup>.

e).- 5. motaren kasuan: 900 m<sup>2</sup>.

f).- Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, Arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki behar du.

8).- Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

a).- Familia bakarreko etxea eraikitzeo, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen, Arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lurzatiei dagokienez. Gainontzeko eraikin motetarako, aurreko mugak, gutxienez, 15 metrora egongo da.

b).- Hala ere, edozein zatitze edo taldekatetik (lurzatiakate) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugak, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan behar du:

i).- 1. motaren kasuan: 19 m.

baja siempre que se adapte a la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

vi.- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

vii.- Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de VPO.

d.- Intervenciones constructivas autorizadas.

i.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

1).- Edificabilidades máximas parciales:

a).- Destinada a usos residenciales: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b).- Destinada al resto de usos autorizados: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c).- Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 3 m x 3 m x 2 m, que no tengan ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

2).- Edificabilidad máxima total: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3).- Superficie edificable mínima:

No obstante lo señalado en los dos apartados precedentes, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 150 m<sup>2</sup>, aunque, debido a su reducida superficie, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad anteriores se obtenga una superficie menor. Para materializar esta superficie mínima será preciso que la superficie edificada en planta baja no exceda de 75 m<sup>2</sup> y que el edificio no posea más de una vivienda.

Si estas opciones no fueran posibles, se prevé como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela vecina.

Aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados. Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada del coeficiente de edificabilidad básica.

4).- Superficie total ocupable de la parcela receptora: 25 por ciento.

5).- Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

a).- los tipos 1 y 2 en cualquier parcela.

b).- El tipo 3 en parcelas de superficie igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.

c).- El tipo 4 en parcelas de superficie igual o superior a 1.600 m<sup>2</sup>.

d).- el tipo 5 en parcelas de superficie igual o superior a 900 m<sup>2</sup>.

6).- Parcela edificable:

Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

7).- Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

a).- En el caso del tipo 1. 600 m<sup>2</sup>.

b).- En el caso del tipo 2: 500 m<sup>2</sup>.

c).- En el caso del tipo 3: 900 m<sup>2</sup>.

d).- En el caso del tipo 4: 1.800 m<sup>2</sup>.

e).- En el caso del tipo 5: 900 m<sup>2</sup>.

f).- Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

8).- Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

a).- No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el linderos frontal mínimo será 15 m.

b).- Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrán las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

i).- En el caso del tipo 1, 19 m.

ii).- 2. motaren kasuan: 16 m.  
 iii).- 3. motaren kasuan: 24 m.  
 iv).- 4. motaren kasuan: 36 m.  
 v).- 5. motaren kasuan: 20 m.  
 c).- Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: 12 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

9).- Eraikinak aurreko, alboetako eta sakoneko mugetaraino izan behar duen tartea.

a).- Tarte horrek 3 metrokoa izan behar du, eta distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, atal itxi...) neurtuko dira.

b).- Hala ere, tarte hori aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea, eraikina alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

i).- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.  
 ii).- Bateragarriak diren erabileretarako bi eraikin batera egitea, artikulua honetako erabilera xehatuen arabera.

iii).- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berriaz adierazten badute.

c).- Lurzatiaren muga garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin eta hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

i).- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lurzatiaren kontrako muga kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea. Proiektua bi eraikuntzena izango da, eta obra aldi berean burutuko da.

ii).- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

iii).- Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

iv).- Azalera eraikia, gehienez, 50 metro koadrokoa izatea, eta altuera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

d).- Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik muge-taraino 3 m-ko tarte libre izango da, lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murriz daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

10).- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea:

Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da. Inolaz ere ez da onartuko eraikin osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

11).- Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua:

bi solairu, beheko solairua barne, eta estalkipekoa.

12).- Sestra kotatik gorako gehieneko altuera.

a).- Eraikinak 7,00 metrorainoko gehieneko altuera izan ahal du erlaitz eta/edo hegaleraino, eta sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da lurzatiaren muturrek maila ezberdineko kale edo espazio publikoetara ematen badute (ibaierak barne).

b).- Eraikuntza beheko solairuan garatzen bada eta nekazaritza biltegi gisa erabiltzen bada, hegalararen gehieneko altuera 4,00 metrokoa izango da, jardueraren garapenaren ondorioz altuera handiagoa arazoitzen denean izan ezik.

13).- Solairuen altuera libreak.

a).- Gutxienezko altuerak:

i).- beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

ii).- beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

iii).- Goi solairuak: 2,50 m.

b).- Gehieneko altuerak.

i).- beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

ii).- beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

ii).- En el caso del tipo 2, 16 m.

iii).- En el caso del tipo 3, 24 m.

iv).- En el caso del tipo 4, 36 m.

v).- En el caso del tipo 5, 20 m.

c).- Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 12 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

9).- Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y fondos.

a).- La separación se establece en 3 metros, que se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.).

b).- No obstante, cuando la aplicación de tal separación impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

i).- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

ii).- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

iii).- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

c).- Podrán construirse garajes o leñeras, adosadas al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i).- Que sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite. El proyecto se referirá a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realizará de manera conjunta.

ii).- Que las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

iii).- Que dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

iv).- Que su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup>. y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

d).- 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 este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

10).- Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela:

Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros. En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

11).- Número máximo de plantas sobre cota de origen:

Dos plantas, incluida la baja, mas bajo cubierta.

12).- Altura máxima sobre cota rasante.

a).- El edificio podrá tener una altura máxima de 7,00 m hasta la cornisa y/o alero, que se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel.

b).- En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja y se utilice como almacén agrícola, la altura máxima al alero será de 4,00 m., salvo que se justifique una altura mayor por el desarrollo de la actividad.

13).- Alturas libres de pisos.

a).- Alturas mínimas.

i).- planta baja uso residencial: 2,50 m.

ii).- planta baja otros usos: 2,80 m.

iii).- plantas altas: 2,50 m.

b).- Alturas máximas.

i).- planta baja uso residencial: 3,00 m.

ii).- planta baja otros usos: 4,00 m.

iii).- Goi solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko atalean eraikinerako zehaztutako gehienezko altuera izango da.

iv).- Erdisoto solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

14).- Irtenguneak fatxadetan.

a).- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki daitezke, baina ezin dira 1,50 m baino gehiago irten.

b).- Ez da onartzen terraza irtenik.

15).- Estalkiak.

a).- Bizitegitarako eraikinetan, estalkiek baldintza hauek beteko dituzte:

i).- Ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute.

ii).- Estaltzeko materiala hau izango da: zeramikazko teila konkortu gorrixka.

iii).- Aurrealdeko mugaranzko hegalek 1,50 metroko gehienezko zabalera izango dute.

iv).- Estalkiaren planotik irteten diren elementuek, hala nola, teilatupe edo txori tokiak, igogailuaren edo eskailleraren kasetoiak, edo antzeko beste batzuek, oinean ez dute gaindituko kokatuta dauden estalkiaren isurialdea estaltzen duen fatxadaren luzeraren ehuneko 15a.

vi).- Kasu guztietan, eraikin nagusiak 1, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

b).- Bizitokitarako ez diren eraikinen kasuan, % 10 eta % 50 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere kokalekuko ingurunea errespetatuz.

c).- Eraikin guztietan:

i).- Estalkipearen argiztapena argizuloen bidez egingo da; horiek estalkiaren plano berean egongo dira.

ii).- Estalki lauak edo terrazak egin ahal izango dira, baina horien gehienezko azalera eraikinak beheko solairuan duen azalaren ehuneko 20 izango da.

iii).- Estalkiaren plano auzuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

16).- Mehelinak.

agerian gelditzen diren mehelinak fatxaden kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

17).- Lurzatiaren itxiturak.

a).- Lurzatiak eremu hartako harlangaitzezko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek, gehienez ere, 80 zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, 200 zentimetroko osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen, metalezko hesien edo antzekoen bitartez.

b).- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

c).- Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

d).- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

e).- Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartearak agiri grafikoetan zehazten dira.

18).- Eraikuntzatik errepideetarako tartearak.

Eraikuntzatik errepideetarako tartearak lerrokaduren eta sestren planoan daude ezarrita.

19).- Lurzatiaren itxituretatik errepideetarako dagoen distantzia, eraikuntzak finkatutako hiri tarteeetan.

a).- Tarte horietan, itxituretatik errepideetarako distantziak 4,50 metrokoak dira, galtzadaren ardatzetik neurtuta.

iii).- plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

iv).- planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

14).- Salientes en las fachadas.

a).- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados pero no sobresalir más de 1,50 m.

b).- No se permiten terrazas salientes.

15).- Cubiertas.

a).- En los edificios residenciales las cubiertas cumplirán estas condiciones:

i).- Tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento.

ii).- El material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojizo

iii).- Los aleros hacia el lindero frontal tendrán una anchura máxima de 1,50 m.

iv).- Los elementos que sobresalgan del plano de cubierta, tales como, buhardilla o txori-toki, casetón de ascensor o escalera, u otros similares, no excederán en planta del 15 por ciento de la longitud de fachada que cubra el faldón de la cubierta donde se ubiquen.

vi).- El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 1, 2, 3 ó 4 aguas.

b).- En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

c).- En todos los edificios:

i).- La iluminación de la bajo-cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, situados en el mismo plano de cubierta.

ii).- Se permitirán cubiertas planas o terrazas, con superficie máxima de un 20 por ciento de la superficie en planta baja del edificio.

iii).- El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

16).- Medianeras.

Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

17).- Cierres de parcela.

a).- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados de piedra de la zona o similar, de ochenta (80) 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 doscientos (200) centímetros.

b).- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro y valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

c).- No se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

d).- En el caso de que la parcela lindante con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

e).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carreteras consideradas travesías, vienen especificadas, en su caso, en la documentación gráfica.

18).- Distancias de la edificación a carreteras.

Las distancias de la edificación a las carreteras vienen fijadas en el plano de Alineaciones y rasantes.

19).- Distancias de cierre de parcela a carreteras en los tramos urbanos consolidados por la edificación.

a).- En estos tramos las distancias de los cierres a las carreteras se fijan en 4,50 m, medidos desde el eje de la calzada.

b).- Hala ere, zeharbidetzat jotzen diren errepide tarteetan, distantzia horiek agiri grafikoetan jasotakora egokitu ahal izango dira, betiere errepide arloko organo eskudunaren baimena badute.

20).- Lurzatiaren itxuratik errepideetaraino dagoen distantzia, eraikuntzak finkatutako hiri tarteetan.

a).- Tarte horietan, itxituretatik errepideetarainoko distantziak 6,50 metrokoak dira, galtzadaren ardatzetik neurtuta.

b).- Hala ere, zeharbidetzat jotzen diren errepide tarteetan, distantzia horiek agiri grafikoetan jasotakora egokitu ahal izango dira, betiere errepide arloko organo eskudunaren baimena badute.

21).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea.

a).- Eraikuntzatik ubideetarainoko tartea lerrokaduren eta sestren planoan dago zehaztuta.

b).- Ur ibilguren batetik gertu dagoen eraikitako edo urbanizatutako edozein alde garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen arloko eraginei buruzko azterlan bat idaztea.

c).- Lurzatiaren itxurari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxieneko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoon emaitzak kontuan izanda.

22).- Eraikuntzen diseinuari buruzko baldintza berezia.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko lurzati-tietan.

23).- Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

ii.- Katalogatu gabeko eraikinetan baimenduta dauden birgaitzeko esku hartzeetan aplikatu beharreko eraikuntza parametroak eta gainerako baldintzak.

1).- Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

2).- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero. Hala ere, etxebizitza kopuruaren ondorioetarako, horien egungo kopurua handitu egin ahal izango da orube unitate berean, betiere batez besteko azalera eraikitako 150 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada etxebizitza bakoitzeko.

3).- Berariazko antolamendutik kanpo ez dauden eta handitzeko aukerak agortuta dauzkaten bizitegi eraikinei dagokienez, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, etxebizitza kopurua handitu ahal izango da orube unitate berean, honako baldintzak betetzen badira:

a).- Eraikuntzaren azalera eraikia, birgaitzeko esku hartzearen aurretik, eraikitako 250 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izatea.

b).- Birgaitutako etxebizitza berri bakoitzaren gutxieneko azalera eraikitako 150 m<sup>2</sup>-koa izatea, batez beste.

c).- Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

d).- Eraikuntzak honakoa mantentzea:

i).- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

ii).- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketak onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

b).- No obstante, en los tramos de carretera considerados travesías, tales distancias podrán ajustarse en cada caso a la documentación gráfica, siempre que cuenten con la autorización del Órgano competente en materia de carreteras.

20).- Distancias de cierre de parcela a carreteras en los tramos urbanos no consolidados por la edificación.

a).- En estos tramos las distancias de los cierres a las carreteras se fijan en 6,50 m, medidos desde el eje de la calzada.

b).- No obstante, en los tramos de carretera considerados travesías, tales distancias podrán ajustarse en cada caso a la documentación gráfica, siempre que cuenten con la autorización del Órgano competente en materia de carreteras.

21).- Distancia de la edificación a los cursos de agua.

a).- La distancia de la edificación a los cursos de agua viene especificada en el plano de Alineaciones y rasantes.

b).- De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un estudio de inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

c).- Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

22).- Condición específica relativa al diseño de las edificaciones.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

23).- Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente para las viviendas de protección oficial.

ii.- Parámetros constructivos y edificatorios y demás condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas en los edificios no catalogados.

1).- En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

2).- En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta. No obstante, a los efectos del número de viviendas podrá aumentarse su número actual bajo la misma unidad predial, siempre que la superficie media supere los 150 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

3).- Además, en los edificios residenciales que no estén en situación de fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirá el aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a).- La superficie construida de la edificación antes de la intervención rehabilitadora supere los 250 m<sup>2</sup> construidos.

b).- La superficie mínima de cada nueva vivienda rehabilitada sea de 150 m<sup>2</sup> construidos de media.

c).- Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio, aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

d).- El edificio mantenga:

i).- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales, en cuanto al sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

ii).- La composición de los huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar las fachadas o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.



iii).- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera libre betetzeko bada.

f).- Etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak betetzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 dekretuan jasotakoaren arabera.

4).- Bizitegiarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrekin hori baimenduz gero. Hala ere, bizitegi erabilera aldatzea onargarria izango da, lehendik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean (aurre-aurreko 3) idatz zatian xedatutakoa aplikatuko zaio) edota, berariazkoa ez den antolamenduz kanpoko egoeran egonda, ezaugarri tipomorfologikoak bizitegiarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean, aurre-aurreko 3) idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

5).- Birgaitzeko eraikitze esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

iii.- Katalogatutako eraikinetako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluaren jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

2).- Udalerrin mailan katalogatutako eraikinetan, aurre-aurreko II. atala aplikatu ahal izango da, osorik edo zati batean, udalak uste badu, justifikatuta, horien katalogazioa arrazoitu duten historia eta arkitektura balioak ez direla galtzen.

iv.- Eraisteko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

1).- Katalogatu gabeko eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

2).- Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluaren (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

147. artikulua.- 5. antolamendu zona. Nekazaritza eta abeltzaintza eta industria erabilera, mistoa.

1.- Xedea.

a.- Zona honen helburua da Lagrango udalerrin dauden industriako hiri lurzorua antolatzea. Lurzoru horiek agiri grafikotan daude zehaztuta.

b.- Zona misto honetan, partikularri egoki zaionaren arabera, nekazaritza eta abeltzaintza eta industriako erabilera dagokion fitxa hau, hori bada proposatutako erabilera, edo 5. antolamendu zonako bizitegi erabilera (bizitegiarako mistoa, erabilera hau proposatzen bada, zona honetan proposatzen den berariazko bateragarritasuna dela eta) dagokion fitxa aplikatu ahal izango dira.

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren baldintzak.

i.- Garapen baldintzak.

Zona honetan, urbanizazio eta eraikuntza proiektuak exijitzen dira.

ii.- Nahitaezko lagapenak.

Indarrean dagoen legeriak xedatzen dituenak. Lurzatiaren aurreko aldeak ematen duen bidearen ertzaren eta lurzatiaren itxuraren arteko zerrenda, bere luzera osoan, Udalarin nahitaez eta dohainik laga behar zaio, hiritarte jarduna bukatutakoan.

iii.- Urbanizazio kargak.

Lurzatiaren aurreko aldeak ematen duen bidearen ertzaren eta lurzatiaren itxuraren arteko zerrenda, bere luzera osoan, hiritarte behar da. Urbanizazio hori udalak zehaztutako irizpideen arabera egingo da, eraikuntza baimenak ematerakoan.

3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

a.- Berezko erabilera.

Zonaren berezko erabilera nekazaritza eta abeltzaintza eta industriarako erabilera da.

iii).- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a las edificaciones de nueva planta.

f).- Se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, tal y como se exige en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

4).- En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio existente se encuentra dentro de ordenación, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado 3) inmediatamente anterior, o cuando estando en situación de fuera de ordenación no expresa sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 3) mencionado.

5).- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

iii.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas en los edificios catalogados.

1).- Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

2).- En los edificios catalogados a nivel municipal podrá aplicarse el apartado II inmediatamente anterior, total o parcialmente, si el Ayuntamiento considera justificadamente que no se lesionan los valores histórico-arquitectónicos que han motivado su catalogación.

iv.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de demolición.

1).- En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

2).- En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

Artículo 147.- Zona de ordenación 5, Mixta de uso agropecuario-industrial

1.- Objeto.

a.- El objeto de esta zona es la ordenación de los Suelos Urbanos Industriales, detallados en la Documentación Gráfica, situados en la localidad de Lagrán.

b.- En esta zona Mixta podrán aplicarse, a conveniencia del particular, indistintamente esta ficha correspondiente al uso agropecuario-industrial, en el caso de ser éste el uso propuesto, o bien la ficha correspondiente al uso residencial de la Zona de Ordenación 5: Mixto residencial, en el caso de proponerse este uso, dada la compatibilidad expresa que se propone en esta zona.

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Condiciones del suelo urbano consolidado por la urbanización.

i.- Condiciones de desarrollo.

En esta zona se exige los proyectos de urbanización y de edificación.

ii.- Cesiones obligatorias.

Las establecidas en la Legislación vigente. La franja comprendida entre el eje del vial al que dé frente la parcela y el cierre de la misma, a lo largo de toda su longitud, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, una vez ejecutada su urbanización.

iii.- Cargas de urbanización.

Deberá urbanizarse la franja comprendida entre el eje del vial al que dé frente la parcela y el cierre de la misma, a lo largo de toda su longitud. Dicha urbanización se realizará conforme a los criterios que defina el Ayuntamiento, en la concesión de las respectivas licencias edificatorias.

3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

a.- Uso característico.

El uso característico de la zona es el agropecuario-Industrial.

- b.- Eraikuntza motak.  
 ondoren adierazten diren eraikin motak egin daitezke lurzati eraikigarrietan, beherago azaltzen diren baldintzetan:
- i.- 1. mota.- Erabilera eskusiboko eraikin bakartua.
  - ii.- 2. mota.- Erabilera partekatuko eraikin bakartua.
  - iii.- 3. mota.- Eraikin edo atal atxikiek osatutako eraikin multzoa.
- iv.- 4. mota.- Eraikin edo atal libreek osatutako eraikin multzoa.
- c.- Baimendutako erabilera xehatuak eta horien kokalekua, bateagarritasunaren arabera.
- i.- Bizitegitarakoa, zortasun erabilera gisa, 2, 3 eta 4. motetan. Etxebizitzak gehieneko eraikigarritasun hau izango du: eraikitako 160 m<sup>2</sup>, lurzati bakoitzeko.
  - ii.- Industriarakoa, osasungaitzak, arriskutsuak eta kutsagarriak izan daitezkeenak izan ezik, 1, 2, 3 eta 4. motetan.
  - iii.- Abeltzaintza jarduerak:  
 Animalia osasunari buruzko apirilaren 24ko 8/2003 Legean jasotako baldintzak beteko dituzte. Horrez gain:
    - 1).- Txerri ustiategiei dagokienez, txerri ustiategiak antolatzeko oinarriko arauak ezartzen dituen martxoaren 3ko 324/2000 Errege Dekretukoak, eta txerriak babesteko gutxieneko arauari buruzko urriaren 31ko 1135/2002 Errege Dekretukoak.
    - 2).- Erlezaintza ustiategien kasuan, erlezaintza ustiategiak antolatzeko arauak ezartzen dituen otsailaren 22ko 209/2002 Errege Dekretukoak.
    - 3).- Untxi ustiategien kasuan, untxi ustiategiak antolatzeko arauak ezartzen dituen ekainaren 25eko 1547/2004 Errege Dekretukoak.
  - 4) Eta ustiategi guztietan, honako honetan jasotakoak: 141/2004 Dekretua, uztailearen 6koa, abeltzaintzako ustiategien arau teknikoak, higie-ne osasun arauak eta ingurumen arauak ezarri dituen, aurreko lege testuen aurka ez doan guztian.
    - iv.- Industria biltegiak: 1, 2, 3 eta 4. motakoetan.
    - v.- Biltegiak eta handizkako merkataritza:
      - 1).- Merkataritzakoak ez diren biltegiak, eskualdeko nekazaritza ustiategiei lotuta daudenak: 1, 2, 3 eta 4. motakoetan.
      - 2).- Nekazaritzako edo eskuz landutako produktuen biltegiak: 1, 2, 3 eta 4. motakoetan.
    - vi.- Bulegoak: 2, 3 eta 4. motakoetan, zortasun erabilera gisa eta eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko gehieneko eraikigarritasunarekin lurzati bakoitzeko.
    - vii.- Oinarrizko azpiegiturak: 1. motakoan.
    - viii.- Hiri zerbitzuak eta herritarren babesa: 1. motakoan.
  - d.- Baimendutako eraikuntzako esku hartzeak.
    - i.- Eraikuntzako esku hartze guztiei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.  
 Eraikuntza jarduera guztietan, nahitaezkoa izango da elementu desagokiak deuseztatzea eta horien ordean eraikinaren izaerarekin bat datozen beste batzuk jartzea.
      - ii.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.
        - 1).- Gehieneko eraikigarritasun partzialak:
          - a).- Bizitegitarako: eraikitako 160 m<sup>2</sup> gehienez lurzati bakoitzeko.
          - b).- Bulegotarako: eraikitako 100 m<sup>2</sup> gehienez lurzati bakoitzeko.
        - c).- Baimendutako gainerako erabileretarako: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
        - 2).- Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati osoaren gainean kalkulata.
        - 3).- Lurzati eraikigarria.  
 Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein lurzati; bai eta sortze berriko lurzatiak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.
          - 4).- Lurzatikateetarako gutxieneko lurzatia edo lurzatikatzeko gutxieneko unitatea.  
 Lurzati berri guztiek, gutxienez, 1.800 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute.

- b.- Tipos edificatorios.  
 En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:
- i.- Tipo 1.- Edificio aislado de uso exclusivo.
  - ii.- Tipo 2.- Edificio aislado de uso compartido.
  - iii.- Tipo 3.- Conjunto edificado formado por edificios o cuerpos adosados.
  - iv.- Tipo 4.- Conjunto edificado formado por edificios o cuerpos exentos.
- c.- Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad.
- i.- Residencial, como uso servidor, en tipos 2, 3 y 4. La vivienda tendrá una edificabilidad máxima de 160 m<sup>2</sup>/construidos por parcela.
  - ii.- Industria, excepto las insalubres, las peligrosas y las potencialmente contaminantes, en tipos 1, 2, 3 y 4.
  - iii.- Actividades ganaderas:  
 Cumplirán las condiciones contenidas en la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal, y además:
    - 1).- En el caso de las explotaciones de porcino, las del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas y el Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de los cerdos.
    - 2).- En el caso de las explotaciones apícolas, las del Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas.
    - 3).- En el caso de las explotaciones cunícolas, las del Real Decreto 1547/2004, de 25 de junio, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones cunícolas.
    - 4) Y en todas las explotaciones, las del Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, en todo aquello que no esté en contradicción con los textos legales anteriores.
  - iv.- Almacenes industriales: En tipos 1, 2, 3 y 4.
  - v.- Almacenes y comercio mayorista:
    - 1).- Almacenes no comerciales, vinculados a las explotaciones agrarias de la comarca: en tipos 1, 2, 3 y 4.
    - 2).- Almacenes de productos agrarios o manufacturados: en tipos 1, 2, 3 y 4.
    - vi.- Oficinas: En tipos 2, 3 y 4, como uso servidor y con una edificabilidad máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos por parcela.
  - vii.- Infraestructuras básicas: En tipo 1.
  - viii.- Servicios urbanos y protección ciudadana: En tipo 1.
- d.- Intervenciones constructivas autorizadas.
- i.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a toda intervención constructiva.  
 En toda actuación constructiva, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.
    - ii.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.
      - 1).- Edificabilidades máximas parciales:
        - a).- Destinada a uso residencial: un máximo de 160 m<sup>2</sup> construidos por parcela.
        - b).- Destinada a uso de oficinas: un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos por parcela.
        - c).- Destinada al resto de usos autorizados: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
        - 2).- Edificabilidad máxima total: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, calculados sobre el total de parcela.
        - 3).- Parcela edificable.  
 Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.
          - 4).- Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación.  
 Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 1.800 m<sup>2</sup>.

5).- Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak.  
Lurzatikatzeko berrietan, 36 metroko gutxieneko aurrealdeko muga ezartzen da.

6).- Eraikinak aurreko, alboetako eta atzeko mugetaraino izan behar duen tartea.

Eraikin guztiak, gutxienez, 5 m bananduko dira muga guztietatik. Distantzia hori fatxadako punturik irtenenetik neurtuko da.

7).- Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

Lurzatiaren eraikin libreak badaude, haien artean gutxienez bost (5) metroko tartea izan beharko dira.

8).- Lurzatiaren okupazioa.

Lurzatiaren eraikuntzak ezin izango du lurzatiaren azaleraren ehuneko 50 baino gehiago okupatu.

9).- Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua.

a).- 1. motako eraikinetan: Solairu bat.

b).- 2, 3 eta 4. motako eraikinetan:

i).- Industria edo biltegi erabilerrako soilik diren atal edo eraikinetan: solairu bat.

ii).- Gainerako atal edo eraikinetan, bi solairu (beheko solairua barne).

10).- Sestra kotatik gorako gehieneko altuera.

a).- 1. motako eraikinetan: garatu beharreko jarduerak exijitutakoa.

b).- 2, 3 eta 4. motako eraikinetan:

i).- Industria edo biltegi erabilerrako soilik diren atal edo eraikinetan: garatutako jarduerak exijitutakoa.

ii).- Gainerako atal edo eraikinetan: 7 m erlaitzera edota hegalaria.

11).- Solairuen altuera libreak.

Solairuen gutxieneko altuera 2,5 metrokoa izango da.

12).- Estalkiak.

Estalkiek gehienez ehuneko 50eko malda izango dute, eta horiek estaltzeko edozein material erabil daiteke, baldin eta bere kokalekuaren ingurunea errespetatzen bada.

13).- Lurzatiaren itxiturak.

a).- Lurzatiak espazio publikoetatik itxi ahal izango dira, osagai gardenak edo landarezko pantailak erabiliz, gehienez ere 2,00 m-ko altuerakoak. 80 cm-ko gehieneko altuerako hormatxoak onartuko dira. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri.

b).- Bi lurzatiaren itxitura komunek zeharrargitsuak izan beharko dute, 2,00 metroko gehieneko altueraraino. Hala ere, jabe mugakideekin adostuta, lurzatiaren aurrealdeko itxituren ezaugarri berdinak dituzten itxiturak egin ahalko dira.

c).- Lurzatiak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertzaren kanpoko aristatik 5 m-ra egongo da.

14).- Eraiki gabeko barruko espazioak.

Lurzatiaren barruko espazioek aire zabaleko biltegi erabilera izan ahalko dute, eta, beraz, ez da horien erabilera edo zolatzera arautzen. Urbanizazio proiektuak paisaia diseinuari buruzkoak jasoko ditu, proposamena eta ingurua bat datozela egiaztatzeko. Horri dago-kionez, proiektu hori idazteko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

a).- Erreka bideak eta erreka bazterrek behar bezala kontserbatu eta lehengoratztea (ezin izango da, inolaz ere, ubideak aldatzea proposatu), bai eta lehendik dauden elementu naturalak ere.

b).- Hurbiletik begiratuta antolamendu berriak ikuspegiaren eraginean eragina, komunikazio bideak, etab. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, zenbait neurri hartuko dira; hala nola, zuhaitzak jartzea...

c).- Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babes-tutarako (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak eta abar) gutxieneko distantzietan eustea.

5).- Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

En las nuevas parcelaciones se establece un lindero frontal mínimo de 36 m.

6).- Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros.

Toda edificación se separará un mínimo 5 m de todos sus linderos. Esa distancia se medirá desde el punto más saliente de la fachada.

7).- Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

En el caso de existir varios edificios exentos en la parcela, las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás, será de cinco (5) metros.

8).- Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación no podrá exceder del 50 por ciento de la superficie de aquella.

9).- Número máximo de plantas sobre cota de origen.

a).- En los edificios tipo 1: Una planta.

b).- En los edificios tipos 2, 3 y 4:

i).- En los cuerpos o edificios destinados exclusivamente al uso industrial o almacenes: una planta.

ii).- En el resto de cuerpos o edificios, dos plantas (incluida la baja).

10).- Altura máxima sobre cota rasante.

a).- En los edificios tipo 1: la exigida por la actividad a desarrollar.

b).- En los edificios tipos 2, 3 y 4:

i).- En los cuerpos o edificios destinados exclusivamente al uso industrial o almacenes: la exigida por la actividad desarrollada.

ii).- En el resto de cuerpos o edificios: 7 m. a cornisa y/o alero.

11).- Alturas libres de pisos.

La altura mínima de los pisos será de 2,5 m.

12).- Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

13).- Cierres de parcela.

a).- Las parcelas podrán cerrarse a los espacios públicos con elementos transparentes o pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m, admitiéndose muretes de 80 cm de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes.

b).- Los cierres comunes a dos parcelas, deberán ser translúcidos hasta una altura máxima de 2,00 m. No obstante, de común acuerdo con los propietarios colindantes, podrá realizarse un cierre de las mismas características que los cierres a frente de parcela.

c).- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

14).- Espacios interiores no edificados.

Los espacios interiores de la parcela podrán tener el uso de almacén al aire libre y, por lo tanto, no se reglamenta su uso o pavimentación. El proyecto de urbanización incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho proyecto:

a).- La debida conservación y restauración de los cauces y de sus márgenes (no pudiéndose proponer, en ningún caso, canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.

b).- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc. adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales, etc.).

c).- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...

## 15).- Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala behar denean, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak ere.

ii.- Lehenagotik dauden eraikinetan baimenduta dauden birgaitzeko esku hartzeetan aplikatu beharreko eraikuntza parametroak eta gainerako baldintzak.

Aurre-aurreko iii atalean xedatutakoa gorabehera:

1).- Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

2).- Horrez gain, handitzeak baimenduko dira, betiere eraikitako atal berriek oin berriko esku hartzeetarako xedatutako arau orokorrak betetzen badituzte; egun dagoenarekin bateragarria den eta baimenduta dagoen erabilerarako erabiltzen badira; eta antolamenduz kanpo egotea zekartzaten arrazoiak ezabatzeraz bideratutako eraiste eta aldatze esku hartzeak etorkizunean ohiko bitarteko tekniko bidez egitea ahalbidetzen badute. Hori dela eta, solairu gehiago eraiki direlako handitzen bada, proiektuak eskakizun hori arrazoitzen duten aukerako irtenbide teknikoak adieraziko ditu.

Azalera eraikigarria eta azalera okupagarria zenbatzeko, gaur egun antolamenduz kanpo dauden eraikinei dagozkien parametroak kontuan hartuko dira.

3).- Antolamenduz kanpo ez dauden eraikinetan edozein eratako aldatze esku hartzeak onartuko dira.

Handitzeak direla eta, antolamenduz kanpoko eraikinetarako adierazitako azken baldintzak beteko dira.

iv.- Eraisteko esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

Dauden eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

148. artikulua.- Antolamendu zona: hornidura lurzorua (ekipamenduak).

## 1.- Xedea.

Ordenantza hau horniduretarako hiri lurzoruaren gainekoa da. Agiri grafikoetan dago zehaztuta, bai eta, hiri lurzoruaren barnean, komunitatearen ekipamendu sistemarako marrazturik dauden lurzatiaren ere.

## 2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak. URBANIZAZIO KARGAK:

Hiriko zerbitzu eta instalazioak burutzea Ordenantza honek araututako zonen ardura duten organismoen zeregina izango da. Obrak gauzatu baino lehen, udalari urbanizazio proiektua aurkeztuko zaio, obrak egiteko baimena eman dezan. Hauek mantentzea eta zaintzea erakunde sustatzailearen ardura izango da, hala balegokio, udal korporazioari eskualdatzen dion arte.

## 3.- Antolamendu xehaturako baldintzak.

## a.- Berezko erabilera.

Lurzati bakoitzaren erabilerak lurzorua kalifikatzeko planoetan adierazitakoak izango dira.

b.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

## i.- Gehieneko eraikigarritasuna.

1).- Kirol erabilerarako: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2).- Erabilera hauetarako: hezkuntza, kultura, jolasa eta ikus-kizunak, osasuna, laguntza, erlijioa, administrazioa, herritarren babesa eta segurtasuna, hiri zerbitzuak eta beste batzuk: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3).- Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak.

Eginiko lurzatiak berriki sortu diren lurzati berrien aurrealdeko mugak 25 m-koak izango dira.

4).- Eraikinak aurreko, alboetako eta atzeko mugetaraino izan behar duen gutxieneko tartea.

Ez da ezarri gutxieneko tarterik mugetaraino. Hala ere, posible bada eta lurzatiaren aprobetxamenduari kalterik egiten ez badio,

## 15).- Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

ii.- Parámetros constructivos y edificatorios y demás condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas en los edificios preexistentes.

Sin perjuicio de lo señalado en el apartado iii inmediatamente anterior:

1).- En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

2).- Además, se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados cumplan la regla general establecida para las intervenciones constructivas de nueva planta, se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente, y permitan la realización futura, por medios técnicos ordinarios, de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable y la superficie ocupable, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

3).- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación.

En el supuesto de las ampliaciones, se cumplirán las últimas condiciones señaladas para los edificios fuera de ordenación.

iv.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de demolición.

En los edificios existentes se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total.

Artículo 148.- Zona de ordenación: Suelo dotacional (equipamientos)

## 1.- Objeto.

Esta Ordenanza se aplicará sobre el suelo urbano calificado como dotacional, convenientemente señalado en la documentación gráfica, o en las parcelas dibujadas como sistemas de equipamiento comunitario, dentro del suelo urbano.

## 2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución. CARGAS DE URBANIZACION:

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente Ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará proyecto de urbanización al Ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

## 3.- Condiciones de ordenación pormenorizada.

## a.- Uso característico.

Los usos de cada parcela serán los señalados en los planos de calificación del suelo.

b.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

## i.- Edificabilidad máxima.

1).- Destinada a uso deportivo: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2).- Destinada a los usos educativo, cultural, recreativo y de espectáculos, sanitario, asistencial, religioso, administrativo, protección y seguridad ciudadana, servicios urbanos u otros: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3).- Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada tendrán 25 m.

4).- Separaciones mínimas de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros.

No se establece separación mínima a linderos. No obstante, si es posible y no perjudica el aprovechamiento de la parcela, se

tarte horiek nahitaez egokituko zaizkie ekipamendua dagoen antolamendu zonakoiei.

5).- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartearak.

Lurzati bereko eraikinen artean, gutxienez, 5 metroko tartea utzi beharko da.

6).- Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua.

Eraikinaren gehieneko solairu kopurua hau izango da: beheko solairua gehi goiko bi solairu eta estalkipea.

7).- Sestra kotatik gorako gehieneko altuera.

Eraikinaren altuera erlaitzera eta/edo hegalaria, gehienez, 12 metro. Lurzatiak kale bitara ematen badu, behean dagoenetik neurtuko da.

8).- Solairuen altuera libreak.

a).- Gutxieneko altuerak:

i).- Beheko solairua: 3,00 m.

ii).- Goiko solairuak: 2,50 m.

b).- Gehieneko altuerak:

i).- Erabilera eskatutakoak. Muga bakarra da aurreko lerroaldean eraikinerako zehaztu den altuera osoa.

ii).- Erdisotoa: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

9).- Lurzati itxiturak.

a).- Lurzatiak eremu hartako harlangaitzezko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek, gehienez ere, 80 zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, 200 zentimetroaraino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen, metalezko hesien edo antzekoen bitartez.

b).- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

c).- Hesiak errematzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

d).- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

149. artikulua.- Antolamendu zona: erabilera eta jabetza publikoko lurzorua (espazio libreak).

1.- Xedea.

Ordenantza hau hurrengoei aplikatuko zaie:

a.- Arbolak eta lorategiak landatzeko erabili behar diren eremuak.

b.- Haurrek jolasteko eta aisialdirako guneek funtzio hori bete dezaten behar duten ekipamendua izango dute.

c.- Oinezkoentzako guneak; hauen funtzioa motorrik gabeko komunikazioak bermatzea da.

d.- Komunikazio bideak babesteko eta bakartzeko eremuak (espaloiak).

2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Urbanizazio kargak.

Espazio guztiak udalak zaindu eta mantenduko ditu, baina jabeek urbanizatu eta dohainik laga behar dituzte, eta, hala badagokio, espazio horiek eratutako lurzatiaren eraikuntza egin.

Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua beteko da, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzkoa.

b.- Bide komunikazioak.

i.- Bide Komunikazioen Sistema Orokorri atxikitako lursailetan berezkoak diren erabilera eta jarduerak onartuko dira.

adaptarán dichas separaciones obligatoriamente a las propias de la Zona de Ordenación en que se encuentre el equipamiento.

5).- Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

Los edificios situados dentro de la misma parcela deberán guardar una separación entre sí de 5 metros como mínimo.

6).- Número máximo de plantas sobre cota de origen.

El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más dos plantas altas y bajo cubierta.

7).- Altura máxima sobre cota rasante.

La altura de la edificación hasta la cornisa y/o alero no podrá exceder de 12 metros. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

8).- Alturas libres de pisos.

a).- Alturas mínimas:

i).- Planta baja: 3,00 m.

ii).- Plantas altas: 2,50 m.

b).- Alturas máximas:

i).- Las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

ii).- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

9).- Cierres de parcela.

a).- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados de piedra de la zona o similar, de ochenta (80) 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 doscientos (200) centímetros.

b).- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro y valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

c).- No se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

d).- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Artículo 149.- Zona de ordenación: Suelo de uso y dominio público (espacios libres)

1.- Objeto.

Esta Ordenanza se aplicará sobre:

a.- Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

b.- Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

c.- Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

d.- Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Cargas de urbanización.

Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por sus propietarios, gratuitamente, a la vez que, en su caso, realizan la edificación de la parcela de la que formen parte.

Se cumplirá el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

b.- Comunicaciones viarias.

i.- En los terrenos adscritos al sistema general de comunicaciones viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

ii.- Espaloiek, hala badagokie, 1,80 metroko gutxieneko zabalera izango dute.

iii.- Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua beteko da, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzkoa.

iv.- Arabako errepideen foru sareko edozein eremutan debekatuta dago hiri lurzorutik sarbide zuzenak ezartzea, lehendik existitzen diren bideen bitartez ez bada.

## IX. TITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZA ARAUAK

150. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria. Erabilera arloa: hirugarren sektorea eta aisialdia:

### 1.- Xedea.

Arlo honen helburua da aisialdira zuzendutako komunitate ekipamendurako eta hirugarren sektorerako lurzoru urbanizagarriaren antolamendu orokorra egitea. Lagrango udalerrriaren iparraldean dago, Bajaurirako irteeran; horren mugak agiri grafikoetan daude zehaztuta. Gutxi gorabeherako azalera, guztira, 30.000 m<sup>2</sup>-koa da.

### 2.- Egikaritzea garatu eta kudeatzeko baldintzak.

a.- Arlo honetarako plan partziala eta urbanizazioaren, lurzutatze berriaren eta eraikuntzaren proiektuak idatzi beharko dira.

b.- Urbanizatzeko eskubidea eskuratzeko, arlo horretako plan partziala honako arau subsidiario hauek behin betiko onartu eta hamabi urteko epean onartu beharko da.

### c.- Urbanizazio kargak.

Arloaren urbanizaziorako beharrezkoak direnez gain, A-3132 errepidearen eta Komunikazio Sistema Orokorren arteko konexioa egin beharko da; hori, Ega ibaia zeharkatzean, Europar Batasunaren Intereseko Lekuekiko 15 metroko gutxieneko zabalera babes zerrendaren barruan kokatzen da. Beraz, nahitaezkoak izango dira Arabako Foru Aldundiaren Errepideen Zerbitzuaren eta Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Zerbitzuaren baimenak.

### 3.- Berezko erabilera.

Berezko erabilera honakoa da: aisialdira zuzendutako komunitate ekipamendua eta hirugarren sektorea.

4.- Oin berriko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.

### a.- Gehieneko eraikigarritasuna:

Hirigintzako gehieneko eraikigarritasun osoa 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa da, eta arloko hasierako azalera osoaren gainean zenbatuko da.

### b.- Eraikinak izan dezakeen gehieneko solairu kopurua:

Jatorrizko kotaren gaineko gehieneko solairu kopurua hau izango da: bi solairu (beheko solairua barne) eta estalkiartea.

### c.- Eraikinen gehieneko altuera.

Gehieneko altuera 7,00 metrokoa izango da.

### d.- Eraikinetatik mugetaraino bitarteko gutxieneko tartea:

Eraikin guztiek, gutxienez, 3 metroko tartea utziko dute mugetaraino.

### e.- Bide trazadura:

Etorkizuneko lurzatiarako sarbideak barneko bideetatik antolatuko dira. Barneko bide horiek udal korporazioaren oniritziarekin diseinatuko dira, eta udalerriko gainerako bide sarean integratuta geratuko dira, nahitaez. Errepideen arloan eskumena duen organoaren baimena lortu behako da, eta, hala badagokio, baita Konfederazio Hidrografikoarena ere.

### f. Estalkiak:

i.- Edozein motatako eraikinetan, % 25etik % 40ra arteko maldak izango dituzte eta teila gorritz estaliko dira.

ii.- Txapitulak onartzen dira, baina ez dute gaudituko kokatuta dauden estalkiaren isurialdearen hegalki duen luzeraren ehuneko 15a.

iii.- Ez dira onartzen ez mantsardak ez atiko atzeratuak, ez eta estalkiaren planoak distorsionatuko dituen elementurik ere.

iv.- Eraikin nagusia, kasu guztietan, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkiarekin egingo da, eta isurki guztietan 50 eta 150 cm arteko hegalki izango ditu.

ii.- Las aceras, en su caso, tendrán una anchura mínima de 1,80 m.

iii.- Se cumplirá el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

iv.- Queda prohibido, en el ámbito de cualquier carretera de la Red Foral de Álava, el establecimiento de accesos directos desde el suelo urbano, salvo a través de los caminos ya existentes.

## TITULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE

Artículo 150.- Suelo urbanizable. Sector de usos terciario, ocio y esparcimiento:

### 1.- Objeto.

El objeto de este sector es la ordenación global del suelo urbanizable de uso terciario y de equipamiento comunitario destinado a ocio y esparcimiento, situado al norte de la localidad de Lagrán, en la salida hacia Bajauri; sus límites vienen detallados en la documentación gráfica. Su superficie total aproximada es de 30.000 m<sup>2</sup>

### 2.- Condiciones de desarrollo y de gestión de la ejecución.

a.- Este sector requerirá la redacción del plan parcial y los proyectos de urbanización, reparcelación y edificación.

b.- Para adquirir el derecho a urbanizar el plan parcial del sector deberá ser aprobado antes de los doce años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

### c.- Cargas de urbanización.

Además de las necesarias para la urbanización del sector, deberá resolverse la conexión con el sistema general de comunicaciones de la carretera A-3132, que al atravesar el río Ega, se sitúa además dentro de la banda de protección de 15 m. de anchura mínima lugar de Interés Comunitario-LIC. Por tanto serán preceptivas las autorizaciones del servicio de Carreteras de DFA y del Servicio de Medio Ambiente de GV.

### 3.- Uso característico.

El uso característico es el terciario y el de equipamiento comunitario destinado al ocio y/o esparcimiento.

4.- Parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

### a.- Edificabilidad máxima:

La edificabilidad urbanística máxima total es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se computará sobre toda la superficie inicial del Sector.

### b.- Número máximo de plantas de la edificación.

El número máximo de plantas sobre la cota de origen será de dos plantas)incluida la baja) más entrecubierta.

### c.- Altura máxima de edificación.

La altura máxima queda fijada en 7,00 m.

### d.- Distancia mínima de la edificación a linderos:

Toda edificación guardará una distancia mínima a los linderos de 3 m.

### e.- Trazado viario:

Los accesos a las futuras parcelas se dispondrán desde la vialidad interior, que se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad, debiendo obtener la autorización del Órgano competente en materia de Carreteras y, en su caso, de la Confederación Hidrográfica.

### f.- Cubiertas:

i.- En todo tipo de edificios tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja color rojo.

ii.- Se admiten las buhardas en una longitud inferior al 15 por ciento de la longitud del alero del faldón de cubierta en el que se sitúen.

iii.- No se permiten fórmulas del tipo de las mansardas, ni áticos retranqueados ni la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta,

iv.- El edificio principal se resolverá, en todos los casos, con cubierta a 2, 3 o 4 aguas, con existencia de aleros en todos sus faldones de medida comprendida entre 50 y 150 cm.

## g.- Fatxadak:

Debekatuta dago ohiko eraikitze eta azpiegitura teknikak simulatzen dituzten materialak erabiltzea, baita eskualdeaz besteko herri arkitekturetan oinarritutako eraikinak eraikitzea ere.

## h.- Lurzatiaren itxurak:

i.- Lurzatiaren eremu hartako harlangaitzezko edo plakazko harrizko elementu itsuen bitartez edo antzeko ez itxi daitezke. Elementu horiek gehienez ehun (100) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko altuera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

ii.- Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

iii.- Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

iv.- Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

## i.- Lurzatiaren itxituratik errepiderainoko tartearak:

Lurzatiaren itxiturak 16,50 metrotik gora kokatuko dira, galtzadaren ardatzera neurtuta.

## j.- Eraikuntzatik errepideetarako tartearak:

Eraikuntzek, gutxienez, 3 metroko tartea utziko dute euren lurzatiaren itxiturara.

## k.- Bestelakoak:

Plan partzialak paisaia diseinuari buruzkoak jasoko ditu, proposamena eta ingurua bat datozela egiaztatzeke. Horri dagokionez, plan hori idazteko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

i.- Egun dauden natura elementuak onik zaintzea edo lehengoratztea.

ii.- Hurbiletik begiratuta antolamendu berriak ikuspegian izan dezakeen eragina, komunikazio bideak, etab. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, plan partzialak eta urbanizazio eta eraikuntza proiektuek zenbait neurri hartuko dituzte, hala nola, zuhaitzak jartzea, etab. Elkarrengandik hurbil dauden lurzati-tietan bi etxe berdin edo antzeko egitea saihestuko da.

iii.- Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babes-tutarako (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak, eta abar) gutxienezko distantzietan eustea.

iv.- Ahal den neurrian, eraikinak bideekin lerrotatzea, lurzatiaren atzeko parteak libre utzita, zertarako eta kaleen hiri sare hobea lortzeko.

v.- Aurretiaz, Ingurumen Egokitzapenari buruzko azterlana aurkeztuko da, paisaia duen eragina eta kontuan hartu beharreko neurri zuzentzaileak zehazteko.

Beste edozein ohar dagokion plan partzialean zehaztu beharko da.

## X. KAPITULUA.- ONDARE HISTORIKOAREN, ARKEOLOGIKOAREN ETA NATURA GUNEEN BABESA ETA KONTSERBAZIOA

151. artikulua.- Arkitektura intereseko ondasunak.

1.- Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak III. Tituluan xedatutakoari kalterik egin gabe, ondoko esku hartze hauek gauzatu ahal izango dira:

a.- Kalifikatutako monumentuetan, Zaharberitze zientifikora eta kontserbatzeko zaharberitzera zuzendutako esku hartzeak baimenduko dira, bai eta oinarritzko instalazio higieniko-sanitarioak sartzeko ere.

## g.- Fachadas:

Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

## h.- Cierres de parcela:

i.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería o aplacados en escuadría regular de piedra de la zona, de cien (100) 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 doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

ii.- En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro y valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

iii.- No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

iv.- En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

## i.- Distancias de cierre de parcela a carreteras:

Los cierres de las parcelas se situarán a más de 16,50 m medidos al eje de la calzada.

## j.- Distancias de la edificación a carreteras:

Las edificaciones guardarán una distancia mínima de 3 m. al cierre de sus parcelas.

## k.- Otros:

El plan parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho plan:

i.- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes.

ii.- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc. El plan parcial y los proyectos de urbanización y edificación adoptarán, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales, etc.), y evitando la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes en parcelas cercanas o próximas.

iii.- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc.

iv.- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

v.- Se presentará previamente un estudio de Adecuación Medioambiental, con el fin de concretar el impacto sobre el paisaje y las medidas correctoras a tener en cuenta.

Cualquier otra consideración deberá quedar definida en el plan parcial correspondiente.

## TITULO X.- PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARQUEOLOGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 151.- Bienes de Interés Arquitectónico.

1.- Sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

a.- En los monumentos calificados, se permitirán las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora, así como la introducción de las instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales.

b.- Legez babesteko proposatutako higiezinatarako, eta dagozkie espedienteak irekitzearen zain (Euskal Autonomia Erkidegoko monumentu edo monumentu multzo izendapena izan dezaten proposatutako ondasun higiezinak), zaharberritze zientifikora eta kontserbatzeko zaharberritzera zuzendutako esku hartzeak baimenduko dira, 317/2002 Dekretuko "Birgaitzeko esku hartzeak" I. Eranskinean definitzen den bezala, baita oinarrizko instalazio teknologiko higieniko-sanitarioak sartzea ere.

c.- Udalerrian babesteko proposatu diren ondasun higiezinatzako, euren bolumentria, kanpoko itxura, oinarrizko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa errespetatzen duten lanak baimenduko dira. Lan horiek birgaitze kategoria izango dute, aipatutako 317/2002 Dekretuaren arabera.

2.- Aurreko puntuan zerrendatutako esku hartzeaz gain, aurreko eraikinak aldatzeko beste edozein eraikuntza lan egin ahal izango da, baldin eta historia ondarearen arloko organo eskudunak horren aldeko irizpena ematen badu.

3.- Katalogoan adierazi diren higiezinak aurrian daudela adierazteko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 77/1990 Legearen 36.3. artikuluan ezarritako balizkoetako bat gertatu behar da.

152. artikulua.- Arkeologia intereseko zonak.

1.- Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzoaren kategoriarekin erregistratutako arkeologia zonak (EHAA, 71. zenbakia, 1996ko apirilaren 12koa).

1996ko martxoaren 21eko aginduaren bidez, Lagrango herrigune historikoko arkeologia zona kultur ondasun gisa erregistratuta geratu da, Monumentu Multzoaren kategoriarekin, Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean. Adierazpen horrek esan nahi du, arkeologia zona horri eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagoen arkeologia proiektua aurkeztu behar izango dela, onartua izateko eta Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 77/1990 Legearen 45.5 artikuluan xedatzen denaren arabera.

2.- Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak 1997ko maiatzaren 26an eman zuen ebazpenaren bidez (EHAA, 128. zenbakia, 1997ko uztailaren 7koa), ustezko arkeologia zonatzat jotako zonak.

Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 77/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), ustezko arkeologia zonak zehazteko erregimena ezartzen duena. Honen bidez, ustezko arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren inguruko. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

153. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

Ondarearen katalogoa honako hauen bidez aldatuko da:

1.- Arau hauek aldatuz.

2.- Automatikoki, kasu hauetan:

a.- Higiezinaren bat Kalifikatutako Kultur Ondasun izendatzen bada; hori gertatzen denean, 149. artikuluan datozen ondasun taldean sartuko da higiezina.

b.- Arkeologia aztarnategi berriren bat Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean jasotzen bada; hori gertatzen denean, aztarnategia Arkeologia Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da.

c.- Eraikinen bat edo arkitektura elementuren bat Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean jasotzen bada; hori gertatzen denean, eraikina edo arkitektura elementua Arkitektura Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da, eta hala badagokio, kultura interesa duten inguruen taldean.

d.- Gune berriren bat lurralde antolamenduari buruzko indarrean dagoen legedi osoak nahiz arlokoak xedatutako edozein prozedurak babesten bada; hori gertatzen denean, natura eta paisaia balio berezia duten guneen taldean sartuko da gunea.

b.- Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes (Bienes Inmuebles Propuestos para Declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales por la C.A.P.V.), se permiten las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 y, además, la introducción de las instalaciones tecnológicas higiénico-sanitarias necesarias.

c.- Para los bienes propuestos para su protección Municipal se permitirán las obras que respeten su volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma, según el mencionado Decreto 317/2002.

2.- Además de las intervenciones señaladas en el punto anterior, podrá efectuarse en los edificios anteriores cualquier otra intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

3.- La ruina de los inmuebles incluidos en el Catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3º de la Ley 77/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 152.- Zonas de Interés Arqueológico.

1.- Zonas Arqueológicas inscritas en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental (BOPV número 71 de 12 de abril de 1996).

Por Orden de 21 de marzo de 1996, la zona arqueológica del casco histórico de Lagrán, queda inscrita como bien cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Esta declaración implica que a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a esta zona arqueológica, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación y a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 77/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

2.- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica mediante la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV número 128 de 7 de julio de 1997).

En ellas será de aplicación el artículo 49 de la Ley 77/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, 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 pretenden realizar en esas 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 ó no el proyecto arqueológico.

Artículo 153.- Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

1.- Mediante la modificación de las presentes Normas.

2.- Automáticamente cuando:

a.- Algún inmueble sea declarado bien cultural calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el artículo 149.

b.- Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arqueológico.

c.- Algún edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arquitectónico y, en su caso, en el de parajes de interés cultural.

d.- Algún nuevo espacio quede protegido por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación vigente de ordenación del territorio, integral o sectorial, en cuyo caso se integrará en el grupo de espacios de especial valor natural y paisajístico.



e.- Ondasunen bat Kalifikatutako Kultur Ondasunen Erregistrotik edo Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorretik kanpo geratzen bada; hori gertatzen denean, ondasuna katalogatu gabe geratuko da, eta hala badagokio, bere egoera berriaren arabera katalogatuko da.

154. artikulua.- Katalogoa.

1.- Historia eta arkitektura ondarea.

a.- Euskal Autonomia Erkidegoko monumentutzat jotzeko proposatutako ondasun higiezinak.

i.- Lagrango herrigune historikoaren barruan daudenak.

1).- Jaiokundearen eliza.

2).- Kristoren ataria.

3).- Lagrango iturria.

ii.- Lagrango herrigune historikotik kanpo daudenak.

1.- Pipaongo Gurutze Santuaren Gorespeneko eliza.

2).- Villaverdeko San Andres parrokia eliza.

3).- Lagrango Vianataren jauregia.

Horiek guztiak hiri lurzoruari dagozkion planoetan kokatuta eta seinaleztatuta daude.

b.- Udalerrri mailan babestuta dauden ondasun higiezinak, Lagrango herrigune historikotik kanpo daudenak.

i.- Intereseko eraikinak.

1).- Lagran.

a).- San Bartolome ermita.

b).- Gasteiz etorbideko 14. zenbakian dagoen etxea.

c).- Musikaren plazan dagoen etxea.

2).- Pipaon.

a).- Hilerriko kapera.

b).- Foruen kaleko 7. zenbakian dagoen etxea.

c).- Presbitero Miner kaleko 25. zenbakian dagoen etxe armarriduna.

d).- Plaza Nagusiko 8. zenbakian dagoen etxe ezkutuduna.

3).- Villaverde.

a).- Hilerriko kapera.

b).- San Pedro ermita.

c).- Gurutze Santuaren kaleko 2. zenbakian dagoen etxea.

d).- Gurutze Santuaren kaleko 4. zenbakian dagoen etxea.

e).- Gurutze Santuaren kaleko 14. zenbakian dagoen etxea.

g).- Gurutze Santuaren kaleko 29. zenbakian dagoen etxea.

San Andres kaleko 22. zenbakian dagoen etxea.

San Andres kaleko 24. zenbakian dagoen etxea.

San Andres kaleko 26. zenbakian dagoen etxea.

ii.- Intereseko beste elementu batzuk.

1).- Pipaon.

a).- Conde Guaqui plazako 37. zenbakian dagoen ezkutua.

b).- Conde Guaqui plazako 31. zenbakian dagoen ezkutua.

2).- Villaverde.

a).- Villaverdeko errota.

Planoetan kokatuta eta seinaleztatuta daude.

2.- Arkeologia ondarea.

a.- Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin erregistratutako arkeologia zona.

Lagrango herrigune historikoa.

2.- Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak 1997ko maiatzaren 26an eman zuen ebazpenaren bidez (EHAA, 130. zenbakia, 1997ko uztailaren 9koa), ustezko arkeologia zonatzat jotako zonak.

i.- Jaiokundearen eliza (Lagrango BPBn jasota dago).

ii.- Kristoren ataria (Lagrango BPBn jasota dago).

iii.- Lagrango harresia (trazadura hipotetikoa, Lagrango BPBn jasota dago).

iv.- Nubedeko asentamendua.

v.- Ladera de la Majadako asentamendua.

vi.- Las Llecasko asentamendua.

vii.- Torcaguarrako asentamendua I.

viii.- El Plantioko asentamendua.

ix.- Torcaguarrako asentamendua II.

x.- Lagrabidiko asentamendua.

xi.- Balzoletako asentamendua.

xii.- Los Navarrosko asentamendua.

e.- Cuando algún bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Artículo 154.- Catálogo.

1.- Patrimonio histórico-arquitectónico.

a.- Bienes inmuebles propuestos para ser declarados como monumentos de la comunidad autónoma del país vasco.

i.- Situados dentro del casco histórico de Lagrán.

1).- Iglesia de la Natividad.

2).- Portal del Cristo.

3).- Fuente de Lagrán.

ii.- Situados fuera del casco histórico de Lagrán.

1.- Iglesia de la Exaltación de la Santa Cruz de Pipaón.

2).- Iglesia parroquial de San Andrés de Villaverde.

3).- Palacio de los Viana de Lagrán.

Todos ellos se localizan y señalan en los planos correspondientes al suelo urbano.

b.- Bienes inmuebles protegidos a nivel municipal, situados fuera del casco histórico de Lagrán.

i.- Edificios de interés.

1).- Lagrán.

a).- Ermita de San Bartolomé.

b).- Casa en avenida de Vitoria nº 14.

c).- Casa en plaza de la Música.

2).- Pipaón.

a).- Capilla del cementario.

b).- Casa en calle los fueros nº 7.

c).- Casa blasonada en calle Presbitero Miner nº 25.

d).- Casa con escudo en Plaza Mayor nº8.

3).- Villaverde.

a).- Capilla del Cementerio.

b).- Ermita de San Pedro.

c).- Casa en calle Santa Cruz nº2.

d).- Casa en calle Santa Cruz nº4.

e).- Casa en calle santa cruz nº14.

g).- Casa en calle santa cruz nº29.

Casa en calle San Andrés nº22.

Casa en calle San Andrés nº24.

Casa en calle San Andrés nº26.

ii.- Otros elementos de interés.

1).- Pipaón.

a).- Escudo en plaza Conde Guaqui nº37.

b).- Escudo en plaza Conde Guaqui nº 31.

2).- Villaverde.

a).- Molino de Villaverde.

Se localizan y señalan en los planos correspondientes.

2.- Patrimonio arqueológico.

a.- Zona Arqueológica inscrita en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental. Casco Histórico de Lagrán.

b.- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica mediante la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV número 130 de 9 de julio de 1997).

i.- Iglesia de la Natividad (incluida dentro del PER de Lagrán).

ii.- Portal del Cristo (incluido dentro del PER de Lagrán).

iii.- Muralla de Lagrán (Trazado hipotético, incluido dentro del PER de Lagrán).

iv.- Asentamiento de la Núbede.

v.- Asentamiento de la Ladera de la Majada.

vi.- Asentamiento de las Llecas.

vii.- Asentamiento de Torcaguarra I.

viii.- Asentamiento de El plantío.

ix.- Asentamiento de Torcaguarra II.

x.- Asentamiento de Lagrabidi.

xi.- Asentamiento de Balzoleta.

xii.- Asentamiento de los Navarros.

xiii.- Lagrango San Pelaio parrokia eliza (ageriko egiturarik gabe).

xiv.- Villaverdeko San Andres parrokia eliza.

xv.- Pipaongo Gurutze Santuaren Gorespeneko eliza.

xvi.- San Sebastian ermita (ageriko egiturarik gabe).

xvii.- San Tomas ermita (ageriko egiturarik gabe).

#### EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatu eta aplikatzeko planeamendu arautegia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretua onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 97. artikulua ezarritakoaren arabera, Arau Subsidiarioetarako ez dira exijitzen jarduera programa eta ekonomia eta finantza azterketa. Hala ere, sistema orokorren eta jarduera publikoen egikaritze kostuaren ebaluazioa erantsi da, esku hartze horiek Arau Subsidiarioetan jasota daudelako.

#### ESPazio LIBREEN, BIDEEN EDO AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRAK:

1. Plaza herrigunean, Villaverden: 150.000 euro
  2. Espazio libre publikoa errepidearen alboan, Villaverden: 90.000 euro
  3. Plaza Berria Gizarte Zentroaren eta Plaza Nagusiaren artean, Pipaonen: 650.000 euro
  4. Hustubide berria egitea, Lagranen: 400.000 euro
  5. Hustubide berria egitea, Pipaonen: 225.000 euro
- Guztira: 1.515.000 euro

#### KOMUNITATE EKIPAMENDUA

6. Aisialdirako ekipamendua - Lagrango parkea: 300.000 euro

7. Kirol zonako aparkalekua, Lagranen: 80.000 euro

8. Kirol ekipamendua, Pipaonen: 275.000 euro

Guztira: 655.000 euro

Egikaritze kostua, guztira 2.170.000 euro

Horretarako, eta arau hauetan Lagran eta Pipaongo udalerrietarako aurrez ikusitako espazio libreen sistema orokorren bideragarritasuna eta hiri lurzoruaren bidez lurzoru urbanizagarriko arloak eta komunikazio sistema orokorrak lotzeko jarduera bakartuak bermatzeko, Lagrango Udalak jarduera horiek ahalbidetuko dituzten aurrekontu partidak jaso beharko ditu udal aurrekontuetan. Partida horiek arlo urbanizagarrien esku hartzeetan udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduekin lotutako irabaziaren bitartez lortu ahal izango dira.

Udalak gaur egun duen ekonomia gaitasuna eta arrazoizko kalkuluen arabera etorkizunean izango duena kontuan hartuta, 20 urteko epea proposatu da, egikaritze hori posible egiteko. Horretarako, Lagrango Udalak funts propioen aurreikuspena egin beharko du aipatutako jarduketeki heltzeko. Horrez gain, dirulaguntzak lortu ahal izango ditu, batez ere, Arabako Foru Aldunditik edo Eusko Jaurlaritzatik.

xiii.- Iglesia parroquial de San Pelayo de Lagrán (sin estructuras visibles).

xiv.- Iglesia parroquial de San Andrés de Villaverde.

xv.- Iglesia de la Exaltación de la Santa Cruz de Pipaón.

xvi.- Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles).

xvii.- Ermita de Santo Tomás (sin estructuras visibles).

#### ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

De acuerdo a lo establecido por el artículo 97 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para las Normas Subsidiarias no se exige el programa de Actuación y el estudio Económico-Financiero, si bien se aporta una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y las actuaciones públicas, al estar previstas en las Normas Subsidiarias estas intervenciones.

#### SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES, VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS:

1. Plaza en el casco urbano, Villaverde: 150.000 euros
  2. Espacio libre público junto a la carretera, Villaverde: 90.000 euros
  3. Plaza Nueva entre Centro Social y Plaza Mayor, Pipaón: 650.000 euros
  4. Ejecución de Nuevo Emisario, Lagrán: 400.000 euros
  5. Ejecución de Nuevo Emisario, Pipaón: 225.000 euros
- Total: 1.515.000 euros

#### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

6. Equipamiento ocio-parque Lagrán: 300.000 euros

7. Aparcamiento zona deportiva Lagrán: 80.000 euros

8. Equipamiento deportivo Pipaón: 275.000 euros

Total: 655.000 euros

Total coste de ejecución 2.170.000 euros

A tal efecto y para garantizar la viabilidad de los sistemas generales de espacios Libres, previstos en las presentes Normas en la localidad de Lagrán y Pipaón, y las Actuaciones Aisladas para la conexión de los sectores de suelo urbanizable con los sistemas generales de comunicaciones, a través del suelo urbano, el Ayuntamiento de Lagrán deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales las partidas presupuestarias que hagan posible las actuaciones, que se podrán obtener del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento en su intervención en los sectores urbanizables.

Dada la capacidad económica actual del Ayuntamiento, y la futura prevista según estimaciones razonables, se propone un plazo de 20 años para hacer posible su ejecución, para lo que el Ayuntamiento de Lagrán deberá efectuar la correspondiente previsión de fondos propios para acometer las mencionadas actuaciones, sin perjuicio de las subvenciones que pueda obtener, principalmente, de la Diputación Foral de Álava o del Gobierno Vasco.

### Iragarkiak

#### IDAZKARITZA NAGUSIA

6867

**Diputatuen Kontseiluak 2009ko irailaren 29ko ohiko bilkuran onartutako xedapenen laburpena.**

#### - Foru dekretuak:

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

65/2009 Foru Dekretua, irailaren 29ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez onartzen da Eusko Jaurlaritzak kontuan hartu beharreko

### Anuncios

#### SECRETARÍA GENERAL

6867

**Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión Ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2009.**

#### - Decretos Forales:

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

Decreto Foral 65/2009, del Consejo de Diputados de 29 de septiembre, que regula la normativa a tener en cuenta por el Gobierno