

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4821

554/2007 FORU AGINDUA, ekainaren 21ekoa. Honen bidez, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren maiatzaren 21eko 440/2007 Foru Aginduak ezarritako baldintzak betetzea onartzen da. Azken foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen Zuiako Plangintzako Arau Subsidiarioen espedientea, hain zuzen ere, hiri lurzoruari buruzkoa.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko abuztuaren 4ko 700/2006 Foru Aginduaren bidez, honakoa onartu zen Zuiako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko espedienteari dagokionez:

“Lehenengo.- Zuiako Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspenaren behin betiko onarpena bertan behera uztea, akats hau zuzentzen ez den bitartean: espedientean agertzen den lurralde ereduaren beharrak asetzeko nahikoa izango den ur hornidura bermatzea, zeren eta udalerriaz gaindiko interesak eragiten baititu; bestalde, espedientea Udalari itzultzea erabaki zen.

Bigarren.- Akats hori zuzentzea funtsezkoa da, eta horrek eragiten dituen aldaketak espedientea berriro jendaurrean jartzea dakarte; beraz, Udalaren erabakia Foru Aldundiari jakinaraziko zaio, behin betiko onarpena eman diezaion.

Hirugarren.- Era berean, ebazpen honetan sailkapenei eta kalifikazioei buruz aipatzen diren aldaketez gain, berrikuspena izapidezterakoan izan diren beste aldaketa batzuk ere sartu behar dira espedientean. Aldaketa horiek Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, Herrilan eta Garraio Sailak eta Arabako Foru Aldundiko Mendi, Ingurumen eta Biodibertsitate eta Nekazaritza Garapenerako Zerbitzuek egindako txostenen alderdi lotesleei dagozkie.

Laugarren.- Berrikuspen espediente horren behin betiko onarpena gertatzen ez den bitartean, udalerrian aplikatu beharreko hirigintzako arautegia Foru Aldundiak 1995eko otsailaren 15ean onartu zituen Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetan jasotzen dena eta horien bidezko aldaketen ondoriozkoa izango da.

Bosgarren.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea.”

Bigarrena.- Azaroaren 14ko 983/2006 Foru Aginduaren bitartez Zuiako Udalak egindako errekerimendua onartu zen, 2006ko urriaren 26ko bilkura berezian Udalbatzak hartutakoa. Bertan, udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea onartu zen behin betiko, baina partzialki, hau da, udalerraren lurzoru urbanizaezinari dagokion eremuan.

Foru ebazpen hori, abuztuaren 4ko 700/2006 Foru Aginduan ezarritako baldintzak biltzen zituen arautegiarekin batera (lurzoru urbanizaezinari zegokionez), Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 2007ko otsailaren 9an (17. zenbakia).

Hirugarrena.- Ondoren, maiatzaren 21eko 440/2007 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen Zuiako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko dokumentua, hiri lurzoruari dagokionez, Hirigintza eta Ingurumen Saileko abuztuaren 4ko 700/2006 Foru Aginduak xedapenetako hirugarren atalean lurzoru horretarako ezartzen dituen baldintzekin.

Laugarrena.- 2007ko ekainaren 5ean, Zuiako Udalak, 10585 sarrera-zenbakiarekin erregistratutako idazkiaren bidez, Udalbatzak

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4821

ORDEN FORAL 554/2007, de 21 de junio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral nº 440/2007, de 21 de mayo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuia en lo referente al suelo urbano.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral nº 700/2006, de 4 de agosto, del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, se acordó, en relación con el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zuia, lo siguiente:

“Primero.- Suspender la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuia, en tanto no se subsane la deficiencia consistente en garantizar el suministro de agua necesaria para la satisfacción de las necesidades del modelo territorial propuesto en los términos anteriormente expuestos, por afectar a intereses supramunicipales, y con devolución del expediente al Ayuntamiento.

Segundo.- La subsanación de la citada deficiencia posee el carácter de sustancial y la introducción de las modificaciones que conlleva su cumplimiento exige una nueva exposición pública, por lo que, previo acuerdo municipal, deberá elevarse a la Diputación para su aprobación definitiva.

Tercero.- Se incluirán asimismo en el expediente, además de las modificaciones señaladas sobre la clasificación y calificación en la presente resolución, las derivadas de los aspectos vinculantes de los informes de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, del Departamento de Obras Públicas y Transportes, y de los Servicios de Montes y Medio Ambiente y Biodiversidad, del Desarrollo Agrario de Diputación, que se han producido durante el proceso de tramitación de la Revisión.

Cuarto.- Mientras no se produzca la aprobación definitiva de este expediente de Revisión, la normativa urbanística de aplicación en el Municipio es la contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Diputación con fecha 15 de febrero de 1995, así como la derivada de sus oportunas Modificaciones.

Quinto.- Publicar la presente resolución en el Boletín oficial del Territorio Histórico de Álava.”

Segundo.- En virtud de la Orden Foral nº 983/2006, de 14 de noviembre, fue estimado el requerimiento formulado por el Ayuntamiento de Zuia, según lo acordado mediante Acuerdo del Pleno en sesión extraordinaria de fecha 26 de octubre de 2006, aprobándose definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, con carácter parcial, esto es, en el ámbito del suelo no urbanizable de su término municipal.

Dicha resolución foral, junto a la normativa incorporando las modificaciones impuestas por la Orden Foral nº 700/2006, de 4 de agosto, respecto del suelo no urbanizable, fue publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 17, de 9 de febrero de 2007.

Tercero.- Posteriormente, mediante la Orden Foral 440/2007, de 21 de mayo, fue aprobado definitivamente el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuia en lo referente al suelo urbano, con las condiciones que para esta clase de suelo se establecieron en el apartado tercero de la parte dispositiva de la Orden Foral nº 700/2006, de 4 de agosto, del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.

Cuarto.- En fecha 5 de junio de 2007, el Ayuntamiento de Zuia mediante el escrito registrado de entrada con el número 10585 ha

2007ko maiatzaren 24ko bilkura berezian onartu zituen Arau Subsidiarioen Testu Bategina bidali du, Foru Aldundiak aipatutako 700/06 eta 440/07 Foru Aginduetan ezarritako baldintzak bete direla adieraz dezan.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu ondoren ikusi denez, lehen aipatutako foru aginduetan ezarritako aldaketa guztiak bete dira.

Hori dela bide, eta ditudan ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren maiatzaren 21eko 440/2007 Foru Aginduak ipinitako betebeharrak konplintzat jotzea. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen Zuiako Plangintzako Arau Subsidiarioen espediente, udalerriko hiri lurzoruari buruzkoa.

Bigarren.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitara emango da.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, berorren aurka ondoko edozein errekurtsio jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki derituzten beste edozein neurri abiarazi ere (errekurtsioa behin betiko onartutako aldaketei buruz baino ezin izango da aurkeztu):

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa EAEko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako aretoan, bi hilabeteko epean, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasiera.

b) Aukeran, eta aipatu errekurtsioa jarri aurretik, berraztertze errekurtsioa ebazpena eman duen organoaren aurrean, hilabeteko epean, hura jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2007ko ekainaren 21a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO

HIRIGINTZAKO ARAUAK

AURKIBIDEA

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

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

II. TITULUA. ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

- I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK
 8. artikulua.- Hirigintzako jarduketa-tresnak
- II. KAPITULUA. ANTOLAMENDU TRESNAK
 9. artikulua.- Plan partzialak
 10. artikulua.- Plan bereziak.
 11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.
- III. KAPITULUA. KUDEAKETA TRESNAK
 12. artikulua.- Jarduketa-sistemak
- IV. KAPITULUA. GAUZATZE MATERIALERAKO TRESNAK
 1. atala. Xedapen orokorrak.
 13. artikulua.- Proiektu motak
 2. atala. Hirigintza-partzelazioak.
 14. artikulua.- Hirigintza-partzelazioak.
 3. atala. Urbanizazio proiektuak.
 15. artikulua.- Definizioa eta edukia
 4. atala. Urbanizazio obra arrunten proiektuak.
 16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

remitido el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobado por el Pleno Municipal celebrado en sesión extraordinaria el día 24 de mayo de 2007, a fin de que por la Diputación Foral se den por cumplidas las condiciones impuestas en las mencionadas órdenes forales 700/06 y 440/07.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en las órdenes forales mencionadas.

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

DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 440/2007, de 21 de mayo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuia en lo referente al suelo urbano de dicho municipio.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente; respecto de las determinaciones que supusieran modificación en relación con las aprobadas definitivamente.

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, 21 de junio de 2007.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

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

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
 Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística
 CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
 Artículo 9.- Planes Parciales
 Artículo 10.- Planes Especiales.
 Artículo 11.- Estudios de Detalle.
 CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
 Artículo 12.- Sistemas de actuación
 CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL
 Sección 1ª. Disposiciones Generales.
 Artículo 13.- Clases de proyectos
 Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.
 Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.
 Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.
 Artículo 15.- Definición y contenido
 Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
 Artículo 16.- Definición y contenido.

5. atala. Eraikuntza-proiektuak.

17. artikulua.- Motak.
18. artikulua.- Eraikuntza-proiektu orenen baldintzak.
19. artikulua.- Eraikuntza-proiektuen agiri osagarri bereziak

6. atala. Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuak.

20. artikulua.- Definizioa eta motak.
21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak

7. atala. Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak.

22. artikulua.- Definizioa eta motak
23. artikulua.- Jarduerai eta instalazioei buruzko proiektuen baldintzak

8. atala. Ingurumen eraginaren ebaluazioa.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.
25. artikulua.- Ingurumen eraginari buruzko azterlanen gutxieneko edukiak.

III. TITULUA. LURZORUAREN ERABILERAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

I. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. Plangintzaren publizitatea.

26. artikulua.- Motak.
27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta.
28. artikulua.- Aldez aurreko kontsultak
29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.
30. artikulua.- Hirigintza-zedulak.
31. artikulua.- Plangintza interpretatu beharra dakarten kontsultak.
32. artikulua.- Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak.

2. atala. Lerrokadurak eta sestrak seinatzea

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

II. KAPITULUA. HIRIGINTZA LIZENTZIAK

34. artikulua.- Hirigintza-lizentzia behar duten jarduketak
35. artikulua.- Lizentziak emateko prozedura.
36. artikulua.- Lizentziaren titularraren betebeharrak.
37. artikulua.- Partzelazio lizentziak
38. artikulua.- Urbanizazio obretarako lizentziak
39. artikulua.- Eraikuntzako obretarako lizentziak
40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola
41. artikulua.- Obra-lizentziak iraungitzea eta etetea
42. artikulua.- Obra-lizentziak kentzea
43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako lizentziak.
44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.
45. artikulua.- Jarduera eta instalazioetarako lizentziak.
46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu lizentziak

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

47. artikulua.- Xedea eta eraginak.

IV. KAPITULUA. JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSER-
BATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK*1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak.*

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak
49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.
50. artikulua.- Gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apaintasun baldintzak.
51. artikulua.- Udalaren laguntza
52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.
53. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharrak

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

54. artikulua.- Onura publikoko deklarazioa
55. artikulua.- Katalogazioaren norainokoa
3. atala. Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

V. KAPITULUA. ERAIKINEN AURRI EGOERA

1. atala. Aurri deklarazioa.

57. artikulua.- Deklarazioaren bidez kotasuna

Sección 5ª. Proyectos de edificación.

- Artículo 17.- Clases.
Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.
Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

- Artículo 20.- Definición y clases.
Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.

- Artículo 22.- Definición y clases
Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.

- Artículo 24.- Concepto y finalidad.
Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.

- Artículo 26.- Tipos.
Artículo 27.- Consulta directa.
Artículo 28.- Consultas previas
Artículo 29.- Informes urbanísticos.
Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.
Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.
Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes

- Artículo 33.- Procedimiento y validez.

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística
Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.
Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.
Artículo 37.- Licencias de parcelación
Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización
Artículo 39.- Licencias de obras de edificación
Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras
Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras
Artículo 42.- Revocación de licencias de obras
Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 44.- Tramitaciones singulares.
Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.
Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento

CAPÍTULO III. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE
OBRAS Y OTROS USOS

- Artículo 47.- Objeto y efectos.

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIE-
TARIOS DE LOS INMUEBLES*Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.*

- Artículo 48.- Obligaciones de conservación
Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.
Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
Artículo 51.- Colaboración municipal
Artículo 52.- Órdenes de ejecución para la conservación
Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado.

- Artículo 54.- Declaración de utilidad pública
Artículo 55.- Alcance de la catalogación
Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares.

- Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

CAPÍTULO V. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1ª. Declaración de ruina.

- Artículo 57.- Procedencia de la declaración³⁴

58. artikulua.- Aurri deklarazioa.
 59. artikulua.- Aurri egoera deklaratzeko prozedura.
 VI. KAPITULUA. ERAIKUNTZA SUSTATZEA
 60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrerarako epea.

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

I. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

61. artikulua.- Lurzorua sailkapenaren arabera zatitzea.
 62. artikulua.- Lurzorua kalifikazioaren arabera zatitzea.
 63. artikulua.- Lurzorua antolamendu xehatuaren arabera zatitzea.
 64. artikulua.- Lurzorua hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.
 II. KAPITULUA. PLANGINTZAK LEHENDIK ZEUDEN EGOERETAN DUEN ERAGINA
 65. artikulua.- Antolamendutik kanpoko egoerak.
 66. artikulua.- Antolamendutik kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.
 III. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA
 67. artikulua.- Xedapen orokorra.
 68. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak
 69. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeke betekizunak
 70. artikulua.- Hiri lurzorua urbanizatzearekin batera eraikitzeke betekizunak
 71. artikulua.- Zuzeneko antolamenduko eta plangintza bereziko zehaztapenen arteko lotura.

V. TITULUA. ERABILEREN ERREGIMENA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabilerearen definizioa
 73. artikulua.- Erabilerearen sailkapena
 74. artikulua.- Erabilereak taldekatzea.

II. KAPITULUA. LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

III. KAPITULUA. INDUSTRI EKOIZPENA

76. artikulua.- Definizioa eta motak.

IV. KAPITULUA. BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

V. KAPITULUA. EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

VI. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

80. artikulua.- Osasun zerbitzuen baldintza bereziak establezimendu publikoetan.

VII. KAPITULUA. BIZITEGIAK

81. artikulua.- Definizioa eta motak.

VIII. KAPITULUA. LORATEGIAK

82. artikulua.- Gune libreak.

83. artikulua.- Espazio librearen sistema orokorreko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

84. artikulua.- Espazio librearen sistema lokaleko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

IX. KAPITULUA. KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

85. artikulua.- Definizioa eta motak.

86. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estaliak eraikitzeke baldintzak.

X. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK

87. artikulua.- Definizioa eta motak.

XI. KAPITULUA. BESTE ERABILERA BATZUK

88. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

VI. TITULUA. ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

89. artikulua.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroen definizioak.

- Artículo 58.- Declaración de ruina.

- Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

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

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

CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

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

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

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

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

CAPÍTULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

- Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 67.- Disposición General.

- Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable

- Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable

- Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano

- Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado

TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 72.- Definición de uso urbanístico

- Artículo 73.- Clasificación de usos

- Artículo 74.- Agrupamiento de los usos.

CAPÍTULO II. USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

- Artículo 75.- Definición y clases.

CAPÍTULO III. PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

- Artículo 76.- Definición y clases.

CAPÍTULO IV. ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

- Artículo 77.- Definición y clases.

CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO

- Artículo 78.- Definición y clases.

CAPÍTULO VI. TERCARIO

- Artículo 79.- Definición y clases.

- Artículo 80.- Condiciones particulares para Servicios Sanitarios en los Establecimientos Públicos

CAPÍTULO VII. RESIDENCIAL

- Artículo 81.- Definición y clases.

CAPÍTULO VIII. ESPACIOS AJARDINADOS

- Artículo 82.- Áreas libres.

- Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

- Artículo 84.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

CAPÍTULO IX. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- Artículo 85.- Definición y clases.

- Artículo 86.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

CAPÍTULO X. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Artículo 87.- Definición y clases.

CAPÍTULO XI. OTROS USOS

- Artículo 88.- Otros usos.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas.

- Artículo 89.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

90. artikulua.- Partzelaren eta eraikuntzaren definizioa.
 2. atala. Oinarrizko eraikin motak.
91. artikulua.- Motak.
 3. atala. Antolamendu sistemak.
92. artikulua.- Definizioa eta motak.
- II. KAPITULUA. HIRIGINTZA PARAMETROAK
93. artikulua.- Azalera eraikigarria, guztira.
 94. artikulua.- Azalera eraikia, guztira.
 95. artikulua.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren irabazizko hirigintza-aprobetxamenduak.
96. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.
 97. artikulua.- Etxe dentsitatea.
- III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA PARAMETROAK
1. atala. Partzela eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.
98. artikulua.- Mugak.
 99. artikulua.- Mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.
 100. artikulua.- Gutxienezko partzela eraikigarria.
 101. artikulua.- Partzelazioetarako gehienezko eta gutxienezko partzela.
 102. artikulua.- Eraikinaren eta partzelaren arteko erlazioa.
 2. atala. Eraikuntzak partzelan izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.
103. artikulua.- Partzelaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.
 104. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa
 105. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.
 106. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.
 107. artikulua.- Atzeraemangunea.
 108. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.
 109. artikulua.- Sakonera eraikigarria.
 110. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu eremua.
 3. atala. Eraikinak partzela okupatzeko parametroak eta baldintzak.
111. artikulua.- Okupatu daitekeen azalera.
 112. artikulua.- Partzelaren azalera librea.
 4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.
113. artikulua.- Eraikinaren garaiera.
 114. artikulua.- Eraikinaren gehienezko eta gutxienezko neurriak
 115. artikulua.- Jatorrizko kota.
 116. artikulua.- Eraikinaren garaiera.
 117. artikulua.- Solairu kopurua.
 118. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea.
 119. artikulua.- Onartutako garaiera baino gehiagoko eraikinak.
 120. artikulua.- Solairuen garaiera.
 121. artikulua.- Solairuen garaiera librea.
 122. artikulua.- Solairua.
 123. artikulua.- Eguzki energia termikoko instalazioak eta instalazio fotovoltaikoak eta ureztaketarako uharkak.
- IV. KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK
124. artikulua. Definizioa.
 125. artikulua.- Aplikazioa.
 126. artikulua.- Hiriaren estetika babestea.
 127. artikulua.- Fatxadak.
 128. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.
 129. artikulua.- Fatxadak aldatzea.
 130. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.
 131. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.
 132. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu hegialak.
 133. artikulua.- Markesinak.
 134. artikulua.- Atariak eta erakusleihoak.
 135. artikulua.- Eguzki oihalak.
 136. artikulua.- Hesiak.
 137. artikulua.- Zuhaitzak babestea.
- VII. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN HIRIGINTZAKO ARAUAK
138. artikulua.- Zonak
 139. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Artículo 90.- Definición de parcela y edificación.
 Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos.
- Artículo 91.- Clases.
 Sección 3ª. Sistemas de ordenación.
- Artículo 92.- Definición y clases.
- CAPÍTULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- Artículo 93.- Superficie edificable total.
 Artículo 94.- Superficie edificada total.
 Artículo 95.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.
 Artículo 96.- Coeficiente de edificabilidad.
 Artículo 97.- Densidad residencial.
- CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS
- Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable.
- Artículo 98.- Linderos.
 Artículo 99.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.
 Artículo 100.- Parcela mínima edificable.
 Artículo 101.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.
 Artículo 102.- Relación entre edificación y parcela.
 Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.
 Artículo 103.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.
 Artículo 104.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.
 Artículo 105.- Definición de las referencias de la edificación.
 Artículo 106.- Separación a linderos.
 Artículo 107.- Retranqueo.
 Artículo 108.- Separación entre edificios.
 Artículo 109.- Fondo edificable.
 Artículo 110.- Área de movimiento de la edificación.
 Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 Artículo 111.- Superficie ocupable.
 Artículo 112.- Superficie libre de parcela.
 Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios.
- Artículo 113.- Altura del edificio.
 Artículo 114.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación
 Artículo 115.- Cota de origen.
 Artículo 116.- Altura del edificio.
 Artículo 117.- Número de plantas.
 Artículo 118.- Consideración de la condición de altura.
 Artículo 119.- Construcciones por encima de la altura.
 Artículo 120.- Altura de piso.
 Artículo 121.- Altura libre de piso.
 Artículo 122.- Planta.
 Artículo 123.- Instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas y Aljibes para riego
- CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA
- Artículo 124.- Definición.
 Artículo 125.- Aplicación.
 Artículo 126.- Salvaguarda de la estética urbana.
 Artículo 127.- Fachadas.
 Artículo 128.- Tratamiento de las plantas bajas.
 Artículo 129.- Modificación de fachadas.
 Artículo 130.- Salientes y entrantes en las fachadas.
 Artículo 131.- Salientes permitidos respecto a la alineación.
- Artículo 132.- Cornisas y aleros.
 Artículo 133.- Marquesinas.
 Artículo 134.- Portadas y escaparates.
 Artículo 135.- Toldos.
 Artículo 136.- Vallados.
 Artículo 137.- Protección del arbolado.
- TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 138.- División zonal
 Artículo 139.- Usos y actividades autorizadas en cada zona

140. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri esleitutako hirigintza-parametroak

141. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk

142. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

VIII. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUAK

143. artikulua.- Hiri lurzorua.

IX. TITULUA. ONDARE HISTORIKO ARKEOLOGIKOAK BABESTU ETA KONTSERBATZEA.

144. artikulua.- Historia- eta arkitektura-ondarea.

145. artikulua.- Arkeologia-ondarea.

146. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

147. artikulua.- Katalogoa.

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde eremua

1.- Arau Subsidiario hauek udalerriko lurralde osoa antolatzen du. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriari jarraituz, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitzen dituzte eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ezarriz. Gainera, lurraldearen jabetza eskubideari dagozkion hirigintza ahalmenak mugatzen dituzte eta ahalmen horiek legez eta benetan erabiltzea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako plangintza tresnak erabiliz.

2.- Arau Subsidiario hauen lurralde eremua Zuiako (Araba) udalerri osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia

Arauk behin betiko onartu ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, harik eta berri-kosten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

3. artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak

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

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 hauetan xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

b) Betearazi beharra. Horrek berekin dakar, batetik, arauetan aurreikusitako proiektuei eta obra ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien lurralde eta eraikinak okupatu beharra adieraztea, desjabetzearen edo zorrak ezartzearen. Oro har, legean eta Arau hauetan jasotako egin-kizunak aurrera eramateko gaitasuna ematen zaio udalari, bere xedapenak egoki betetzeko beharrezko diren alderdi guztiei buruz.

c) Nahitaezkotasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz zehatz betetzea eska daitekeela legez. 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 hauetako egoeraren bat edo beste betetzen bada:

a) Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handiagoko lurralde antolamenduko dokumentu bat onartzea.

b) Arau Subsidiarioetan bizitegi nahiz industri ahalmenaren % 50 agortzea.

c) Udala mugartean lurralde eremu honetan aldaketa orokorra dakarren egiturazko esku-hartzea egin beharra egotea.

d) Plangintzari buruzko oinarriko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohartzean; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipo-

Artículo 140.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.

Artículo 141.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.

Artículo 142.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

Artículo 143.- Suelo Urbano.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO

Artículo 144.- Patrimonio Histórico - Arquitectónico.

Artículo 145 Patrimonio Arqueológico.

Artículo 146.- Modificación del catálogo.

Artículo 147.- Catálogo.

TÍTULO 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 Zuia (Álava).

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava - Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, 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 Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que aparea 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) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial 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 dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que

tesietan kalkulaturako hazkundearen % 50 baino bizitegi gutxiago eraikitzen direnean.

5. artikulua.- Arau Subsidiarioak aldatzea

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

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

a) Arau hauek garapen plangintzari erreserbatzen dietena kontuan hartuta, eta legeak uzten duen zehaztasun tartea dela-eta sor daitezkeen aldaketak, Arau hauetan lur mota bakoitzarentzat ezarritakoari jarraituz.

b) Jarduketa unitateak mugatzeko plangintzak eskatzen dituen garrantzi gutxiko egokitze puntualak, nahiz eta luraren sailkapenari eragin; betiere, baldin eta sistema orokorretarako nahiz espazio libre publikoetarako lurak gutxitzen ez badituzte, eta guztira irabazizko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

c) Hala badagokio, arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko udal ordenantzak onartzen badira, Arau hauetan aurreikusita egon edo ez.

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

3.- Aldaketa guztiak Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 47. artikuluan aurreikusitakoari egokituko zaizkio. Horrez gain, Arau hauetako xedapenei jarraituko die, zein helburu duen kontuan izanda.

6. artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa

1.- Arau Subsidiarioetan azaltzen diren dokumentuek unitate koherentea osatzen dute, eta bertako xedapenak aplikatu behar dira, hitzen eta grafikoaren 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) Dokumentu idatziak.

- Memoria
- Hirigintzako arauak.
- Kudeaketa-fitxak.

b) Dokumentu grafikoak.

- Informazio planoak.
- Antolamendu planoak.

3.- Aurreko dokumentuetatik, hirigintzako arauak eta antolamendu planoak bakarrik dute arau balioa.

7. artikulua.- Arauak interpretatzea

1.- Arauak interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, betiere, memorian adierazitako helburu eta xedeei atxikita.

Zalantzaren bat gertatzen bada edo zerbait guztiz 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, testuari emango zaio lehentasuna, eta ez marrazkiari.

Antolamendu planoak euren artean bat ez badatoz, eskalarik handienekoak izango du lehentasuna, 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, lehentasuna arau zehatzari emango zaio eta ez orokorrari, salbu eta aldea lehenengo horren eta bigarrenaren barruko definizio eta kontzeptuen

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 reserva 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 actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

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

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

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 47 del T.R.L.S. 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) Documentos escritos.

- Memoria
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de Gestión.

b) Documentos gráficos.

- Planos de información.
- 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.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el 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

artean denean, horrelakoetan bigarreneko horiek izango baitira lehen-tasuna izango dutenak.

3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoak eta juridikoak prestatu beharko da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da korporazioak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantz, 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 hirigintzako legerian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

- a) Antolamendu tresnak
- b) Gauzatze tresnak
- c) Urbanizazio eta eraikuntzako tresnak

2. kapitulua. ANTOLAMENDU TRESNAK

9. artikulua.- Plan partzialak

1.- Plan partzialen xedea Arau hauetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruaren antolamendu xehatua egitea da. (Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 13. artikulua eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 43. artikulua).

2.- Plan Partzialek gutxienez honako edukia eduki behar dute: Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 83. artikuluan, Hirigintza Plangintzako Araudiaren 45. eta 46. artikuluetan eta Arau hauetan aipatutako zehaztapenak eta dokumentuak, bereziki bitarteko honen bidez garatu beharreko sektoreetan zehatz-mehatz xedatutakoa. Horko zehaztapenak Hirigintza Plangintzako Araudiaren 57.etik 63.era bitarteko artikuluetan xedatutako agirietan jasoko dira.

10. artikulua.- Plan bereziak.

1.- Plan berezien helburua Hirigintza Plangintzako Araudiaren 76. artikuluko 2. eta 3. idatz zatietan eta Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 17. artikuluan datozenetatik edozein izan daiteke.

2.- Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 17.3. artikuluan eta hurrengoetan, eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 76. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren zehaztapenak eta agiriak jasoko dira plan berezietan.

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

3.- Arau hauetan aurreikusita ez dagoen plan berezi bat denean, lurraldearen egitura orokorra eta organiko erabat errespetatuko da.

11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.

1.- Xehetasunezko azterlanek Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 14. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 65. eta 66. artikuluetan aipatzen diren zehaztapenak jaso behar dituzte, gutxienez.

Ezingo dute inolaz ere azterlan horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, sistema lokaletan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerroakaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan.

Era berean, Arau hauetan ezarritako baldintzak, eta hala badagokio, Arau hauek garatuko dituen plan partzialesan edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

2.- Arau espezifikoetan eta Arau Subsidiarioak 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.

conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán estos.

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.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN 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 ORDENACIÓN

Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como Suelo Urbanizable. (art. 13 de T.R.L.S. y 43 de R.P.U.).

2.- Los Planos Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señala el art. 83 T.R.L.S. y en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P.U.

Artículo 10.- Planes Especiales.

1.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2) y 3) del R.P.U. y 17 del T.R.L.S.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17.3 y siguientes del T.R.L.S., y los artículos 76 y siguientes del R.P.U.

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.

3.- 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 T.R.L.S. y artículos 65 y 66 de su R.P.U.

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.

Igualmente 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.

3. kapitulua. KUDEAKETA TRESNAK

12. artikulua.- Jarduketa-sistemak

1.- Plangintza indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako jarduketa-sistemetako baten bidez kudeatuko 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 MATERIALERAKO TRESNAK

1. atala. Xedapen orokorrak.

13. artikulua.- Proiektu motak

1.- Arau Subsidiarioetan eta beraien garapenerako tresnetan ezarritako zehaztapenak proiektu teknikoaren bidez gauzatuko dira. Xedea zein den, proiektu horiek honelakoak izan daitezke:

- a) Hirigintza-partzelazioei buruzkoak
- b) Urbanizazio proiektuak
- c) Urbanizazio obra arruntei buruzkoak
- d) Eraikuntza-proiektuak
- e) Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzkoak
- f) Jarduera eta instalazioei buruzkoak
- g) Ingurumen eraginari buruzko azterlanak.

2. atala. Hirigintza-partzelazioak.

14. artikulua.- Hirigintza-partzelazioak.

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

a) Partzelazioaren arazoiak eta dagozkion arauetako xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak egiaztatzen dituen memoria. Memoria horretan lehendik zegoen finka bakoitza eta partzela berri bakoitza deskribatuko dira, eta gainera, argi eta garbi azalduko da azken horiek egokiak direla Arau hauetan ezarritako erabilerearako, eta, hala badagokio, bertan eraikinak egiteko.

b) Egungo egoeraren planoak, 1/500 eskalan edo handiagoan; plano horietan partzelen agiri ofizialetan erregistraturik dauden jatorrizko finkak, eraikinak, egon dauden zuhaitzak eta lurren erabilera adieraziko dira.

c) Partzelazioari buruzko planoak, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, partzela bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da Arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxa ezin den partzelarik gelditzen.

d) Partzela bakoitzaren hirigintza-zedularen proposamena.

2.- Partzelazio lizentzia 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, partzelazio bat egin aurretik, jatorrizko finka osoaren kanpoko urbanizazio proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu hori gabe ez da inolako lizentziarik emango partzela horietan eraikinik egiteko.

3. atala. Urbanizazio proiektuak.

15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Urbanizazio proiektuak Lurzoruaren Legearen Testu Bateginako 15. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 69. eta 70. artikuluetan adierazitako dokumentuek osatuko dituzte, barne hartutako obren gauzatze definizio osoak eskatzen duen xehetasunarekin eta osagarriekin. Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko Legea (LO/1997) zehatz-mehatz betetzen dela adierazi beharko da. Edonola ere, ondorengo agiriak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo

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 fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas 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 resultantes 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 art. 15 del T.R.L.S. y en los arts. 69 y 70 del R.P.U., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se especificará el estricto cumplimiento de la Ley LO/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad. 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,

eraikinak, zerbitzu publikoko edo gizarte intereseko ekipamenduak jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako partzelak.

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

2.- Gutxienezko urbanizazio baldintzak honako hauek izango dira:

a) Edateko urez hornitzeko sarea:

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

- Sarearen inguruko kalkuluak egiteko orduan, bizitegi zonetan batez besteko kontsumoa egunean orduko 300 litrokoa izango da.

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.

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

- Parke eta lorategietan ureztatze sarea ezarriko da, eta batez besteko eguneko kontsumoa 20 m³/Ha koa izango da.

b) Energia elektrikoa eta herriko argiak:

Banaketa-sareak:

Kanalizazio guztiak lurpean joango dira.

- Banaketa sareen kalkulua eraikinen ezaugarri, erabilera eta elektrifikazio mailaren arabera egingo da.

- Hona hemen etxebizitza bakoitzak gutxienez izango dituen potentziak:

Elektrifikazio maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio maila ertaina: 5.000 W.

Gutxienezko elektrifikazio maila: 3.000 W.

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

- Industria eta Energia Ministerioaren MI-BT/010 instrukzioan ezarritako aldiberekotasun koefizienteak erabiliko dira.

- Banaketa lurpekoa izango da.

- Tentsio txikiko sarea 220/380 voltekoea izango da.

- Transformazio guneak partzela eraikigarrietan kokatuko dira, eta ez bide publikoetan.

Herriko argiak:

- Herrilan eta Hirigintza Ministerioko araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

- 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.

- Udalak erabakiko du zein argiteria mota jarri.

c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

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

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

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

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

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

hayen 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:

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

- Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 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.

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

- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios.

- Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

- Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI B/010.

- La distribución deberá ser subterránea.

- La red en baja tensión será de 220/380 voltios.

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

Alumbrado público:

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

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

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

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por un conducto independiente.

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

- 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.

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

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

- Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodien materiala ez higitzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodietan segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodien materiala gogorragoa bada, abiadura hori handitu egin daiteke. Gutxienezko abiadura segundoko 0,5 m-koa izango da.
 - Maldak emarien arabera zehaztuko dira.
 - Erregistro putzuak jarriko dira, batetik bestera 30 eta 50 metro bitarteko tartea utziz.
 - 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) Zoladurak.

- Bide berrien diseinuan, aparkalekuetarako beharrezko den tokia ordenantzen arabera oin berriko eraikinetarako eskatzen denaz aparte egongo da.

- Lurraren baldintza geotermiko, bide mota, trafiko eta abarrekoen arabera, bide zoru egokiena aukeratu da. Ildo horretatik, galtzadetakoa galipot aglomeratua edo hormigoia izango da ohikoena. Espaloiei dagokienez, zonak, aurreikusitako erabilera, etab. kontuan hartuta aukeratu da zoladura.

f) Berdeguneak urbanizatzea.

- Berdegune eta espazio libre publikoetarako gordetako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztuko dira.
- Berdeguneetan urreztatze automatikoko sistema jarriko da.
- 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, baita multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, argiteriaren eta ur banaketaren sareak ere.

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

- Edozein zuhaitz mota landatu ahalko da, landare osasuneko arazoengatik debekatutakoak edota Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritzak bateraezintasun ekologikotzat zerrendatutakoak izan ezik.

f) Gainerako zerbitzuak.

Hodi guztiak lurpean joango dira.

Beste instalazio teknikoak (telefonoa, gas energetikoaren hornidura, etab.) buruzko xedapenei jarraituz zehaztuko dira obrak.

Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

4. atala. Urbanizazio obra arrunten proiektuak.

16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 15. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 67.3 artikuluan definitutako urbanizazio obra arrunten proiektuak Hirigintza Plangintzako Araudiaren 69.1 artikuluan eta aipatzen diren agiriek osatuko dituzte, eta proiektu horiek Arau hauetako aurreko artikuluko 2. paragrafoan urbanizazio obretarako aipatutako gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

5. atala. Eraikuntza-proiektuak.

17. artikulua.- Motak.

1.- Urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuarekin (EHAA, 1996ko abuztuaren 13koa) bat, obrak proiektuetan definitzeko eta Arau hauetako jasotako baldintza orokorrak nahiz partikularrak aplikatzeko, honela sailkatuko dira eraikuntzako lan (edo eraikuntzako esku-hartze) horiek:

- a) Oin berriko esku hartzeak.
 - . Hutsik dauden orubeetan.
 - . Ordezkatzea.

- 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.

- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.
- Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 mts.

- 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) Pavimentaciones.

- En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.

- 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.

f) Urbanización de zonas verdes.

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

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

- Se permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad ecológica, enumeradas por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación foral de Álava.

g) Resto de servicios

Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea.

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.

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

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 T.R.L.S. y en el artículo 67.3 del R.P.U., estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del R.P.U. 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 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) en:

- a) Intervenciones de nueva planta.
 - . Sobre solares vacantes.
 - . Sustitución.

- b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.
- c) Handitzeko obrarik gabeko eraikinetan esku-hartzea.
 - . Zaharberritze zientifikoa.
 - . Kontserbatzeko zaharberritzea
 - . Kontserbazioa eta apaindurak.
 - . Sendotzea.
 - . Berreraikitzea.
 - . Eraberritzea.
- d) Eraikuntzako esku hartzeak, handitze lanekin.

Ondare Historiko eta Artistikoen Katalogoan jasotako elementuei eta bertan ezarritako babes araubideari dagokionez, eraikuntzako esku-hartzeak eta eraikuntzako lanak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuari (EHAA, 1996ko abuztuaren 13koa) jarraituz sailkatuko dira.

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

3.- Aurrekoez gain, honako hauek ere obra handitatz hartuko dira:

- a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu eta/edo aldatzea.
 - b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.
 - c) Eraikinak duen etxebizitza-kopurua aldatzea.
- 4.- Aurreko paragrafoan aipatu ez direnak izango dira obra txikiak. 18. artikulua.- Eraikuntza-proiektu ororen baldintzak.

1.- Eraikuntzako obrei buruzko proiektuetan, gutxienez, ondoko agiriak azalduko dira:

a) Obraren ezaugarri orokorrak deskribatzen dituen memoria, eta hartu diren irtenbide zehatzak justifikazioa. Obrak Arau hauetan edo arauak garatzen dituen araudian oinarritu beharko du, hirigintzari dagokionez obra justifikatzean.

b) Partzela kokatzen den lekuaren planoak, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5000 eskalan.

Eraikina partzelan non kokatzen den adierazten duen planoak. Bertan honako datuak adieraziko dira: kaleek dituzten profilak, kotak edo sestra-kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolderia zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak.

Oinarritzko proiektuaren plano kotatuak, 1/50 edo 1/100 eskalan, dagokien zerbitzu teknikoek bertan azaltzen diren ezaugarriak balioztatzeko.

c) Aurrekontu zehaztua. 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, eraikitzeko esku-hartze motaren arabera:

1.- Oin berriko esku hartzeak.

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

2.- Eraispeneko esku-hartzeak

Eraispen proiektuetan eraikina ezabatu behar den edo ezabatzea komeni den erabakitzeko 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.

- b) Intervenciones de demolición.
- c) Intervenciones constructivas sin ampliación
 - . Restauración científica.
 - . Restauración conservadora.
 - . Conservación y ornato.
 - . Consolidación.
 - . Reedificación.
 - . Reforma.

d) Intervenciones constructivas con ampliación.

En lo que se refiere a los elementos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, y de acuerdo con su régimen de protección, las intervenciones constructivas y las obras de edificación, se clasifican de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

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) 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 urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Alaba, a escala 1/5000.

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.

c) 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.- Zaharberitze zientifikoko eta kontserbatzeko zaharberitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina eraiki zeneko inguruabarrak, eraikinaren jatorrizko ezaugarriak eta izan duen bilakaera ezagutzeko erreferentzia-eremua ematen laguntzen duten elementuen dokumentu bidezko deskribapena.

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

c) Egungo erabileren eta zaharberitzeak erabiltzaileengan izango dituen eraginaren xehetasuna, bai eta erabiltzaileekin hartu diren konpromisoen deskribapena nahiz justifikazioa ere.

d) Zaharberituko diren elementu nagusien xehetasunak eta, ahal dela, jatorrizko proiektuko xehetasun baliokideak ere bai.

e) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehatua, konpondu beharreko elementuak, aldeak edo instalazioak adierazten dituzten planoekin batera.

f) Zaharberitzean erabilitako tekniken justifikazioa.

4.- Kontserbazio, apaindura, finkatze eta birgaitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Finkatu, konpondu edo ordezkatu behar diren elementu nagusien xehetasunak, obrek eraikinaren morfologian eragin ditzaketen aldaketak adierazten dituztenak.

c) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehatua, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera, konpondu edo finkatu beharreko elementuak, aldeak edo instalazioak aipatu behar dira.

d) Obrak egungo erabileretan eta erabiltzaileengan izango dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, erabiltzaileekin hartutako konpromisoen deskribapena eta justifikazioa ere aurkeztu beharko dira.

e) Egin nahi diren obrak gauzatu ondoren, obra horiek nola geldituko lirakekeen adierazten duten datu grafikoak, ondorioa balioztatu ahal izateko.

5.- Eraikinak berreraikitze esku-hartzeak.

a) Jatorrizko eraikinaren eraikuntza-proiektuaren jatorrizko planoak kopiaitu behar dira, baldin eta horrelakorik badago.

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

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 izango dituen eraginaren xehetasuna. Era berean, erabiltzaileekin hartutako konpromisoen justifikazioa ere aurkeztu behar da.

d) Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxada dagoen kaleko zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua, bai eta egingo diren handitze lan guztien egokitze morfologikoa balioztatzeke behar diren dokumentazio grafiko guztia ere.

6. atala. Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuak. 20. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketa batzuk: lurra, hegadan edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin eta aurreko ataletan aipatutakoan artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiektuekin zirkularik ez badute.

2.- Hirigintzako jarduketa hauek jarraian adieraziko diren ondoko azpitalde hauetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkitektura edo ingeniari zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hiri-

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) 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,

gintzako 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:

- Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea hiri eremuetan edo eremu urbanizagarrietan.

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

- Partzeletako espazio libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.
- Lurrak kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

- Etxe aurrefabrikatuak edo desmuntagarriak eta antzekoak elementu finko gisa jartzea.

- Zerbitzu publikoko edo merkataritza jarduneko instalazio arin eta finkoak bide publikoan ezartzea, hala nola, kabinak, kioskoak, autobus geltokiak, posteak eta abar.

- 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.

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

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

- Estalpez kanpoko andelak eta biltegiak (ur andelak nahiz erregai likido edo gaseosoen andelak, eta erregai solidoen, materialen eta makinaren parkeak).

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

- Eraikinetako, bideetako edo espazio libreetako hegadan 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 aurreikusi ez badira; teleferikoetan eta abar.

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

- Obrak eta orubeak hesiz ixtea.

- Lurren zundaketak.

- Lubakiak eta zuloak egitea.

- Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.

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

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

1.- Atal honetan aipatzen diren proiektuak teknikari eskudunek idatzita egongo dira eta kasuan kasuko jardueraren berriazko arategi teknikoetan jasotako zehaztapenei eta Arau hauetan bildutako lotuko zaizkie. 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 eta hiri eremuan edo eremu urbanizagarrian egon litezkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko lizentzia eman aurretik, baimena edo aldeko txostena (kasuan kasukoa) eskatuko dio Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailari.

3.- Etxe aurrefabrikatuak eta antzekoak, lizentziaren emakidaren ondorioetarako, oin berriko esku-hartzeak izango dira.

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:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas en zonas urbanas o urbanizables.

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

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

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

- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

- 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.

- 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.

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

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

- 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.

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

- 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 originarios, teleféricos, etc.

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

- Vallados de obras y solares.

- Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas y calas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

- 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 y que se encuentren en zona urbana o urbanizable, exigirá la pertinente autorización de la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava y de la Dirección de Aguas de Gobierno Vasco en el caso de la vegetación de ribera.

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

4.- Udalak, herriguneak babesteko eremuetan zuhaitzi handiak landatzeko lizentzia 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: lur 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.- Jarduerari eta instalazioei buruzko proiektuen baldintzak

Aginpidea duten adituek idatzi behar dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arategi tekniko berezietan eta Arau hauetan zehaztutakoa bete behar dute. Hala badagokio, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesteari buruzko otsailaren 27ko Lege Orokorrean, Ikuskizun Publikoen Arautegian, jarduera sailkatuaren lizentzia lortzeko jarduera salbuetsiak onartzen dituen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan eta sektoreko legedi aplikagarrian xedatutakoa bete beharko dute. Gutxienez, deskribapen eta justifikazio memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

8. atala. Ingurumen eraginaren ebaluazioa.

24. artikulua.- Kontzeptua eta xedea.

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenearan 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 xedatutakoak. 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 3/1998 Lege Orokorrean xedatutakoak ere. Lege horren 1. eranskinean, ingurumen eragina ebaluatzeko hainbat tipologia dituzten proiektuen zerrenda ezartzen da.

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

Ingurumen eraginari buruzko azterlanek aurreko artikuluan aipatutako 1131/1988 Legegintzako Errege Dekretuko 7tik 12ra bitarteko artikuluetan ezarritako edukia izan behar dute, gutxienez.

III. TITULUA.- LURZORUAREN ERABILERAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

1. kapitulua. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. Plangintzaren publizitatea.

26. artikulua.- Motak.

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

- Plangintzako agiriaren zuzeneko kontsulta.
- Aldez aurretiko kontsultak.
- Hirigintzako txostenak.
- Hirigintza-zedulak.

27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta.

1.- Pertsona orok du eskubidea Arau Subsidiarioetako agiriak, arau horiek garatzen dituzten garapen tresnak eta Eregistro Liburua doan kontsultatzeko. Horrela dago jasota 1992ko Testu Bateginaren 133. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, berariaz ezarritako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendurako baldintzetan gauzatu da. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen. Jendeari indarrean dagoen plangintzaren agirien kopiak emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopiak gehienez ere bost (5) egun balioduneko epean emango dira, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

4.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la planificación 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. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en el Reglamento de Espectáculos Públicos en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad clasificada, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

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 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.

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

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto Legislativo 1131/1988 citado en el artículo anterior.

TÍTULO 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:

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- 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 133 del TR/1992 y 166 del R.P.U., 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.- Artikulu honen ondoretarako, kontsultarako lokaletan Arau Subsidiarioen eta horien agiri erantsi eta osagarrien kopia osoak eta kautotuak egongo dira, behar bezala eguneratuta eta behin betiko onespina noiz eman zaien jasota. Agiri horietan, gainera, aribideko aldaketen hasierako onespina eta behin-behineko onespina ere jaso beharko dira. Halaber, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartutako dauden garapen tresnak, egikaritze unitateen mugak, onetsita dauden edo eman diren partzelazio proiektuak edo lizentziak eta onartuta dauden edo izapidetzen ari diren birpartzelazio eta konpentsazio espedienteak.

28. artikulua.- Aldez aurreko kontsultak

Lizentziak eskatu aurretik kontsultak egin daitezke; kontsulta horiek obra zehatz batek 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 sektore bati aplikatu dakioken hirigintza araubideari buruzko txostena. Erantzuna emateko ardurua duen udal organo edo zerbitzuak hila-beteko (1) epea izango du txostena prestatzeko. Txosten eskabide-arekin batera, finkaren kokapen planoak aurkeztu behar da (arauetako lurzoru urbanizaezinen kasuan 1/5.000 eskalako planoak, eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, kontsultagai den finkaren, unitatearen edo sektorearen izen ofizial zehatza aurkeztu beharko da. Udal zerbitzuak behar adina datu eska diezaioteko kontsulta egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariari buruzkoak.

30. artikulua.- Hirigintza-zedulak.

1.- Ordenantza berezi baten bidez hirigintza-zedula sortu eta arautuko da, une jakin batean lursail edo erakin batean aplikatu beharreko hirigintza araubidea egiaztatzeko. Ondorengo hauek idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken horiek titularrak direla egiaztatu beharko dute, eta gainera, finkaren kokapen planoak eta udal zerbitzuak eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkeztu beharko dituzte. Planoak 1/5.000 eskalan egongo da lurzoru urbanizaezinen kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan.

2.- Agirik lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 63. artikuluan eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 168.3. artikuluan ezarritako zehaztapenak eduki behar dituzte.

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

31. artikulua.- Plangintza interpretatu beharra dakarten kontsultak.

Hirigintzako txostenak edo zedulak eta plangintzan ezarri diren zehaztapenak kontrajarriak direnean edo auzigai direnean, jaulki aurretik eskumena duen administrazio organoaren iritzia behar da. Organo horrek arazoa irizpen arazoituaren bidez ebatziko 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 honakoek arautzen dute: urtarilaren 13ko 4/1999 Legearen bidez aldatu zen Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legeko 139. artikulua eta hurrengoek eta Administrazio Publikoaren Ondare Erantzukizuneko Prozedurari buruzko Araudiak.

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

a) Udalak ematen dituen txostenak baliogabeak izango dira indarrean dagoen edozein arau edo zehaztapenen kontra egiten badute.

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 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 T.R.L.S. y 168.3 del R.P.U.

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.

Cuando 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 los arts. 139 y siguientes de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999 de 13 de enero, Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

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) Hirigintzako zedulek izaera loteslea dute administrazioarekin eta administruarekin, betiere, maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

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

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala. *Lerrokadurak eta sestrak seinatzea*

33. artikulua.- Prozedura eta balioa.

1.- Interesdunek hiri lurreko edozein finkaren lerrokadura eta sestrak Udalari lurrean bertan adierazteko eskatzeko eskubidea dute; horretarako 1/5.000 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu eta eskabidearen xedea den finka zen den adierazi behar dute.

2.- Bidezko eskubideak ordaindu ondoren, interesdunari egun eta ordu jakinak emango zaizkio lerrokadura edo sestra egin beharrek lekura joateko; lerrokadura edo sestra hori udal teknikariak egingo du 15 egun igaro baino lehen.

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

2. kapitulua.- HIRIGINTZA LIZENTZIAK

34. artikulua.- Hirigintza-lizentzia behar duten jarduketak

1. Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 178. artikuluan eta Hirigintza Diziplinaren Araudiaren 1. artikuluan adierazten diren ekin-tzetan eta beste honako hauetan lizentzia beharko da, sustatzailea edozein dela ere:

a) Obra lagungarrietan, hala nola, finkak, orubeak eta lurzoruak itzea, 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 ezartzean.

c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzean.

d) Eraikuntza edo erabilera nagusi nahiz lagungarriak ezartzean, bai nekazaritza ustiategi komunetakoak direnean, bai profesionalizatu gabeko baso eta nekazaritza erabilera direnean.

e) Lurzoru urbanizaezinean luraren ustiapenari loturik ez dauden bizitegi erabilera ezartzean.

f) Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen lur erabilerei lotu gabeko bestelako erabilera ezartzean.

g) Lurzoru urbanizaezinean dagoen finka bat zatitzean edo banantzean, indarrean dagoen plangintzak partzelaziorako gutxienezko azalera edo gutxienezko erabilera edo eraikuntzei eragitea xedatzen duenean.

h) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraiki edo aldatzea.

i) Hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian zuhaitzak moztea.

j) Ustiatzeko moduko zuhaitzia osatuko duten zuhaitzak landatzea hiru lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian.

k) Suebakiak egitea.

l) Putzuak eraikitzea.

m) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

n) Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo logela gisa, 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.

ñ) Lurzorua ibilgailuak, makinak, materialak edo bestelako elementuak gordetzeko erabiltzea.

o) Lurzorua zabortege moduan erabiltzea.

p) Ustiategi geoteknikoetarako edo arkeologia lanetarako laginak ateratzea.

2. Lizentzia behar duten jarduera horiek ez dute inolako mugarik. Eta, era berean, baimena beharko da lurrean edo lurpean eraikuntza

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 arts. 178 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

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 Usos Residenciales no vinculados a la explotación del territorio.

f) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Vinculados al Uso del Suelo susceptibles de autorización.

g) 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.

h) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

i) La tala de árboles en suelo urbano o urbanizable.

j) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación en suelo urbano o urbanizable.

k) La apertura de cortafuegos.

l) La construcción de pozos.

m) La instalación de campings y acampadas.

n) 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).

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

o) La utilización de terrenos como vertederos.

p) 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

jardueraren bat egin nahi izanez gero, eta batez ere luraren ezaugarri fisikoko aldarazten dituzten eraikuntza jarduerak egin nahi direnean, nahiz eta bertan berariaz ez jaso.

3. Aurreko epigrafeetan zerrendatutako jarduerari dagokienez, udal lizentzia beharko dute udallerriaren barruan dauden edozein motatako lurzoruetan ondasun publikoak kudeatzen dituzten Estatuko organoek, Autonomia Erkidegoko organoek edo Zuzenbide publikoko erakundeek sustatzen dituztenean. Hala ere, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 28. artikuluan xedatutakoari jarraituz, lehentasunezko interesa duten errepideak egiteko, hobetzeko edo konpontzeko obrek, edo oinarritzko errepide sarean, eskualdeko errepide sarean edo tokiko errepide sarean egin beharrekoek ez dute udalaren alde aurreko kontrol ekintzarik pasatu beharko, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 84.1.b) artikuluan aipatzen den udalaren alde aurreko kontrol jarduketarik, hain zuzen.

Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, administrazio eskudunak obra publikoen proiektuen berri emango die eragindako udalei, proiektu horiek onesten diren ulean bertan.

4. Arabako Foru Errepide Sareko errepideetako ertz bakoitzeko 50 metrotan egin behar den edozein motatako obra bat egin ahal izateko, edozein lurzoru mota dela ere, nahitaezkoa izango da polizi baimena eskatzea Arabako Foru Aldundiari. Horrez gain, obra horiek egiteko udal lizentzia ere beharko da.

5. Aurreko epigrafeetan zehaztutako lizentzia 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. Hainbat motatako hirigintza-lizentziak daude:

- 5.1.- Partzelazio lizentziak.
- 5.2.- Obra-lizentziak.
- 5.3.- Hirigintzako bestelako jarduketa-lizentziak.
- 5.4.- Okupazio eta funtzionamendu lizentziak.
- 5.5.- Jarduera eta instalazio lizentziak.

35. artikulua.- Lizentziak emateko prozedura.

1. Lizentziaren eskabidea aurkeztea.

a) Lizentziaren eskabideak Zuiako Udal Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira. Eskabide horiekin batera, eskabide horri erantzuna 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, eska-tzaileari artikulua honen azken atal xedatzen duen epea bukatu aurretik jakinaraziko zaio, hutsak 15 egun horien barruan konpon ditzan.

d) Obra txikietarako behar diren lizentziak hilabete bateko epean eman edo ezeztatu behar dira eta eraikuntza egiteko edo eraldatzeko lizentzia bi hilabeteko epean, eskabidea Erregistro Orokorrean sartu zen egunetik aurrera zenbatzen hasita.

e) Epe horien zenbaketa artikulua honen c) atal xedatzen dituen 15 egunetan eten egingo da, hutsa jakinarazten denetik zenbatzen hasita.

2. Txostenak.

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

3. Lizentzien edukia.

a.- Arau hauek eraikigarritasunaren eta erabilaren baldintzei eta beste mota batzuetako baldintzei buruz xedatzen duten guztia lizentzia ematearen edukian sartuta dagoela ulertuko da. Lizentzien titularrek, gainera, eduki inplizitua onartu behar dute. Eduki hori Arau

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. 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 administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Sin embargo, según lo establecido en el art. 28 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, "las obras de construcción, mejora o conservación de carreteras clasificadas como de interés preferente o incluidas en la Red Básica, en la Red Comarcal o en la Red Local de carreteras, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de la aprobación de los mismos.

4. Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m de anchura a cada lado de una carretera perteneciente a la Red Foral de Carreteras de Álava, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

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:

- 5.1. De parcelación.
- 5.2. De obras.
- 5.3. De otras actuaciones urbanísticas.
- 5.4. De ocupación y funcionamiento.
- 5.5. 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 Zuia. Las mismas, deberán ir acompañadas 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

hauek definitzen dute hurrengoan arabera: lurzoru mota eta erabilera, eta eraikigarritasuna eta erabilera.

b.- Arau hauen haustura ezin izango da arrazoitu lizentziaren edukaren isiltasunean edo hutsean oinarrituta. Sustatzaileak, enpresariak eta obren zuzendari teknikoak lizentzia ematen duen administrazioa jo dezakete informazio bila. Informazioa hamabost eguneko epean eman beharko da.

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

d.- Edukiaren adierazpen grafikoa den neurrian, lizentziari onetsitako proiektuaren ale bat gehituko zaio. Ale horrek udal eskudunaren sinadura eta korporazioaren zigilua eramango ditu eta obraren beste edozein deskribapen edo onetsitako instalazioaren gainean lehenetsia izango du.

4. Epeak.

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

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

5. Administrazio isiltasuna.

Indarrean dagoen legedia aplikatuta, eskatzaile batek, isiltasunaren ondorioz, obra-lizentzia eman zaiola ulertzen badu, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 43. artikuluan xedatutakoa jarraitu beharko du. Lege hori urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatu zuen.

6. Eskumena.

Udaleko alkateak du lizentziak emateko ahalmena, horrela xedatuta baitago 781/86 Testu Bategineko 20. artikuluan eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legea aldatu zuen apirilaren 21eko 11/1999 Legeko 21.q) artikuluan. Hala ere, badira salbuespenak, indarrean dauden maila handiagoko hirigintzako xedapenetan arautuak.

36. artikulua.- Lizentziaren titularraren betebeharrak.

1.- Obra-lizentziak honakoetara behartzen du titularrak, ordenantzan aipatutako gainerako betebeharren kaltetan izan gabe:

a) Udalerriak jarduerak 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, zintariak, 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 ziurtatu behar du, lanek dirauten bitartean.

2.- Aurreko idatz zatian aipatutako betebeharrak betetzen direla bermatze aldera, udal administrazioak kopuru bat finkatu ahal izango du kasuan kasu. Eskatzaileak banku abal bidez ordaindu edo bermatu beharko du lizentzia eman aurretik.

37. artikulua.- Partzelazio lizentziak

1.- Hirigintza-partzelazioko lizentzia birpartzelazio, konpentsazio, finken normalizazio edo partzelazioko proiektuak onartzeko akordioen bidez emango da.

2.- Partzelazio lizentziak ondoriozko partzela edo partzelak mugatzeko eta zedarrizatzeko baimena ematen du. Lur eremu bat lizentziarik gabe, edo lizentzian ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau haustetzat hartuko da, eta ondorioz, partzelazio lizentzia kenduko da, eta gainera

definito 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.

5. Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra silencio, deberá seguir lo establecido en el art. 43 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

6. Competencia.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del T.R. 781/86 y art. 21 q) de la Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, salvo en los casos previstos en las disposiciones urbanísticas vigentes de rango superior.

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.- 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

dagokion isuna ezarriko zaio. Horrez gain, egindako partzelazioa legearen kontrakoa bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau-hausleak.

38. artikulua.- Urbanizazio obretarako lizentziak

1.- Urbanizazio obrak dagokion urbanizazio eta obra arrunten proiektuak behin betiko onartzeko erabakien bidez baimenduko dira eta horietan baldintza gisa ezar daiteke, lanak gauzatu ahal izateko, obra-hasierako baimena lortu beharko dela gero, betetzeke gera litezkeen baldintza osagarriak bete aurretik.

2.- Urbanizazio obra osagarriak edo zehatzak (hauek ez dira urbanizazio proiektuan jasotzen) eta kontserbatzeko eta mantentzekoak baino ez direnak ondorengo artikuluetan eraikuntza-lizentziarako aurreikusitakoaren moduan izapidetuko dira.

3.- Udalak hirigintzako obrei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, obra 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 teknikoa nahiz zaintza eta kontrol lanak. Materialen aukeraketan nahiz obren zuintetan, obrak gauzatzeko eta materialak jasotzeko, ukitutako administrazio batzarraren iritzia kontuan hartuko da.

39. artikulua.- Eraikuntzako obretarako lizentziak

1.- Eraikuntzako obretarako lizentziak emateko, proiektuko jarduketak plangintzan eta gainerako arautegi aplikagarrian finkatutako baldintza teknikoak, tamainakoak eta erabilerakoak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, beharrezkoa da ondorengo baldintzak jasota uztea edo ziurtatzea:

a) Partzelazio lizentzia duela, edo, lizentzia hori eskatu ezin bada, partzela plangintzarekin bat datorrela.

b) Plangintzak ezarritako hirigintza-kargak partzelako egikaritze unitatean formalizaturik daudela.

c) Partzelak edo egikaritze unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarraketa eta galtzadaren zoladura, eta gainera, gauzatu den plangintzak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak, urbanizazioa aldi berean egin daitekeela ziurta daitekeen kasuetan izan ezik, baldin eta salbuespen hori Arau hauetan xedatutakoari jarraituz egin badaiteke.

d) Proposatutako erabilerak hala eskatuz gero, jarduera-baimena eskuratu duela. Orobat, lurrari edo ondasun higiezinari eragiten dioten legezko babes, lotesletasun edo zor araubide bereziak direla kausa behar diren sektoreko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortu dituela.

e) Obren izaerak eskatzen duen teknikari adituen obren zuzendaritza onartu duela.

f) Lizentzia emateagatik ezarritako udal tasak edo zergak likidatu eta ordaindu dituela.

g) Arau hauetan eta aplikatu daitezkeen garapen plangintzan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere betetzen dituela.

2.- Obra-lizentzia oinarrizko proiektuan oinarrituta eman ahal izango da, baina eraginkortasuna atzeratu eta baldintzatu egingo da eta, udalak hala egoki iritzi gero, aurrerago obra-hasierako kasuan kasuko baimena lortu beharko da, behin betearazpen proiektu osoa aurkeztu eta onartuta.

3.- Obra-lizentziak besterendu ahal izango dira, horren berri udalari ematen bazaio 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, lizentzia betetzean ondoriozta daitezkeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakioko.

4.- Obra-lizentzia berriaz aldatzera behartuko dute obrak materialki gauzatzekoan egin nahi diren aldaketek.

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. Tanto en la elección de los materiales como en el replanteo de las obras, en su ejecución y en la recepción de las mismas, se tendrán en cuenta las opiniones de la Junta Administrativa afectada.

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.- 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.- Lizentziaren edukiak ezer esan ez arren edo nahikoa izan ez arren, ezin izango da justifikatu legezko xedapenak, hirigintzako arauak edo ordenantzak urratzea, bereziki, eraikinen kokapen, erabilera, kanpo itxura edo tamainari dagokionez edo bere inguruaren antolamenduari dagokionez.

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

1.- Eraikuntza berriko obrak direla eta, lizentzia-eskatzaileek gutxienez hamabost (15) eguneko lehenago jakinaraziko diote udalari obrak hasteko aurreikusitako data eta honek kasuan kasuko zuinketa egiaztatzeko eskatuko du. 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.- Halaber, sustatzaileek gutxienez hamar (10) egun lehenago jakinaraziko diete udal zerbitzuei eraikuntzako obrak amaitzeko aurreikusitako data. 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 lizentziaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinen 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 teknikoa.

41. artikulua.- Obra-lizentziak iraingitzea eta etetea

1.- Ondorio guztietarako, lizentziak iraingitza joko dira ondoren aipatutako epeak igarotzen direnean, adierazitako luzapen posibleak eskatu ezean.

a) Baimendutako obrak ez badira sei (6) hilabeteko epean abian jartzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin geroratuko baimena izanez gero, obra hasteko baimena hasten den egunetik. Indarrean den lizentzia sei (6) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikaturen 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 lizentzian ezarritako epean amaitzen. Epe hori lizentzia eman dela jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin geroratuko lizentzia izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Luzapen bakar bat eska daiteke, zeinek ezin izango baitu hamabi (12) hilabete baino gehiago iraun.

Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

2.- Edozein obra-lizentzia bertan behera geratuko da horren baldintza materialak betetzen ez direla egiaztatzen denean, udal zerbitzuek antzeman diren akatsak benetan zuzendu direla ziurtatzen ez duten arte. Akatsa ez bada ezarritako epean zuzendu edo konpontzen, lizentzia iraungi egingo da.

3.- Lizentzia iraingita edo etenda egonda gauzatzen diren obrak, segurtasun eta mantentze lanak izan ezik, baimenik gabekotzat hartuko dira eta lizentziarik gabe egindako obrek dakartzaten erantzukizunak eta bidezko neurri betearazleak eragingo dituzte.

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% de la obra. Dicho 15% 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%. 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.

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

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.

42. artikulua.- Obra-lizentziak kentzea

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

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketak batzuetarako lizentziak.

Arau hauetako 20. artikuluan onartutako jarduerak ez badute hirigintza- edo eraikuntza-lizentziarik, lizentzia espezifikoak behar dira. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira lizentzia hori lortzeko izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Premiazko eraispenak: eraikinaren ezegonkortasunak hurre-hurreko aurri deklarazioa badakar, 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 lizentzia eskatzerakoan edo eraiste obrek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoaren iritziz alboko finkak zurkaizteko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina agiri (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkaintzak egiterakoan utzikieriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkaintz horiek bide publikoa hartzen dutenean, lizentzia osagarri bat behar 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, udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeek eta bertan bizi direnei.

45. artikulua.- Jarduera eta instalazioetarako lizentziak.

1.- Jarduera edo instalazioetarako lizentzia behar da 22. artikuluan adierazitako ekintzak gauzatzeko, nola jarduerak edo instalazioak ezartzeko, zabaltzeko, modernizatzeko edo aldatzeko izan hala jardueraren titularrak aldatzeko.

2.- Instalazioak modernizatu edo ordezkatu nahi izanez gero, horiek ez badakarte industri osagai berriak instalatzea, ezta horien ezaugarri teknikoak edota potentzia-faktoreak nahiz ke, usain, zarata, bibrazio edo kutsatzaile emisioak faktoreak aldatzea ere, ez da beharrezkoa jarduera eta instalazioetarako lizentzia aldatzea.

3.- Jarduera eta instalazioetarako lizentziak Arau hauetan eta aplikagarri diren arautegi teknikoetan ezarritako hirigintza-baldintzak bete behar 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 behar dira lizentzia eskuratzeko.

46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu lizentziak

1.- Okupazio lizentziaren xedea eraikin edo instalazioak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Lizentzia eman aurretik egiaztatu egin behar da dena delako eraikin edo instalazioak obra-lizentzian edo erabilera-lizentzian ezarritako baldintzak betetzen dituela, behar bezala burututa dagoela eta beraren xedeari dagozkion hirigintza-baldintzetara moldatuta dagoela.

2.- Okupazio lizentzia beharrezkoa da ondorengoak egiteko:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berritzea dela eta, eraikinak lehen aldiz 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.

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 apeo 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.

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) Instalazioak erabiltzen hastean eta industria zein merkataritza establezimenduak irekitzen direnean.

c) Eraikinek edo lokalek lehen zituzten erabilerak aldatzean edo ordezkatzean erabilera berriak gertatzen badira.

3.- Aurreko zenbakiko a) atalean ezarritako balizkoetan, okupazio lizentzia jaso ahal izateko, obra, instalazio edo jardueraren ezauzgarrien arabera, ondorengo beharkizunak betetzen direla egiaztatzea behar da:

a) Obraren amaierako ziurtagiria, jardueraren izaeragatik teknikiari eskudunaren zuzendaritza behar duten obretan.

b) Bizigarritasun zedula, edo bizitegi erabilerari dagokion beste kalifikazio agiriren bat.

c) Kasuan kasuko erabilera edo jardueraren arloan eskumena duten beste administrazio publikoek eman edo egin beharreko irekitze edo ikuskapen lizentziak edo baimenak.

d) Legezko zortasunen, administrazio emakiden edo eraikin zein jarduerari ezarritako babes araubideen ondorioz beharrezko diren sektoreko bestelako administrazio baimenak, alde zuzenetik horrelako baimenik jaso ez denean.

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

f) Eraikinarekin batera egindako urbanizazio obrak amaitu eta behin behineko hartu direla adierazten duen agiria.

g) Lizentzia emateagatik ezarritako udal tasak likidatu eta ordainduta edukitzea.

4.- Okupazio lizentzia sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote Udalari, eta hiru (3) hilabeteko epea dago lizentzia emateko edo ukatzeko, zuzen daitezkeen akatsik ez bada.

5.- Sustatzaileari debekatu egiten zaio eskuratzailerari etxebizitzak ematea harik eta lehenengoz okupatzeko lizentzia eskuratu arte.

6.- Manuzkoa izan eta atzemateko lizentziarik ez duen eraikin bat erabiltzen hastean edo instalazio bat irekitzea hirigintzako urratzea da, urratze hori astuna izan daiteke baldin eta erabilera legez aurkakoa bada edota geroko legezketasuna eragotziko duten beste inguruabar batzuk badaude; hori guztia, hala denean, hirigintzako antolamendua lehengoratzeko nahitaezkoak diren betearazpen edo etete aginduak gorabehera da, instalazio klausula edo ukituta dagoen eraikina barne.

7.- Okupazio lizentzia eman baino lehen, ukitutako Administrazio Batzarra kontuan hartuko da, batez ere ondorengo gai hauei dagokienez: atxikimendu tasak, urbanizazioaren kanpoaldean gerta daitezkeen kalteak eta abar ordainduta izatea.

3. kapitulua.- OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK

47. artikulua.- Xedea eta eraginak.

1.- Burutzapen eta etendura aginduen bitartez Udalak eskumen hauek baliatzen ditu: hirigintzako antolamendu-arauak urratzen direnean antolamendua berrezartzeko eskumena, eraikin eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta itxura ona zaintzeko betebeharrak betearazteko eskumena, eta herri onurarako edo xedapenak betearazteko berak hartzen dituen erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

2.- Gauzatzeko eta eteteko aginduak ez betetzeak, hirigintzako arau-haustea egiteagatik dagokion diziplina-erantzukizunaz gain, Administrazioaren betearazte subsidiarioa ekarriko du berekin. Horretara beharturik daudenei dagokie Administrazioaren partehartzeak 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 jarduerari erabat eteteko. Horretarako, obrak 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, baita enpresa hornitzaileei energia eta ur hornidura eten diezaioten eskatu ere.

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 técnica-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 (3) 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.

7.- Previa la concesión de la Licencia de Ocupación, se tendrá en cuenta a la Junta Administrativa afectada, especialmente en asuntos tales como: estar al día de las obligaciones de tasas de enganches, posibles deterioros en la urbanización exterior, etc.

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 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.

4. kapitulua. JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebehar orokorrak.

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak

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

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- Ondokoak sartzen dira 1992ko Testu Bateginaren 245. artikuluan araututako kontserbazio betebeharrean:

a) Lr, norbanakoen urbanizazio, eraikin, kartel eta era guztietako instalazioen mantentze lan eta obra guztiak, betiere, kasu horretan dagokion segurtasun, osasungarritasun eta herri apaindurarako baldintza berezietan. 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 ezarri den prozeduran xedutakoari jarraituz, egun higiezinak duen balioaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) edo hortik beherako obrak, baldin eta 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 konponduz edo finkatuz. 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 baliokidetu dira, baldin eta urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeek badagokie.

3.- Harik eta Udalak urbanizazioa behin-behinean jaso arte, horren artapena, mantentzea eta hirigintzako instalazioen eta zerbitzuen jardunbide egokian jartzea erakunde sustatzailearen pentzutan izango da.

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

1.- Aurreko artikulua ondo ondo etarako, gutxienez baldintza hauek beteko dira:

a) Urbanizazioetan:

- Partzela bakoitzaren jabea arduratuko da bere partzelan zerbitzu sareetako hartuneak funtzionatzeko modu egokian egon daitezen.
- Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

b) Eraikinetan:

- Segurtasun baldintzak: eraikuntzak hesiek eta estalkiek babestuko dituzte uretik; eraikuntzen egituraren suteen aurkako babesa jarriko da eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eusteko eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran artatuko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileengandik babestuko dira, bai eta zimenduak honda ditzaketan jarrietatik ere. Fatxadaren, estalkien eta hesien estaldura materialak ondo kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezen.
- Osasungarritasun baldintzak: zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerarako gai direla bermatzeko. Bai eraikina bai inguruko espazio libreak garbi egongo dira, pertsonen kalteak eragin edo arriskuak ekar diezaiokien intsektu, parasito, karraskari eta kaleko animaliarik egon ez dadin.

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 (50%) 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:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

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

2.- Aurreko atalean adierazi diren baldintzak kartelei eta instalazioei ere aplikatuko zaizkie, kasuan kasuko ezaugarrien arabera.

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 6/1998 Legeak 19. artikuluan.

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

1.- Nahiz eta Arau hauetan eta garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak eta, bidezkoa denean, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arrazoiak direla eta, Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 182. artikuluan eta 1992ko Testu Bategineko 246.2 artikuluan oinarrituta, kontserbazio eta eraberritze obrak egiteko agindu dezake kasu hauetan:

a) Bide publikoetatik ikusten diren fatxadak, hala kontserbazio egoera txarrean egoteagatik nola finka mugakide bat erabilera libreko gunee bihurtu delako edota eraikinak gehieneko altuera gainditzen duelako eta mehelinak agerian geratu direlako.

b) Lorategi edo espazio libre partikularretan, bide publikoetatik ikusten direlako.

2.- Artikulu honen a) atalari dagokionean baoak, balkoiak, begiratokiak edota, oro har, fatxadako berariazko beste edozein elementu ireki daiteke edo, hala denean, fatxada horren dekorazioko edozein elementu. Halaber, egokitzapen, apaindura eta higieni egokirako beharrezkoak diren neurriak ezar daitezke.

3.- Baldin 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, bidezkoa bada, Foru Aldundiak euren funtsetatik ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharrak

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

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

54. artikulua.- Onura publikoko deklarazioa

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

55. artikulua.- Katalogazioaren norainokoa

1.- Eraikin edo elementu bat kultur intereseko ondasun higiezinat jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapituluaren aipatzen den aurri egoera deklaratzeko araubide komunitik kanpo geldituko da.

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatxoak, kableak, posteak, markesinak, telebista antenak, telefono antenak, etab., Babesari buruzko Plangintza Berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

3.- Aurreko zenbakian aipatzen diren katalogatutako higiezinetan dauden elementuak urtebete (1) baino lehenago kendu, eraitsi edo erretiratu behar dira, eraikina dagokion katalogoan ezartzen den egunetik aurrera, edo Arauak behin betiko onesten diren egunetik aurrera kontatzen hasita, ordenantza baimendutako kasuetan izan ezik.

4.- Kapitulua honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude Arau hauek edo babesari buruzko plangintza bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen

- 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 art. 19 de la Ley 6/1998.

Artículo 52.- Órdenes 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 T.R.L.S. y 246.2 del TR/1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde 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.

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, antenas de televisión, antenas de telefonía, etc..., 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 (1) 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 estuvieran 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 plane-

ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurreantzean onartuko diren legeek ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

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

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia.

1.- Orube jabe guztiek, orubearen segurtasuna, osasungarritasuna eta itxura ona zaintzeko, ondorengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Hesiak: orube guztiak hesiz itxi behar dira, Arau hauetan zehazten diren motatako hesien bidez. Jabetzakoak ez diren pertsonak orubera ez sartzeko balio beharko dute hesiek, baina, betiere, hiriko apainduraren alderdi negatibo bat izan gabe.

b) Gainazalen tratamendua: istripuak eragin ditzaketan 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 deklarazioa.

57. artikulua.- Deklarazioaren bidezko tasua

Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 183. artikulua xedatzen dituen kasuetan adierazi behar da eraikuntza bat aurri egoeran dela.

Elementu edo higiezin bati buruz kalifikazio edo inbentario espe-dienteari hasiera ematen zaionean, horiei Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legea, zehazki 36. artikulua, aplikatuko zaie.

58. artikulua.- Aurri deklarazioa.

1.- Eraikin bat edo horren zati bat aurri egoeran baldin badago, udalak, nola ofizioz hala interesdunen batek hala eskatuta, egoera hori deklaratu du eta hori erabat edo partzialki eraistea erabakiko du, jabeari eta bertan bizi direnei entzun ondoren, hori egitea eragotziko lukeen hurre-hurreko arriskua egon ezean.

Eraikuntza aurri egoeran dela adierazteak berekin ekarriko du, automatikoki, Urbanizatu Gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartzeari, Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 156. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

2.- Honako kasu hauetan deklaratu da aurri egoera:

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

b) Eraikinaren egitura elementuek edo oinarrizko elementuek akidura orokortua agertzen dutenean.

c) Eraikina antolamendu egoeratik kanpo egoteagatik, eraikinean egin behar diren obrak baimendu ezin daitezkeenean.

3.- Jabeak ez balu udalak erabakitakoa beteko, honek haren kontura gauzatuko du.

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

59. artikulua.- Aurri egoera deklaratzeko prozedura.

Hirigintza Diziplinako Araudiaren 18.etik 28.era bitarteko artiku-luetan xedatutakoa bete behar da.

6. kapitulua. ERAIKUNTZA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrarako epea.

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

a) Arau hauek indarrean jartzean Plan Partziala onarturik duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lagapeneko, berdinbanatzeko eta urbanizazioko betebeharrak betetzeko epea Plan Partzialean ezarritakoa izango da.

amiento 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. Esta valla deberá servir para evitar la entrada a personas ajenas a la propiedad, sin suponer un aspecto negativo en el ornato urbano.

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.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 del T.R.L.S.

Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco y más concretamente su art. 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 T.R.L.S.

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) 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 R.D.U.

Capítulo 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

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 este.

b) Bestela, epea Plan Partzialean ezarriko dena izango da. Dena dela, gehienez zortzi urtekoa izango da epe hori, Arau hauek indarrean jartzen direnetik hasita zenbatuz gero, eta lau urtekoa, plan partziala behin-betiko onesten denetik hasita zenbatuz gero.

c) Hirigintzako betebeharrak hiri lurzoruko egikaritze unitateetan betetzeko epea honakoa izango da:

- Barne erreformako plan berezia idatzi behar denean, bertan ezarritako epea. Dena dela, plan partzialetarako, aurreko para-grafoan adierazitako epe mugak izango dira.
- Barne erreformako plan berezia beharrezkoa ez den kasuetan, epea lau urtekoa izango da, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

d) Partzelak orube bihurtu eta hiri lurzoruaren eraikitze lizentzia eskatzeko epea sei urtekoa izango da, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

e) Plan Partzialeko edo barne erreformako plan bereziko orubeetan eraikuntza-lizentzia eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei urtetik gorakoa izan, plana onartzen den egunetik zenbatzen hasita, eta zortzi urtetik gorakoa, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

f) Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnerako orube diren lurretan eraikitze lizentzia eskatzeko epea lau urtekoa izango da, arauak indarrean jartzen direnetik hasita zenbatuta.

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

g) Eraikuntzako obrak hasteko eta amaitzeko epeak arautegi honen 41. artikuluan lizentzien iraungitasun eta etendurarako ezartzen direnak izango dira.

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

1. kapitulua. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

61. artikulua.- Lurzorua sailkapenaren arabera zatitzea.

1.- Lurra sailkatzea, hirigintzako ondorioetarako, luraren oinarritzko zatiketa egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako araubide espezifikoak zehazten ditu. Sendotutako errealitatearen arabera eta Arau Subsidiarioetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

62. artikulua.- Lurzorua kalifikazioaren arabera zatitzea.

1.- Kalifikazio orokorrak lurraldea alde eta eremuetan zatitzen du, hauetariko bakoitzari bere erabilera orokorra eta erabilerearen intentsitatea esleitzen dizkio, eta erabilerearen araubidea araupetzen du lurzoru mota guztietarako.

Kalifikazio orokorra honako hauekin eratzen da: Hirigintza Plangintzako Araudiaren 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin eta lege testu bereko 36.a) artikuluan araututako lurzoru urbanizaezineko eremuak mugatzearekin.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

a) Irabazizko aprobetxamendu zonak:

- Bizitegi zonak.
- Industriak.
- Hirugarren sektorekoak.

b) Sistema orokorrak:

Bide komunikazioen sistema:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepide eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasunezko intereseko sarea.
- Oinarritzko sarea.
- Eskualdeko bide sarea.
- Tokiko bide sarea.
- Auzoko bide sarea.

Espazio libreak:

- Hiri parke publikoak.
- Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarreko parkeak.

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

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

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en este, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.
- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 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.

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.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 25 del R.P.U. y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el art. 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales.
- Industriales.
- Terciarios.

b) Sistemas Generales:

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, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

De Espacios Libres:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc.

Komunitate ekipamenduak:

- Administrazioa.
- Dendak.
- Kultura eta irakaskuntza.
- Osasuna.
- Gizarte laguntza.
- Kirola.
- Ikuskizunak eta aisialdia.
- Erlijioa.
- Babesa eta segurtasuna.
- Hilerrak.
- Hiri zerbitzuak.

Oinarrizko azpiegiturak:

- Ur hornidura.
- Isuri likidoen saneamendua.
- Energia elektrikoaren hornidura.
- Gas hornidura.
- Oliobideak.
- Gizarte komunikazioa.

c) Lurzoru urbanizaezinezko zonak.

2.- Kalifikazio xehatuak alde bakoitzari erabilera zehatzak esleitzen dizkio, partzela bakoitzean zeintzuk baimenduko diren adierazten du, eta xehetasunez arautzen ditu eraikuntzari buruzko ordenantza zehatzaren bitartez.

Kalifikazio xehatua zuzenean eraikitzeko hiri lurzorurako arauen berezko egitekoa da, bai eta lurzoru urbanizagarriko eta beste testu batzuetara igortzen duen plangintza duten hiri lurzoruko eremuetarako garapen arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, plangintzako helburuei jarraiki.

3.- Erabileren baterakortasuna eta haiek lurraldean ezartzeko ahalbidea kontuan harturik, kalifikazio orokorrean eta xehatuan irizpide hauek erabiltzen dira erabilera-motak zehazteko:

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

b) Erabilera bateragarriak: berezko erabilerekin 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 urbanizaezinezaren zona-banaketatiko planoan ageri da kalifikazio orokorra.

Hiri lurzoruaren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

63. artikulua.- Lurzorua antolamendu xehatuaren arabera zatitzea.

1.- Lurzoru moten, aldean eta eremuen antolamendua Arau Subsidiarioetan zein zehaztasun graduz azaltzen den kontuan harturik, plangintzaren barruan eremu hauek bereizten dira: Irabazizko aprobetxamenduko hiri lurzoruan:

a) Irabazizko aprobetxamendurako hiri zonetan:

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

- Plangintza berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartze bidean den aurreko antolamenduko plangintza eta kudeaketa xedapenak jasotzea.

De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Servicios urbanos.

De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

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

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

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

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o 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.

La calificación pormenorizada de suelo se define 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:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.
- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Bidalitako plangintzaren eremuak. Arau Subsidiarioetan, bi hauetako bat dutenak dira: oinarritzko antolamendua (xehetasuneko antolamendurako, eraberrikuntzako plan berezien bidez gerora egingo den garapenera igortzen dute); edota xehetasuneko antolamendua, baina gaikako plan berezien bidez edo xehetasuneko azterlanen bidez osatzeke dagoena.

b) Lurzoru urbanizagarrian:

Plan partzialen bidez garatu behar diren lurzoru urbanizaezinezeko sektoreak.

c) Edozein lurzoru motatako sistema orokorretan:

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

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

64. artikulua.- Lurzoria hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

1.- Arau Subsidiarioetan mugaketa ezarrita eta aurreikusita dago ondoko kasuetan:

a) Zuzenean jarduteko hiri lurzoruak, egikaritze unitateetan sartu gabeak.

b) Antolamendu zuzeneko lurzorian kargak banatzeko egikaritze unitate jarraituak eta etenak; horien zedarritzea arauak betearaziz udalaren erabakiaren bidez egin beharko da.

c) Plangintza bereziko eremuetan kudeaketa egiteko egikaritze unitateak.

d) Bidalitako plangintzaren eremuetan kudeaketa egiteko egikaritze unitateak; Arau Subsidiarioen aurreikuspenen arabera mugatu beharko dira.

e) Egikaritze unitateetan sartu ez diren unean uneko zuzkiduren kudeaketarako jarduera bakartuak.

2.- Kudeaketa eremuen planoak lur hiritarreko kudeaketa eremuen zedarritzeak eta aurreikuspenak jasotzen ditu.

2. kapitulua. PLANGINTZAK LEHENDIK ZEUDEN EGOERETAN DUEN ERAGINA

65. artikulua.- Antolamendutik kanpoko egoerak.

1.- Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 60. artikuluan ezarri denarekin bat, Udal Arau Subsidiarioak onetsi aurretik egon dauden eta horiekin bat ez datozen eraikin eta instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatuko dira.

a) Berariazko antolamendutik kanpo:

- Sistema orokorreko edo sistema lokaleko bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikaturik dauden lurak okupatzen dituztenak, baldin eta Arau Subsidiarioetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan beren beregi azaltzen ez bada lehendik dagoen eraikinak antolamendu berriarekin batera iraun dezakeela, osorik edo zati batean.

- Lurzoru urbanizagarrian edo barne erreforma egiten zaien hiri lurzoruko eremuetan daudenak. Salbuespena: Arau Subsidiarioetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamendurekin; edo plan partzialen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarriak ez diren erabilerak dituztenak.

b) Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo:

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

- Ezin dira antolamendutik kanpokotzat kalifikatu Arau Subsidiarioen Katalogoan dauden eraikinak, ez eta Katalogoa garatzeko babes neurri bereziak ezartzen dituzten planetan daudenak ere.

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

Komunikazioen Sistema Orokorraren esparruan dauden, eta beraz, antolamendutik kanpoko egoeran, eraikinen kasuan, Arau Subsidiarioen arautegiak ez du eraginik izango Arabako Foru Aldundiko dagokion Zerbitzuak horri dagokion arautegia aldatzen duenetik aurrera edo eraikin horietan eraikuntza-jarduerak egiteko

- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

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 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 y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2.- El Plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

Capítulo 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 60 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

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

- Los que 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.

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

b) Fuera de ordenación no expresa:

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

- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

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

En el caso de las edificaciones existentes situadas en el ámbito del Sistema General de Comunicaciones, y que, por tanto, están en situación de Fuera de Ordenación, la Normativa de las N.N.S.S. quedará sin efecto en el momento en que el Servicio correspondiente de la Diputación Foral de Álava modifique su normativa al

baimenak ematen dituenetik aurrera. Hori baliogarria izango da, halaber, eraikuntza lerro nagusian edo partzela itxieretan egiten diren aldaketetarako.

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

a) Antolamendutik kanpoko egoeraren kausak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko apirilaren 9ko Legearen Testu Bategineko 60.2 artikuluan xedatutako kasuak.

c) Gainera, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko apirilaren 9ko Legearen Testu Bategineko 60.3 artikuluan araututako gainerako egoeretan, sendotzeko esku hartzeak. 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) Kalifikazioagatik baimendutako erabilerekin bateragarriak ez diren erabilerak dituzten eraikinak lurzoru urbanizaezinean baldin badaude, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie, eta artikuluko honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2.- Berariazkoa ez den antolamendutik kanpokotzat sailkatu diren eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek egin ahal izango dira:

a) Antolamendutik kanpoko egoeraren kausak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberitze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberitzea egitekoak (a kategorian), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzeoak, erabilera aldatzekoak eta handitzeoak, arauak baimenduz gero. Betiere, azken kasu horretan, ezin izango dira arauetan onartutako aprobetxamenduak, ez eta arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

c) Eraikinak lurzoru urbanizaezinean egonez gero, aurreko bi idatz zatietan xedatutako obrak baimenduko dira, nahiz eta eraikitzeo dentsitate mugak gainditu edo lur sailaren tamainaren baldintzak ez bete. Zabalkuntza -behingoan edo hainbat alditan egindakoa- Arau Subsidiarioak onestean eraikita dagoen azaleraren % 25ekoa izan daiteke gehienez ere, inoiz ere 0,40 m²/m²-ko gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

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

3. kapitulua. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

67. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurzoruaren hirigintza-erregimena, lurzoruak edozein sailkapen duela ere, unean-unean indarrean den Autonomia Erkidegoko hirigintzako legedian jasotakoa izango da. Halakorik ezean, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/98 Legearen (Lurzoruari buruzko 98ko Legea) eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko apirilaren 9ko Legearen Testu Bateginean jasotakoa aplikatuko da.

68. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak

1.- Plangintza betearazteko oztoporik sortzen ez denean, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/98 Legearen (Lurzoruari buruzko 98ko Legearen) 17. artikuluan eta Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 58. artikuluan aipatutako behin-behineko eraikuntzak baimen daitezke.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko baldintza hauek bete behar dira:

a) Eskatzaileak lizentzia formalki eskatu izatea, behin-behineko lizentzia gisa.

b) Erabilera eta obrak, eta beraien helburua, behin-behinekoak izan behar dira. Erabilerari dagokionez, berez irauteko borondaterik gabea dela justifikatzea.

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

respecto ó conceda permisos de actuaciones edificatorias en dichas edificaciones. Esto también será válido para modificaciones en la línea máxima de edificación o en la de cierre de parcela.

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 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

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

d) 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) 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% de la superficie construida, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².

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 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98), y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

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 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98) y el artículo 58 del T.R.L.S.

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

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el peticionario.

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

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

d) Udallerriaren hirigintzako ezaugarriak direla eta, proposatutako lurrean kokatu beharra justifikatzea.

e) Erabilera edo obrek paisaia eta komunikabideak behar bezala babestearen aurka egitea ezinezkoa da.

69. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera erakitzekeo betekizunak

1.- Halako lurzoruetan eraiki ahal izango da, lurrak erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 41 eta 42.2 artikuluetan adierazita dauden bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira eta gutxienez urbanizazio kostuaren % 100eko bermea ekartzen bada.

Aipatutako 41. artikuluko 1.b idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarriko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarriko azpiegitura erabat gauzatzat jotzeko, urbanizazio-proiektuaren eremu osoan edo gauzatzeta-eta bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo partzeletako sarbideetan izan ezik):

- a) Lur-berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarren xingolak eta bide zoruaren oinarria.
- d) Bide zoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ur banaketarako sarea.
- f) Energia elektrikoaren hornidurarako sarea eta telefono lineen biderakuntza.
- g) Argi publikoen sarea.
- h) Gasaren sarea.
- i) Zerbitzuen galeria.
- j) Herriko parke eta lorategietako obra zibila.
- k) Zerbitzu hartuneak egitea lurrak ekipamenduz hornitzeko.

2.- Egikaritze unitatearen barruan erakitzekeo lizentzia eskatzen denean aurkezten den eraikuntza-proiektuan eraiki nahi den partzelako espazio libre pribatuen egokitzea aipatu behar da.

Bi partzela edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuen kasuan, lehenengo lizentziako eraikuntza-proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, partzelen jabeek, nork bere partaidetza-kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatu dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Hiri lurzoria urbanizatzearekin batera erakitzekeo betekizunak

Halako lurzoruetan eraiki ahal izango da, lurrak orube izan aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 40 eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

1.- Betearazpen zuzenekoak.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da lizentzia eman aurretik fidantza jartzea. Tokiko legedian onartutako eretatik edozein erabil daiteke fidantza jartzeko. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren % 100a bermatu behar da.

2.- Poligonoean eta jarduketa-unitateetan.

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

- a) Lur-berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarren xingolak eta bide zoruaren oinarria.
- d) Bide zoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ur banaketarako sarea.
- f) Energia elektrikoaren hornidurarako sarea eta telefono lineen biderakuntza.

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 Reglamento de Gestión Urbanística y aportación de un aval de al menos el 100% 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) 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 al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 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 Reglamento de Gestión Urbanística.

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% de la urbanización en la parte que corresponda.

2.- En polígonos y unidades de actuación.

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) Argi publikoen sarea.
- h) Gasaren sarea.
- i) Zerbitzuen galeria.
- j) Herriko parke eta lorategietako obra zibila.
- k) Zerbitzu hartuneak egitea lurra ekipamenduz hornitzeko.

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

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

1.- Arau hauetako zehaztapenak erabat lotesleak dira eremu hauetan.

2.- Barne berrikuntzarako planak idatzi ahal izango dira herriko bide edo plaza, espazio libre eta herriko ekipamenduetarako diren lurra handitzeko. Planek muga hauek besterik ez dute izango: lurraldearen egitura orokorra eta organikoa zaindu beharko dute eta ezin dute eremuaren azalera erakigarriaren gehikuntzarik eragin.

3.- Aurreko paragrafoan adierazi diren xedeak tarteko ez direnean, zehaztapenak aldarazi ahal izateko barne berrikuntzarako plan berezia onetsi beharko da. Planak, betiere, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa zainduko du, eta bai eremuen fitxetan beren beregi ezarritako sistema lokalak, oinarritzko hirigintza-parametroak, eraikinen tipologia eta berezko erabilera orokorra eta xehatuak ere.

4.- Aurreko bi paragrafoetan adierazitakoarekin bat ez datorren aldaketa bat egiteko, Arau Subsidiarioak aldatu edo, beharrezkoa bada, berrikusi beharko dira.

5.- Hirigintza Plangintzako Araudiaren 65. eta 66. artikuluetan eta Arau hauetako 11. artikuluan adierazi diren xedeetarako eta mugekin, xehekapen azterlanak idatzi ahal izango dira. Berauek, betiere, sistema orokorrak, sistema lokalak eta bideen lerrokadura-motari dagokion fatxaden lerrokadura zainduko dituzte.

6.- Aldaketa txikiak izapidetu ahal izango dira, besteak beste, bide tratatuen eta oinezko tratatuen definizioa doitzeko, egikaritze unitateen mugak aldatzeko eta kudeaketa fitxak zuzentzeko. Horretarako, aldaketa txiki horiek justifikatu eta definitzen dituen xehetasuneko azterlana onartu beharko du udalbatzak.

V. TITULUA. ERABILEREN ERREGIMENA

1. kapitulua. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintzako erabileraren definizioa

Lurraren hirigintzako erabilera: Arau Subsidiario hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jardura.

Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, indarrean den hirigintzako legediak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera erabiltzen da.

73. artikulua.- Erabileren sailkapena

1. Hirigintzako erabilerak sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduketara orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduketa horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

2. Hona hemen aurreneko bi mailen sailkapena eta horietako erabilera bakoitzari dagokion kodea:

1) Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea

- 1.1. Nekazaritza
- 1.2. Abeltzaintza
- 1.3. Basogintza

2) Industri ekoizpena

- 2.1. Industria
- 2.2. Artisautza eta artisau lanbideak
- 2.3. Konponketa-zerbitzuak

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

- 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industri baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak
- 3.2. Handizkako salerosketa
- 3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea

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% 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.- 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 R.P.U. 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.

TÍTULO V.- RÉGIMEN 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 supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según lo requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente

1) Producción de recursos primarios no energéticos

- 1.1. Agrícolas.
- 1.2. Ganaderos.
- 1.3. Forestal

2) Producción industrial

- 2.1. Industria
- 2.2. Artesanía y oficios artesanos
- 2.3. Servicios de reparaciones

3) Almacenes y comercio mayorista

- 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
- 3.2. Comercio mayorista.
- 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

- 4) Ekipamendua
 - 4.1. Hezkuntza
 - 4.2. Kultura
 - 4.3. Jolasak eta ikuskizunak
 - 4.4. Osasuna
 - 4.5. Gizarte laguntza
 - 4.6. Kirolak
 - 4.7. Erljioa
 - 4.8. Administrazioa
 - 4.9. Zaintza eta segurtasuna
 - 4.10. Hiri zerbitzuak
 - 4.11. Hilerriak
- 5) Hirugarren sektorea
 - 5.1. Bulegoak
 - 5.2. Merkataritza
 - 5.3. Ostatuak
 - 5.4. Jolasak
- 6) Bizitegiak
 - 6.1. Famili etxebizitza
 - 6.2. Etxebizitza kolektiboa
- 7) Gune libreak
 - 7.1. Hiri inguruko parkea
 - 7.2. Hiriko parkea
 - 7.3. Lorategiak
 - 7.4. Oinezkoentzako guneak
- 8) Komunikazio bideak eta garraioak
 - 8.1. Bideak
 - 8.2. Trenbideak
 - 8.3. Aireko garraioa
- 9) Oinarrizko azpiegiturak
 - 9.1. Zerbitzu sareak eta instalazioak
 - 9.2. Gizarte komunikazioa
- 10) Bestelako erabilerak:
 - 11.1. Apaintzeko elementuak
 - 11.2. Itxiturak eta hesiak
 - 11.3. Publizitate estatikoa
 - 11.4. Seinaleztapen elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

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, eraikuntzak edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:
 - Eraikuntzako erabilerak
 - Eraikuntzakoak ez diren erabilerak
- b) Lurzoruaren titulartasunaren arabera
 - Jabetza publikoko erabilera
 - Jabetza pribatuko erabilera
- c) Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:
 - Berezko erabilerak
 - Erabilera bateragarriak
 - Erabilera osagarriak
 - Erabilera debekatuak
- d) Lursail, partzela edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:
 - Erabilera nagusia
 - Bigarren mailako erabilera
 - Menpeko erabilera

2. kapitulua. LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoizteko erabileratzat hartzen da (energia- edo meatze-baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduketara oro. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze- edo manufaktura-zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

- 4) Equipamiento
 - 4.1. Educación
 - 4.2. Cultural
 - 4.3. Recreativo y espectáculos
 - 4.4. Sanitario
 - 4.5. Asistencial
 - 4.6. Deporte
 - 4.7. Religioso
 - 4.8. Administrativo
 - 4.9. Protección y seguridad
 - 4.10. Servicios urbanos
 - 4.11. Cementerios
- 5) Terciario
 - 5.1. Oficinas
 - 5.2. Comercio
 - 5.3. Hospedaje
 - 5.4. Recreativo
- 6) Residencial
 - 6.1. Vivienda familiar
 - 6.2. Vivienda colectiva
- 7) Áreas libres
 - 7.1. Parque suburbano
 - 7.2. Parque urbano
 - 7.3. Jardines
 - 7.4. Áreas peatonales
- 8) Comunicaciones y transportes
 - 8.1. Viarias
 - 8.2. Ferroviarias
 - 8.3. Aéreas
- 9) Infraestructuras básicas
 - 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
 - 9.2. Comunicación social
- 10) Otros usos:
 - 11.1. Elementos ornamentales
 - 11.2. Cerramientos y vallados
 - 11.3. Publicidad estática
 - 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

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:
 - Usos constructivos.
 - Usos no constructivos.
- b) Según la titularidad del suelo:
 - Uso de propiedad pública.
 - Uso de propiedad privada.
- c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos complementarios
 - Usos prohibidos.
- d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:
 - Uso principal.
 - Uso secundario.
 - Uso servidor

Capítulo 2.- USO DE PRODUCCIÓN 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.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industri erabilera), ezta biltegikoak ere.

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 1.1. Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.

b) 1.2. Abeltzaintzakoak: haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak. Ehiza eta arrantza animaliak ere sartzen dira (ehiza granjak eta arrain haztegiak).

1.2.1. Autokontsumorako oinarritzko jarduerak:

Autokontsumoa ekoizpenerako abereak edukitzea da, baldin eta lortutako haragia edo bestelako produktuak familiek baino ez kontsumitzeakoak badira. Betiere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:

- Txerri azienda: 4 buru
- Behi edo zaldi azienda: 2 buru
- Ardi edo ahuntz azienda: 5 buru
- 10 untxiama
- 20 hegazti

1.2.2. Lurraren erabilerari 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.

1.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko 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.

1.2.4. Arrain hazkuntzako erabilerak.

Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren azterlan ere aurkeztu behar da. Azterlan horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduerak eta abar azaldu behar dira.

1.2.5. Bordak, itxiturak eta beste eraikuntza tradizional batzuk. Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira.

Eraikitzeko, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarri jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeko moduan.

1.2.6. 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 beheragoko uretan.

c) 1.3. Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, etab. helburu duten jarduerak.

3. kapitulua.- INDUSTRI EKOIZPENA

76. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekoizkin energetikoak erazteko eragiketak eta ekoizkinak gertutu, eraldatu edo konpontzeko eragiketak egitea xede duen erabilerari industria-ekoizpenerako erabilera deritzo.

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, esparruan jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira, hots, erabileren sailkapenaren bigarren maila eratu dutenak:

a) 2.1. Industria: industri prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso 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
- 20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a 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.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

1.2.4. Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

1.2.5. Bordas, 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.

1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

Capítulo 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 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, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.1.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

2.1.2. Eraldatze industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jardueri lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

Honela sailkatzen dira:

- 2.1.2.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntzako industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m² baino gehiagokoa izan.

- 2.1.2.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren % 50 baino gehiagoko azalera.

- 2.1.2.3. Industria arriskutsua. Lur azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneetatik 2000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.1.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jardueri lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak eta abar).

Honela sailkatzen dira:

- 2.1.3.1. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

- 2.1.3.2. Eraikitako m² bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

b) 2.2. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

c) 2.3. 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.)

2.3.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak

- 2.3.1.1. Konponketa elektromekanikoak

- 2.3.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak

- 2.3.1.3. Automobilak ataltzeko eta gordetzeko lantegiak

4. kapitulua.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO MERKATARITZA

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, esparruan jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira, hots, erabileren sailkapenaren bigarren maila eratu dutenak:

a) 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak (merkataritzakoak ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. Lehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegitratze jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.1.1. Nekazaritzako ustiatzegei lotutako biltegiak.

3.1.2. Industri biltegiak.

b) 3.2. Handizkako merkataritza: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industri ekoizpeneko erabileretako produkzio ustiate-

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.1.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.1.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

- 2.1.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

- 2.1.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

- 2.1.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

2.1.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

- 2.1.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

- 2.1.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

b) 2.2. 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) 2.3. 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.).

2.3.1. Talleres de reparación de vehículos

- 2.3.1.1. Reparaciones electromecánicas.

- 2.3.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

- 2.3.1.3. Desguaces y depósito de automóviles

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 vinculadas 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, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de

giek in lotu gabeko merkataritzarako biltegi-irratzeak, baita funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

- 3.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatu gabeko biltegiak eta handizkako salerosketa.
- 3.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuak biltegiak eta handizkako merkataritza.
- 3.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako merkataritza.
- 3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

c) 3.3. Berreskuratze produktuak biltegi-irratzean gordetzea eta salerosketa. Bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegi-irratze eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, etab.) (Ez dira sartzen hiri eta industri hondakin solidoak).

5. kapitulua.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamendu erabilera deritze gizartearen kide guztien beharrezko kolektiboak edo pertsonalak asetzea xede duten jarduerak guztiak.

2.- Esparruan duen xehetasunaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

- a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza ez arautuaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakiaren adimena hezteko jarduerak.
- b) 4.2. Kultura: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

Honako azpimota hauek ditu:

- 4.2.1. Kultur informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak eta abar).
- 4.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak eta abar).

c) 4.3. Jolasak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta jolasa sustatzen dutenak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

- 4.3.1. Jendearen parte-hartzea duten jolas jarduerak (azokak, jolas parkeak eta abar).
- 4.3.2. Jendearen parte-hartzerik gabeko jolas jarduerak (ikus-kizunak).

d) 4.4. Osasuna: ambulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgi zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte laguntza: gizarte zerbitzuen bidez, pertsonen bereziki osasuneko ez den laguntza ematea.<

f) 4.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erlijioa: nork bere erlijio-erritoak egiteko jarduerak.

h) 4.8. Administrazioa: organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

i) 4.9. Herritarren zaintza eta segurtasuna: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

j) 4.10. Hiri zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri zerbitzu publikoak (garajeak, hiltzeak, handizkako azokak eta abar) hornitzeko jarduerak.

k) 4.11. Hilerriak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

3.- Izadiaren erakusketa eta partaidetza behar duten (azokak, jolas-parkeak) jostetari lotutako kultur ekipamendurako xedatzen diren alde publikoak espazio libreen sistema orokorraren barruan eragozteko dira.

6. kapitulua.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

- 3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.
- 3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.
- 3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.
- 3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

Capítulo 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de equipamiento las actividades tendientes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

- a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

- 4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).
- 4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

- 4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).
- 4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendientes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

Capítulo 6.- TERCIARIO

Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Zerbitzu erabilerak dira jendeari zerbitzuak egitea xede duten jarduerak.

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira: honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da.

a) 5.1. 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) 5.2. 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:

5.2.1. Elikagaiak saltzen ez dituzten dendak

5.2.2. Elikagai dendak

5.2.3. Ostalaritza (saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmenta).

c) 5.3. Ostatuak: pertsonen aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

d) 5.4. Jolas jarduerak: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte-hartzea duten jolaserako jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzalekuak, diskotekak eta abar).

80. artikulua.- Osasun zerbitzuen baldintza bereziak establezimendu publikoetan.

• Merkataritzako erabilera:

a) Merkataritzako lokalek ondorengo osasun zerbitzu hauek izango dituzte:

- 100 m²u arte, komun bat eta konketa bat.

- 200 m²u edo frakzio bakoitzeko gehiago, komun bat eta konketa bat.

b) 100 m²u-tik aurrera, emakumeen eta gizonen komunak instalatuko dira.

c) Edozein komun motak sarrerako atarrea izango du, eta jendea erraz sartzeko moduko tokian egongo da kokatuta.

• Bulego erabilera eta irakaskuntzako erabilera:

Bulego lokalek ondorengo osasun zerbitzu hauek izango dituzte:

a) 50 m²u arte, komun bat komun aurrearekin, betiere, erabiltzaileak sexu berekoak badira; alderdi hori argi eta garbi zehaztu behar da aurkeztuko diren dokumentuetan. Erabiltzaileak sexu berekoak ez badira, bi komun jarriko dira, komun aurrearekin.

b) 50 eta 200 m²u artean, bi komun, komun aurrearekin.

c) 200 m²u-tik gora eta 100 m²u edo frakzio bakoitzeko, komun bat eta konketa bat gehiago jarriko da.

d) Goiko b) eta c) kasuetan ezarritakoa bai gizonezkoentzat bai emakumezkoentzat izango da.

• Ostalaritzako erabilera:

Ostalaritzako establezimendu guztiek jendeari irekitako higie-ne zerbitzuak izango dituzte, komunekin eta komun-aurrekoekin.

Komuntzat hartzen da komuna dagoen esparrua, eta komun-aurretzat komuna baino lehenagoko espazioa, komuna lokaletik bereizten duena eta elikagaien manipulazio, bilketa edo kontsumo lokalekin komunikatzea eragozten duena.

Komun aurrean konketa bat jarriko da gutxienez, ur bero eta hotzarekin, xaboi likidoarekin, erabilera bakarreko eskuak lehertzeko sistemarekin eta, hala badagokio, paperontziarekin.

Komunak bi sexuentzat bereizita egongo dira, eta zerbitzu higie-nikoak osotasunean ondorengo baldintza hauek beteko ditu:

LOKALA: KOMUNAK AZALERA ERAIKIA	GUTXIENKO AZALERA	HORNIDURA
50 eta 100 m ² artean	2 komun (1 egokitua) Komun aurre komuna 7 m ² .	2 komunontzi (1 egokitua)
100 eta 200 m ² artean	2 komun egokitu Komun aurre bereiztua 12 m ² .	2 komunontzi (egokituak) Gizonezkoentzako pixatoki 1

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) 5.1. 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) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel

5.2.1. Comercio no alimentario

5.2.2. Comercio alimentario

5.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

Artículo 80.- Condiciones particulares para Servicios Sanitarios en los Establecimientos Públicos.

• Uso Comercial:

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²u., un inodoro y un lavabo.

- Por cada 200 m²u. más ó fracción, un inodoro y un lavabo.

b) A partir de los 100 m²u., se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de inodoro contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

• Uso Oficinas y Uso Docente:

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta 50 m²u., un aseo con anteaeso siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto, se dispondrán dos unidades de aseo con anteaeso.

b) Entre 50 y 200 m²u., dos unidades de aseo con anteaeso.

c) Por encima de 200 m²u. y por cada 100 m²u. ó fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

d) En los supuestos b) y c) anteriores, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

• Uso Hostelería:

Todos los establecimientos de hostelería, dispondrán de servicios higiénicos abiertos al público, dotados de aseo y anteaeso.

Se entiende por aseo, el recinto donde se ubica el inodoro y por anteaeso el espacio previo al aseo que independiza el aseo del resto del local, evitando la comunicación con locales de manipulación, almacenamiento o consumo de alimentos.

En el anteaeso se ubicarán, al menos, un lavabo dotado de agua caliente y fría, jabón líquido, sistema de secado de manos de un solo uso y en su caso papelera.

Los aseos estarán diferenciados para cada sexo, el conjunto de los servicios higiénicos cumplirá las siguientes condiciones:

LOCAL: ASEOS SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE MÍNIMA	DOTACIONES
Entre 50 y 100 m ²	2 Aseos (1 adaptado) Anteaeso común 7 m ²	2 Inodoros (1 adaptado)
Entre 100 y 200 m ²	2 Aseos adaptados Anteaeso diferenciado 12 m ²	2 Inodoros (adaptados) 1 Urinario de hombres

LOKALA: KOMUNAK AZALERA ERAIKIA	GUTXIENEN AZALERA	HORNIDURA
200 eta 500 m ² artean	2 komun egokitu Komun aurre bereiztua 17 m ² .	4 komunontzi (2 egokitu)Gizonezkoentzako 2 pixatoki
500 m ² -tik gora	2 komun egokitu Komun aurre bereiztua 20 m ² .	6 komunontzi (2 egokitu) Gizonezkoentzako 3 pixatoki

7. kapitulua.- BIZITEGIAK

81. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Pertsonak era iraunkorrean toki horretan bizi direnean sortzen duten erabilera da.

2.- Esparruan duen xehikapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 6.1. Famili etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Partzelan duen antolamenduari eta eraikin motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

6.1.1. Familia bakarreko etxea: partzelan etxe bakarra egiten denean.

- 6.1.1.1. Familia bakarreko etxe isolatua
- 6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxea
- 6.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxea

6.1.2. Familia anitzeko etxea: partzela bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatzen diren etxe multzokatuak direnean.

- 6.1.2.1. Familia anitzeko etxe isolatua.
- 6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxea.
- 6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxea.

b) 6.2. Etxebizitza kolektiboa: familiatzat hartu ezin daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle egoitza eta abar).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean.

Era berean, komentuak, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat ere hartuko dira.

3.- Familia bakarreko 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, 41/1981 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari, begiratu behar zaio.

8. kapitulua.- LORATEGIAK

82. artikulua.- Gune libreak.

1.- Gune librean erabilera deritzen jarduerak zuzaitzak eta loreak landatzeko diren lurretan egiten dira eta helburu hauek dituzte: biztanleen osasuna, atsedena eta aisialdia bermatzea, hirialdeen giro baldintzak hobetzea, ibilgailuentzako bideak babestu eta inguratzea, umeen jolasak ahalbidetzea eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea.

2.- Esparruan duen xehikapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 7.1. Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hiritarrek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedean hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen kalitatea hobetzea helburu duena.

c) 7.3. Lorategia: lorategi hiritartu txikiak, honakoak helburu dituztenak: biztanleek gozatu eta atsedean hartzea, ingurune itxura eta apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

LOCAL: ASEO SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE MÍNIMA	DOTACIONES
Entre 200 y 500 m ²	2 Aseos adaptados Anteaseo diferenciado 17 m ²	4 Inodoros (2 adaptados) 2 Urinarios de hombres
Más de 500 m ²	2 Aseos adaptados Anteaseo diferenciado 20 m ²	6 Inodoros (2 adaptados) 3 Urinarios de hombres

Capítulo 7.- RESIDENCIAL

Artículo 81.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- 6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada
- 6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada
- 6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- 6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.
- 6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.
- 6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantiles, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, 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 modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

Capítulo 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 82.- Áreas libres.

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo 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) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: espazio urbanizatuak barneratzen ditu; horien artean, zolatutako guneak lorategiei gailentzen zaizkie.

3.- Espazio libreen sistema orokorra eta sistema lokala, hauek baino ez dute eratuko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berriaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko gune libreek.

Beste ezein leku ez da espazio libretzat hartuko, eta, beraz, ez zaio Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 50. artikulua aplikagarri izango.

83. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorreko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilera publikokoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol, kultur edo aisialdi ekipamenduko erabilerari lotutako instalazioak eta eraikinak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m² baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera, gehienez, 2,50 m koa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkalekuak eta bideak.

d) Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Instalazio horietan gehienezko okupazioa kalifikatu den azalera osoaren % 5ekoa izango da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak HPAREN 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

84. artikulua.- Espazio libreen sistema lokaleko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen sistema lokalari atxikitako gune lorategidunetan haizu izango da aurreko artikuluko 1. paragrafoko a) eta b) idatz zatietan aipatu diren eraikuntzak eta instalazioak egitea.

2.- Instalazio horietan gehienezko okupazioa honen aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarri dena izango da, salbu eta lurpeko aparkalekuari dagokionean, kasu horretan kalifikatu den azalera osoaren % 20koa izan daitekeelako.

3.- Betiere, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a) eta d) idatz zatietan aipatu diren eraikinak kanpora utzita, sistema lokala osatzen duten gainerako elementuen guztirako azalera bat etorri behar du Hirigintza Plangintzako Araudian ezarritako gutxieneko estandarrekin.

9. kapitulua.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOA

85. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Komunikabideetako eta garraioko erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa ahalbidetzen duten jarduerak.

Azpitota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

8.1.2. Landa-bideak: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzkoak, 2. artikuluan zehazten dituenak.

8.1.3. Oihanbideak eta baso pistak: aurreko puntuan jasotzen ez diren gainerako bideak.

8.1.4. Udal kaleak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 del T.R.L.S.

Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del R.P.U.

Artículo 84.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el R.P.U.

Capítulo 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 85.- 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) 8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

8.1.2. Caminos rurales: 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.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

- 8.1.6. Zerbitzu bideak eta bide pribatuak.
 8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.
 8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.
 b) 8.2. Trenbideak: trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak.

Mota hauek ditu:

- 8.2.1. Trenbideen zona: trenbideek eta horien instalazio osagarriek hartzen dituzten lurak.
 8.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimenduari zerikusi zuzena duten instalazioen zona.
 8.2.3. Tren zerbitzuen zona: hiritarrek tren zerbitzua erabiltzea ahalbidetzen duten nasak eta geltokiak.

- c) 8.3. Airekoak: aireko garraiorako lurak eta azpiegiturak.

86. 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

87. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegituren erabilera, gizarte azpiegiturara eta komunikabideetara lotuta dauden zerbitzuak hornitzera zuzentzen diren jarduerak deitzen dira.

2.- Esparruan duen xehekapenaren ondorioetarako, jarraian adieraziko diren motak bereiztu dira:

a) 9.1. Zerbitzu sare eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lurak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabileratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur eremuak hartzen ditu barruan, eta azpimota hauek ditu:

9.1.2. Argindarraren hornidura: hemen sartzen dira energia elektrikoak ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzaileretarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak.

9.1.3. Isuri likidoen tratamendua: hemen sartzen dira hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiarako erabiltzen diren lurak.

9.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hemen sartzen dira hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu instalazioetarako erabiltzen diren lurak.

9.1.5. Gas hornidura: hemen sartzen dira gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa sarea.

9.1.6. Oliobideak: hemen sartzen dira petrolio edo petroliotik eratorritako produktuak garraiatzeko sare gisa erabiltzen diren lurak.

b) 9.2. Gizarte komunikazioa: hemen sartzen dira uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak.

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

88. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

Erabilera mota hauek bereizten dira:

- a) 11.1. Apaintzeko elementuak.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

b) 8.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

8.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 86.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

Capítulo 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 87.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro e incluye las subclases:

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

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 metros de 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 88.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- a) 11.1. Elementos ornamentales.

- b) 11.2. Itxiturak eta hesiak.
- c) 11.3. Publizitate estatikoa.
- d) 11.4. Seinalazio elementuak: zedarriak, mugarri kartografikoak eta abar.

VI. TITULUA. ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

1. kapitulua. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

89. artikulua.- Hirigintza- eta eraikuntza-parametroen definizioak.

1.- Plangintzak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten aldagaiak dira hirigintza-parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen partzelarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaiak dira eraikuntza-parametroak.

3.- Arauek defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafiakoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

90. artikulua.- Partzelaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Arau hauen ondorioetarako, partzela da erregistratuta dagoen finka-unitate fisikoa.

2.- Eraikin deitzen zaie etxebizitza, ekipamendu, zerbitzugintza, industria eta nekazaritza eta abeltzaintzaren arloetako xedeetarako altxatzen diren eraikuntza guztiei, baldin eta banako eta berezko egitura funtzional eta fisikoa eta banako sarbidea badute.

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.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) partzela bati (edo batzuei) lotuta dago, eta ezin da harengandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

2. atala. Oinarrizko eraikin motak.

91. artikulua.- Motak.

1.- Zonetako arautegiak honelako oinarrizko eraikuntza-ereduak erabiltzen ditu:

a) Eraikin isolatua. Partzela baten barruan dago eta haren fatxada plano batek ere ez du ukitzen jabetza mugakiderik.

b) Mehelin arteko eraikina. Partzela bakarrean eraikita dago, eta haren eraikuntza lerro batzuk, gutxienez, bat datoz alboetako mugekin.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (familia bakarreko etxebizitza erabilera).

c) Binakako eraikina: eraikuntza eredu honetan, eraikinek mehelinak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau bereziek erabakitzen dute eraikuntza bakoitza zein oinarrizko eraikuntza-ereduko den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

3. atala. Antolamendu sistemak.

92. 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) Bidearekiko lerrokadura.

b) Eraikin isolatua.

c) Bolumentria berezia.

3.- Bideko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

- b) 11.2. Cerramientos y Vallados.
- c) 11.3. Publicidad estática.
- d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas

Artículo 89.- 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 90.- 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.- 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 91.- 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 92.- 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.- Eraikuntzaren kanpo aldean espazio libre nagusi diren hiri morfologia da eraikuntza isolatuko antolamendu sistema. Espazio libre horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrotzekan ez partzelako beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitezkeen. Eraikinaren eta hura hartzen duen partzelaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere inguruko arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolumentria bereziko 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 partzelarekiko antolatutako eraikuntzak dira.

6.- Hiru antolamendu sistemetan bi eratara defini daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Konfigurazio unibokoa: plangintzan grafikoki azaltzen denean.

b) Konfigurazio malgua: partzelari aplikagarri zaizkion hirigintza eta eraikuntza parametroen bidez garatzen denean eraikuntza-proiektua (ordenantza idatzia).

2. kapitulu. HIRIGINTZA PARAMETROAK

93. artikulua.- Azalera eraikigarria, guztira.

Barruti batean, edo hala badagokio, partzela batean, guztira eraiki daitezkeen azalera adierazten duen balioa.

94. 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 azalera eraiki osoa neurtzeko.

3.- Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeaz osatutako beheko solairu hutsak.

b) Solairu azpiko teilatupe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzari lotutako trastelekutatza erabiltzen bada.

Bestela, 1,50 metroko garaiera libretik neurtzen hasiko da eraikitako azalera osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere).

95. artikulua.- Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren irabazizko hirigintza-aprobetxamenduak.

1.- Orokorrean, irabazizko hirigintza-aprobetxamendua kasuan kasuko erabilerari eta eraikin motari dagokion azalera eraikigarri osoaren (bera eraikitako metro karratutan adierazten da beti) eta lurren proiektzio horizontalaren azalaren arteko erlazioa da.

Aprobetxamendu motak, definizioak eta neurtzeko moduak 6/1998 Legean eta 11/1998 Legean daude jasota.

2.- Erakunde publikoek egindako hirigintzaren ondorioz sortzen diren gainbalioetan komunitatearen parte hartzea horrela egingo da:

- Hiri lurzuaren kasuan, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza-aprobetxamenduaren ehunekoa udalari dagokio.

Birgaitze lanak baldin badira, udalari lehendik eraikita zegoen hirigintza-aprobetxamenduaren gaineko igoeraren ehunekoa bakarrik egokituko zaio.

- Lurzoru urbanizagarriaren kasuan, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza-aprobetxamenduaren ehunekoa udalari dagokio.

3.- 3/1997 Legearen ondorioetarako, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza-aprobetxamendutzat hurrengo hartzen da:

a) Hiri lurzoruaren.

- Banaketa-eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, aprobetxamendu mota.

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.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible; cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

Capítulo 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 93.- 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 94.- 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 diáfanos porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas 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 95.- 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.

Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritas en la Ley 6/1998 y Ley 11/1998.

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

- En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

- En suelo urbanizable corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

3.- A los efectos de la Ley 3/1997 se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.

- Egikaritze unitatetan sartuta dauden lurren kasuan (baina banaketa eremuetan sartuta ez daudenak), batez besteko aprobetxamendua.

- 1976ko legediaren arabera ezarri ziren jarduketan unitateetan sartuta dauden lurren kasuan, unitatearen aprobetxamendu osoa azalera zati-tuta.

- Aurreko ataletan sartuta ez dauden jardueren kasuan, jarduera bakoitzaren aprobetxamendu osoa.

b) Lurzoru urbanizagarrian.

- Banaketa eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, sektorearen batez besteko aprobetxamendua.

4.- Egikaritze unitate batean antolamenduak onetsitako aprobetxamenduen egikaritze unitate horretako jabe guztiek jabetzan izan ditzaketanak gainditzin baldin badituzte, jardun duen administrazioari egokitu-ko zaizkio soberakinak.

5.- Soberakin horiek egikaritze unitateetan sartuta ez dauden lurren jabeak konpentsatzeko erabil daitezke, jabe horiek toki zuzkidurei edo sistema orokorre-ri atxikita daudenean. Ere- mu horretako jabeek benetan duten aprobetxamendua eskura zezaketena baino txikiagoa denean, soberakin horiek aipaturiko jabeak konpentsatzeko ere erabil daitezke.

6.- Administrazioak edo aurreko zenbakian adierazitako jabeek egikaritze unitate horren urbanizazio kostuetan parte hartuko dute, dagozkien aprobetxamenduen ehunekoaren arabera.

7.- Jabe guztiek benetan dituzten aprobetxamenduak antolamenduaren arabera eskura zezaketena baino txikiagoa denean, urbanizazio kostua murriztuko zaie, eta murriztapen hori gauzatu ezin daitekeen aprobetxamenduaren balioaren berdina izango da. Gauzatu ez den urbanizazio horren kostua kenduko da aprobetxamendua gauzatzeko eta eragin duen administrazioak ateratzen den aldea ordainduko du.

8.- Jardunaren berezko betebeharrak eta zamak eragindako jabeen artean proportzioan banatuko dira. Berdin gertatuko da antolamendutik ateratzen diren etekinekin.

9.- Egikaritze unitatean herri jabari eta erabilera-ko ondasunak baldin badaude eta doako lagapenetik ez baldin badira lortu, azalera-ri dagokion hirigintza-aprobetxamendua ondasunen jabea den Administrazioarena izango da.

96. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.

Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren guztizko azalera eraikigarriaren eta erreferentziako lur- raren proiektzio horizontalaren azalera- ren arteko erlazioa.

Hiri lurzorua eta urbanizagarria da hirigintza-aprobetxamenduen kalkulia egiteko oinarri-ko parametroa.

97. artikulua.- Etxe dentsitatea.

1.- Bizitegi- tan etxe dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza- kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (partzela eraikigarriak eta sistema lokalak barne) arteko erlazioa da etxe dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren orde- zko nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu sistemaren eta eraikin motaren arabera:

- Partzelaren gutxiene- ko azalera etxebizitza bakoitzeko: orube batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortzen da, partzelaren guztizko azalera- ren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

3. kapitulu- a. ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Partzela eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

98. artikulua.- Mugak.

1.- Mugak partzela mugatzen duten perimetro- lerroak dira.

2.- Aurreko muga partzela eta aurrean dagoen bidea edo herri- ko espazio libre- a bereizten dituen lerroa da; atzeko muga (edo buru- horma) aurrekoarekin parez pare dagoena da, eta gainerakoak alboko muga- ko dira.

3.- Partzelak bidearekin edo herri- ko espazio librearekin muga bat baino gehiago badu, horiek guztiak aurreko mugatzat joko dira.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.

- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

b) En suelo urbanizable.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

4.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.

6.- La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

7.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, deduciéndose el coste de la urbanización precisa para materializar el aprovechamiento y no ejecutada, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

8.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

9.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Artículo 96.- : 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.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 97.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que 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.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado, 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.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 98.- 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 (o testero) 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.

99. artikulua.- Mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek jartzen dituzte partzelaren muga edo muga neurriak dira.

Lursailak sortzen dituzten eta ezarritako parametroak betetzen ez dituzten partzela-banaketak edo gehitza ez ingo da egin.

100. artikulua.- Gutxienezko partzela eraikigarria.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxienezko partzela da. Beraz, azalera txikiagoko partzeletan ezin da ezer eraiki.

101. artikulua.- Partzelazioetarako gehienezko eta gutxienezko partzela.

1.- Arau Subsidiario hauek behin betiko onetsi ondoren sortuko diren partzela berri guztien gutxienezko eta gehieneko azalera Arau hauetan edo berauek garatzen dituzten planetan ezarritakoak izango dira.

2.- Edozein partzela, bi parametro horiek betez gero, eraikigarria izango da.

3.- Udalerrian egiten diren partzelazio guztietan, kasu bakoitzean partzelaren gutxienezko azalera azalera gordintzat hartuko da, hau da, lagapenak barne.

102. artikulua.- Eraikinaren eta partzelaren arteko erlazioa.

Eraikinak dituzten finkak 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 partzelan izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

103. artikulua.- Partzelaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo espazio libre publikoetarako lur eremu eta partzela eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Plangintzak zehazten du lerrokadura. Eraikinak dituzten partzeletan, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: partzela ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: aldameneko partzeletan dauden eraikinak dira.

104. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Lurretik altxatuta, eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: plangintzan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestrenen bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren kota naturala: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lurreko guneek duten garaiera erlatibo da.

c) Berdinketa kota: hirigintza-lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko +0 erreferentzia-kotatzat erabiltzen den garaiera.

105. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Arau Subsidiarioen erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: muga gainean kokaturiko hesia, partzela mugatzen duena.

b) Fatxada planoak: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen planoak edo plano bertikalak. Fatxada planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza-elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu hegal eta erlaiz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugarriri begi dagoen.

Artículo 99.- 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 100.- 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 101.- 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.

3.- En todas las parcelaciones que se hagan en el municipio, la superficie mínima de la parcela en cada caso se entenderá como superficie bruta, es decir, incluidas las cesiones.

Artículo 102.- 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 103.- 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) 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 104.- 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 105.- 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 una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes 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) Mehelina edo mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, partzela bat bere partzela mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

106. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbileneren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2.- Gerta daiteke Arauek, eraikuntzatik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, partzelaren 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) partzelak albait espazio librerik handiena izatea.

107. artikulua.- Atzeraemangunea.

1.- Eraikuntza-lerrotik lerrokadurara arteko lur zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan dezake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

2.- Beheko solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

108. artikulua.- Eraikinen arteko tartea.

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinak partzela berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

109. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kopuruz (ez grafikoz) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia lerrokadurarekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

110. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu eremua.

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan eraikuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua.

3. atala. Eraikinen partzela okupatzeko parametroak eta baldintzak.

111. artikulua.- Okupatu daitekeen azalera.

1.- Azalera atzemangarria eraikinen partzela eraikigarrian atzeman dezakeen azalera da.

2.- Era hauetara zenbatu daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneeen erreferentziak bateratuta.

b) Gehienezko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta partzela eraikigarriaren azalaren 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.- Eraikuntzak hartzen duen azalera fatxada-planoek plano horizontal batean duten proiektzioak eratutako perimetroaren barruan dagoena da.

112. artikulua.- Partzelaren azalera librea.

Okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea ez den eremua.

4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.

113. artikulua.- Eraikinen garaiera.

Lurretik ateratzen den zatien dimentsio bertikala da eraikin baten garaiera. Garaiera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinen solairuak erabili behar dira.

114. artikulua.- Eraikinen gehienezko eta gutxienezko neurriak

Eraikinen gehienezko eta gutxienezko neurriak oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek plangintzak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinen hartu behar ditu.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 106.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta 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 107.- 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 108.- 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 109.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 110.- 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 111.- 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 112.- 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.

Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 113.- 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 114.- 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.

115. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Plangintzak jartzen du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurrak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharrianak edo lurraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorpuzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

116. artikulua.- Eraikinaren garaiera.

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, teilatu hegalerainoko edo goiherainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko aldea (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzan diren guneraino dagoen garaiera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goihabe garaiereraino dagoen distantzia.

c) Teilatu hegalararen garaiera: teilatu hegalararen muturreko puntu behegeraino neurtutako garaiera.

2. Gehienezko garaieraren zenbatekoa: plangintzak eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehienezko onargarriak.

117. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira.

118. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea.

Garaieraren baldintzetan gehienezkoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela garaiera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, udalak gehienezko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

119. artikulua.- Onartutako garaiera baino gehiagoko eraikinak.

1.- Erlaitzaren gehienezko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez % 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.- Hala ere, finkatutako gehienezko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo bergailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Arau Teknologikoek ezartzen duten garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze-lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

120. artikulua.- Solairuen garaiera.

Elkarren segidako bi solairuren forjen goiko aldearen arteko distantzia bertikala da solairuaren garaiera.

121. artikulua.- Solairuen garaiera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

122. artikulua.- Solairua.

1.- Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2.- Arau Subsidiarioek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

Artículo 115.- 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 116.- Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, 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 cumbre 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 117.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 118.- 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 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 119.- 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%

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 120.- 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 121.- 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 122.- 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 (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Erdisotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoaren beheko solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko planoaren kota horren gaineratik duen solairua da.

Erdisotoaren erabilerraren araberakoa izango da garaiera libre, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxienezko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairuztat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Beheko solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagok lurreko planoaren eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gaineratik dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre erabilerraren eta lurzoru motaren araberakoa izango da.

e) Teilatupea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

f) Teilatupea: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat teilatupekotzat hartzeko, teilatu hegala kotatik solairuaren forjatuaren goialderaino gehienez ere 1 metroko distantzia egon behar da.

2.- Erabilerrari buruzko arauak besterik ez badiote, gutxienez berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko (250 cm) garaiera libre izango dute pertsonak era iraunkorrean erabiltzeko sestra gaineko lokalek.

123. artikulua.- Eguzki energia termikoko instalazioak eta instalazio fotovoltaiakoak eta ureztaketarako uharkak.

Instalazio horiek baimenduko dira, baina ondorengo muga hauekin:

- Isurki triangeluarren malda berdina duten edo 30° eta 60° arteko malda duten eraikinen estalkietan, betiere, instalazioaren punturik altuenak ez badu gainditzen gailurraren altuera.

- Partzelan, SUR bakoitzaren mugetarainoko tartea errespetatuz, teilatu hegala barruko aldera gehieneko altuera 3,00 m-koa izanik eta goiko paragrafoan adierazitako maldekin.

- Instalazioen gehieneko altuera 7,50 m-koa izango da.

- Euri urak baliatzen dituzten ureztaketarako uharkari dagokien, nahitaezkoa izango da horiek jartzea oin berriko eraikinetan; uharken bolumena partzelako berdegunearen azalerari egokitu zaio.

4. kapitulu. BALDINTZA ESTETIKOAK

124. artikulua. Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen eraikuntzari eta gainerako hiri eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

125. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizentzia behar duten jardura guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak.

Kapitulu honetan arautuko dira baldintza estetikoak.

126. artikulua.- Hiriaren estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokien (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuak dagokien ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak Udalen irizpideen araberakoak izan beharko dute.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko materialak imitatzen dituzten eta eskualdekoak ez diren herri arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea debekatuko da.

2.- Eraikin berriak eta lehenik dauden aldaketak, euren diseinu eta osan, inguruko ezaugarriekin bat etorri beharko dira, Lurzoruaren

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: 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) Bajocubierta: 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 bajocubierta, 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.

Artículo 123.- Instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas y Aljibes para riego.

Se permitirán dichas instalaciones con las siguientes limitaciones:

- En las cubiertas de los edificios con las mismas pendientes de los faldones o con una pendiente comprendida entre 30° y 60°, y siempre que el punto más alto de la instalación no sobrepase la cumbrera.

- En la parcela, cumpliendo con la separación a linderos de cada SUR, con altura máxima a cara interior del alero de 3,00 m, y con las pendientes señaladas en el párrafo anterior.

- La altura máxima de las instalaciones será 7,50 m.

- En cuanto a los aljibes para riego con aprovechamiento de aguas pluviales, será obligatoria su previsión en construcciones de nueva planta, y tendrán el volumen adecuado para la superficie de zona verde prevista en la parcela.

Capítulo 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 124.- 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 125.- 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 126.- 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 los anteriores 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 caracte-

Legearen Testu Bategineko 173. artikuluan eta 1992ko Testu Bategineko 138. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz.

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 xehetasunezko azterlanek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, inguruarekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikinen begiratzeko puntu ohikoaren 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. Gutxienezko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak, bide nagusiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak, oinezkoentzako ibilbideak) barne hartuko dituen espazio egitura sortzea.

b) Eraikinen kokapenari eta orientazioari buruzko irizpideak ezartzea, inguruko bideetatik eta ikuspegi ohikoenetatik begiratura izango duten itxurari dagokionez.

c) Hautapen irizpideak edo irizpide alternatiboak ezartzea, urbanizatzeko, eraikitze eta lorategiak egiteko materialak eta onartzen diren koloreak harmoniaz erabil daitezzen.

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.

127. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikinean obra egin eta horrek fatxada ukitzen duenean eta eraikin horren ondoen babestuta dauden beste eraikin batzuk daudenean, fatxada berriaren osaketa egon zegoenari egokitu zaio, osaketaren erreferentziako lerro finkoak harmonizatuz (erlaitzak, teilatu hegadak, inpostak, hegak, zokaloak, ertzak, etab.) eraikin berria eta mugakideen artean, betiere, profilari eusteko beharrezana gorabehera.

2.- Nolanahi ere, erritmoen soluzioak eta bao eta mazizoen arteko proportzioa fatxaden konposizioan, eraikinaren ezaugarri tipologikoan, inguruaren eta katalogatuta dauden eraikinen (hauen hurbiltasuna hala eskatzen badu) ezaugarri espezifikoaren arabera egokitu beharko dira.

3.- Alboetako eta atzeko fatxadak fatxada nagusiaren osaketa-baldintzekin eta material berberekin tratatuko dira.

128. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.

Eraikinetan egiten diren obretan beheko solairua ukitzen denean, solairu hori bat etorriko da gainerako fatxadarekin.

129. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatuta ez dauden eraikinetan zilegi da egon dagoen fatxadaren ezaugarriak aldaraztea, betiere, arkitektura-multzoaren emaitza homoginea eta mugakideekiko lotura bermatzen duen proiektu egoki bat baldin badago.

2.- Terrazak edozelan itxi diren eraikinetan Udalak horiek egokitzea eta eraikin osoa bateratzea eska dezake. Horretarako proiektua eraikineko komunitateak edo horren jabeak aurkeztu behar du.

3.- Terrazen itxiera anarkikoak egin diren eraikinetan, Udalak itxiera guztiak diseinu unitario batera egokitzea eskatu ahal izango du.

terísticas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173 del T.R.L.S. y artículo 138 TR/1992.

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 deberá 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 127.- 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.- 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 128.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 129.- 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.- Egun dauden eraikinetan, ez da baimenduko kanpoaldean goi zehartasunak instalatzea pertsiana biribilgarri edo eguzki oihale-tarako, higiezinoko jabe guztiak ados jarri ezean, baotan irtenbide bera jartzeko.

130. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Gorputz irtenak edo hegadak izango dira eraikinaren fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak izango dira, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terraza estaliak eta hegada 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 100 zentimetro zabal eta 140 zentimetro luze izan daiteke. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikineko babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, 140 zentimetro baino luzeagoa denean, balkoi korritua deitzen zaio.

c) Terraza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtengunea, azken kasu horretan baldin eta aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gaintitzen badu. Sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe egutera du izena.

d) Begiratokia: berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duen bao bat, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e) Hegada itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2.- Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

131. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegadek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegadetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtengunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei (60) zentimetro baino gutxiagokoa izan.

b) Espaloien sestraren gainean gutxienezko garaiera librea hirurehun era berrogeita hamar (350) zentimetrokoa da.

132. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu hegalek.

Kanpo lerrokaduratik erlaitzek eta teilatu hegalek izan dezaketen gehienezko irtengunea ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berariazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

133. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

134. artikulua.- Atariak eta erakusleihoak.

Hurrengoek ezin dute beheko solairuan kanpo lerrokadura gaintitu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenguneak, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtengunerik baimenduko.

135. artikulua.- Eguzki oihalak.

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloien sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloien zabalerrari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gaintitu. Eta, betiere, dauden zuhaitzak errespetatu behar dituzte.

136. artikulua.- Hesiak.

1.- Udalak dituen orube eta lur guztiak itxi egin beharko dira lerrokadura ofizialean dauden eta egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatzen duten materialekin egindako itxiera iraunkorren bitartez.

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 130.- 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 sobrepase 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 contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 131.- 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 132.- 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.

Artículo 133.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 134.- 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 135.- 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 136.- Vallados.

1.- 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.

2.- Partzelak 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 salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu ko zaie.

3.- Oinezkoei edo animaliei lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez itxia ez da inola ere baimenduko.

4.- Lurzoru urbanizaezinean partzelak bakarrik sare eta zutoinekin (abeltzaintza motakoak) bakarrik itxi daitezke, 1,50 m-ko altueraraino. Salbuespenak egingo dira helburuarengatik beharrezkoak direnean segurtasun neurri bereziak.

5.- Landare itxiturak: mugatik –edo, hala badagokio, lerrokaduratik– gutxienez 50 cm atzerago jarriko dira eta haien hegadak ezin du bide publikoa hartu.

137. 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 zuhaitziak moztea udal mugarte osoan. Ezinbestean zuhaitz batzuk kentzea beharrezkoa denean, ahalegina egingo da zuhaitz gazteenak eta txikiak izan daitezken kintzen diren horiek.

2.- Edozein arazogatik kalean jarrita dauden zuhaitzak desagertzen badira, berriro jarri beharko dira berehala.

3.- Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, publikoa zein pribatua izan, dagokion lizentzia-eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengoak eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetroan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

4.- Narriadura nabarmena izateagatik edo beste arrazoiak direla kausa, bide publikoetan dauden zuhaitzak desagertzen direnean, zuhaitz horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egingo dira horretatik sortzen diren zigorroei ere erantzun beharko die. Ordezkatze hori desagertutakoen espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

VII. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN HIRIGINTZAKO ARAUAK

138. artikulua.- Zonak

A. Arau hauen ondorioetarako, lurzoru urbanizaezina honela banatzen da:

- 1. zona. Babes Bereziko Zona. Gorbeia Parke Naturala.

Gorbeia Baliabide Naturalen Antolamendu Planak zehaztutako eremua, Baliabide Naturalen Antolamendu Plana eta Erabilera eta Kudeaketa Plan Zuzentzailea bezalako lurralde antolamenduko agiriarekin. Zuiako Golf Klubaren zona Altubeko Kirol Zonako Plan Berezian oinarrituta kudeatuko da (2001eko iraila).

- 2. zona. Babes Bereziko Zona. Ohiz Kanpoko Balio Zientifiko edota Naturala.

Mugatutako eremuak dira, hala nola, korridore ekologikoak, babestutako landaredia naturaleko zonak, Oroko Basoetako zonak eta Badaia eta Arratoko mendilerroak.

- 3. zona. Babes Bereziko Zona. Ohiz Kanpoko Balio Zientifiko edota Naturala, Erabilera Tradizionalarekin.

2. motako zonetan barneratutako lekuetatik hurbil daudelako eta zoruen erabilera tradizionalari eusten diotelako zaindu beharrezkotzat hartzen diren zonak, ingurune naturalaren osotasuna ziurtatze aldera.

- 4. zona.- Azaleko Urak Babesteko Zona.

Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreka bazterren Antolamendurako Lurraldeko Plan Sektorialean zehazturiko azpikategoriekiko ubideen bazterretan, ibaiadar arroaren azaleraren arabera.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, 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.

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.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a viandantes y animales.

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 m. excepto cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

5.- 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 137.- 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, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 138.- División zonal.

A.- A los efectos de estas Normas, el Suelo No Urbanizable queda dividido en:

- Zona 1. Zona de Especial Protección. Parque Natural del Gorbea.

Área definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Gorbea con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión. La zona del Zuia Club de Golf se administrará en base al Plan Especial de la Zona Deportiva de Altube (septiembre 2001).

- Zona 2. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural.

Son las áreas delimitadas como los Corredores Ecológicos, las zonas de vegetación natural conservada y las zonas de los Montes de Oro y las Sierras de Badaia y Arrato.

- Zona 3. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural con Uso Tradicional.

Son las zonas en las que por situarse en las cercanías de los lugares incluidos en las zonas de tipo 2, y que mantienen un uso tradicional de los suelos, que se cree necesario conservar de manera que se asegure la integridad del medio natural.

- Zona 4. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

En las márgenes de las cauces con subcategorías definidas en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. en función de la superficie de cuenca afluente. La línea de

Ubide publikoa mugatzen duen lerroa arroaren kategoriaren eta ubidea dagoen aldearen tipologiaren arabera ezartzen da:

- Landa aldea: 50, 30 edo 15 m ko mugaketa, ibaiadar arroak 100, 10 edo 1 km² ko azalera baino handiagoa duen. 1 km² baino azalera txikiagoa dutenetan Uren Legea aplikatuko da.
- Lehenasuna duten natur intereseko aldeetan, berariazko anto-lamendu agiririk ez dutenetan, 50 m-ko mugatze lerroa aplikatuko da.
- Lurzoru urbanizagarriko aldeetan eraikuntza 15 m erretiratu beharko da eta urbanizazioa 5 m.
- Hiri lurreko aldeetan ibaia lehenasunezko interes paisajistikoko elementutzat hartuko da.
- Hiri arteko komunikazioetarako azpiegiturekiko aldeetan landa eremuko irizpideak aplikatzen dira.
- 5. zona. Basoak.

Baso bokazioko lurrik dira; bertako basoak, kanpoko espezieen landaketak eta baso berritzeak izaten dira bertan, ekoizpen eta babes funtzioak elkarrekin lotzen baitira.

- 6. zona. Basoak. Mendi urria.

Zuhaizti degradatuak edo ordezeko sastrakadiak dauden zonak, non eta arriskuak murrizteko etaazienda errazago maneiatzeko landare arboladiak ezartzea gomendatzen den. Oro har, fauna espezieentzako babeslekuak izaten dira.

- 7. zona. Ingurumena hobetzeko zona.

Eremu degradatuak, zoru gutxiak edo higatuak, non eta beharrezkoa den ekosistema berreskuratzea baliabideen galera saihesteko.

- 8. zona. Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landazabalak.

Lehenasunezko nekazaritza jarduera zaintzeko zonak, gaitasun agriologiko handieneko lurrik edo ustiaketa modernoa, errentagarria eta ingurune naturalarekiko jasangarria egiten deneko eremuak baitira.

- 9. zona. Mendiko bazkaleku eta harkaitz zona.

Eremu harritsuak, horma ia bertikalekin; morfologia karstikoko zonetan ohikoa den bezala, fauna eta flora espezieak oso bereziak dira bertan. Babesleku moduko habitatak osatzen dituztenez, ez da beharrezkotzat jotzen horiek zaintzea.

- Eragile gainjarriekiko zona.
- Bide komunikazioen zona babestua.
- Jabari publikoko eremua: autopista, autobide eta bide azkarretan, zortzi metro eta gainerako bideetan, hiru metro.

- Zortasun zona: autopista, autobide eta bide azkarretan, 25 metro eta barrendik jabari publikoak mugatutako gainerako bideetan, 8 metro.

- Eragin eremua: autopista, autobide eta bide azkarretan, 100 metro eta barrendik zortasun mugatutako gainerako bideetan, 50 metro.
- Eraikuntzaren muga: autopista, autobide eta bide azkarretan, 50 metro eta barrendik errepidearen kanpoko eta eragin eremuari gainjarritako ertzak mugatutako gainerako bideetan, 25 metro (eragin eremuan debekatuta daude eraikuntzak, ezinbestekoak izan ezik).
- Zerbitzu orokorren linea: 4 metro zortasunetik abiatuta, non eta errepidearekin lotutako zerbitzu publikoak instalatuko diren.

- Babes estrategikoko zona.

Etorkizunean Sarria eta Markinarako auzo errepide zuzena eraikiko deneko lur azalera.

- Kultura Intereseko Ondasun Higiezinak babesteko zona.
- 100 metroko erradioko zirkuluak, aztarnategi arkeologikoak erdigunetzat hartuta, eta kultura intereseko gainerako elementu katalogatuak, hiriguneetatik kanpo daudenak.

- Akuiferoen kutsadurarekiko eremu zaurgarriak.
- Zaurgarritasun handiko edo oso handiko akuiferoez betetzeko eremuak, non eta poluitzaileak izan daitezkeen jarduerak egitea saihestuko den ala, horrelakorik ezean, lur azpiko uren kalitatean eraginik ez izatea bermatu beharko den.

• Nekazaritzako eta basogintzako jarduerak: Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodearen irizpideekin bat etorri (390/1998

deslinde de cauce público se establece en función de la categoría de cuenca y de la tipología de margen en la que se encuentre el cauce:

- Margen de tipo rural: deslinde de 50, 30 ó 15 m dependiendo si la cuenca afluyente es mayor de 100, 10 ó 1 Km² de superficie. En las de menos de 1 km² se aplicará la Ley de aguas.
- En las áreas de interés naturalístico preferente sin documentos de ordenación específicos se aplicará 50 m de línea de deslinde.
- En márgenes en suelo urbanizable la edificación se deberá retirar 15 m y la urbanización 5 m.
- En márgenes en suelo urbano se tratará al río como un elemento de interés paisajístico preferente.
- En márgenes con infraestructuras de comunicaciones interurbanas se aplican los criterios del ámbito rural.
- Zona 5. Zona Forestal.

Son los terrenos de clara vocación forestal, donde se incluyen bosques autóctonos, plantaciones de especies foráneas y repoblaciones, debido a que las funciones de producción y de protección se interrelacionan.

- Zona 6. Zona Forestal. Monte Ralo.

Zonas de arbolado degradado o con matorral de sustitución donde se recomienda la instalación de bosquetes de vegetación que minimicen riesgos y mejoren el manejo del ganado. Generalmente se trata de áreas de refugio para especies de fauna.

- Zona 7. Zona de Mejora Ambiental.

Áreas degradadas de poco suelo o erosionadas en las que se estima necesaria la recuperación del ecosistema para evitar la pérdida de recursos.

- Zona 8. Zona Agroganadera y de Campiña.

Zonas de preservación del uso agrario de manera prioritaria, dado que son los suelos de mayor capacidad agrológica ó áreas de explotación moderna, rentable y sostenible con el medio natural.

- Zona 9. Zona de Pastos Montanos y Roquedos.

Áreas rocosas con paredes casi verticales típicas de zonas de morfología kárstica en las que las especies de fauna y flora son de gran singularidad. Conforman hábitats de tipo refugio por lo que se considera necesario su conservación.

- Zona con Condicionantes Superpuestos.
- Zona de Protección de Comunicaciones Viarias.
- Zona de dominio público: ocho metros en autopistas, autovías y vías rápidas y tres metros en el resto de viales.

- Zona de servidumbre: 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m en el resto de viales delimitadas interiormente por el dominio público.

- Zona de afección: 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 50 m. en el resto de viales delimitadas interiormente la servidumbre.

- Límite de edificación: 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m en el resto de viales delimitado interiormente por el borde externo de la carretera y superpuesto a la zona de afección donde se prohíbe cualquier tipo de construcción a excepción de las imprescindibles.

- Línea de servicios generales: 4 m a partir de la servidumbre donde se instalarán los servicios públicos relacionados con la carretera.

- Zona de Protección Estratégica.

Superficie de terreno donde en el futuro se construirá la carretera vecinal directa a Sarriá y Markina.

- Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.
- Círculos de 100 m de radio con centro en los yacimientos arqueológicos y al resto de elementos de interés cultural catalogados y que se sitúan fuera de los núcleos de población.
- Áreas Vulnerables de la Contaminación de Acuíferos.

• Áreas de recarga de acuíferos de alta o muy alta vulnerabilidad, donde se evitará la instauración de actividades potencialmente contaminantes o en su defecto se deberá garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas.

• Actividades agroforestales: de acuerdo con los criterios del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de

Dekretua, abenduaren 22koa), herbizidek, landare osasunekoek edo ongarriek poluitzea saihesteko.

- Eremu higagarriak.

Substratuaren higadura dakarten prozesuak agertzeko probabilitate handia duten eremuak; zuhaitz eta sastrakadi estaldura mantenduko da bertan edo, halakorik ezean, haien garapena sustatuko da.

Ahal den heinean, azpiegituren edota eraikinen erabilerak saihestuko dira. Beharrezkotzat jotzen da, oro har, ezarri beharreko eta lehendik dauden erabilerak arautuko dituen Antolaketa Plana egitea.

- Uholde arriskuko eremuak.

Uholdeak Prebenitzeko EAEko Plan Integralaren arabera, 500 urtean behin uholdeak izateko arriskua dagoen uholde markaren barruan dauden eremuak.

- Kolometako parke eolikoaren eremua.

Energia Eolikoaren EAEko Lurralde Planean etorkizuneko Kolometako Parke Eolikoaren kokaleku gisa zehazturiko eremua. Bi aerosorgailuren kokapena ere zehaztu da Zuiako udalerriko iparaldean.

- Arabako Lurralde Historikoko Paisaia Berezi eta Bikainak.

Arabako Lurralde Historikoko Paisaia Berezi eta Bikainen Katalogoan dauden eremuak. Ia udal lurralde osoa katalogoaren barruan dago, interes paisajistikoaren mailaren arabera berezita, era honetan:

- I. mailako interes paisajistikoa (paisaia babestua): Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa eta Okako arro bisualak.
- II. mailako interes paisajistikoa: Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornikano eta Oroko arro bisualak.
- III. mailako interes paisajistikoa: Ama, Bayas, Izarra, Olano eta Domaikiako arro bisualak.

139. artikulua.- Zona bakoitzean baimendutako erabilerak eta jarduerak

1. Zona horiek bokazioz landa zonak direla kontuan izanik, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jarduera horiek zona bakoitzean babes helburuekin bateragarriak izan daitezzen bete beharko dituzten ezaugarriak eta baldintzak, oro har, eta haiei buruzko kontzeptuak azalduz.

- Nolako eraikuntza erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluaren zehaztutako eraikuntza erabilerak, betiere, erabilera horiek artikulua honetako 2. puntuan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.
- Zona hauetako lehentasunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandakoarekin bat, artikulua hau irakurtzean interpretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.
- Kanpoko publizitatea: debekatuta dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegala, arbolak eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jartzea.
- Herri erabilerako eta gizarte intereseko azpiegiturak: lurzoru urbanizazioneko zona guztietan instala daitezke. Hala ere, ezin izango dira jarri aginpidea duen organoak instalazio horietarako lizentzia lortzeko izapidetze prozesuan egokitzen hartzen ez dituen instalazioak; komunikazio edo telefonia antenak, besteak beste.
- Baimen horiek lortzeko, indarrean dagoen legediak ezartzen dituen izapideak bete behar dira, apirilaren 9ko 1346/76 Legegintzako Errege Dekretuak (Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina denak) 85. artikuluan eta Hirigintza Kudeaketako Araudiak 44.2 artikuluan ezartzen dutenari jarraituz.
- Era berean, antenak besterik gabe eta inolako justifikaziorik gabe ugai ez daitezzen, hasieran jarri den dorrean telefoniako beste operadore batzuk jartzeko baimena emango duen konpromisoa idatziz aurkezteko eskatuko zaie telefoniako konpainiei.

diciembre), para evitar la contaminación por herbicidas, fitosanitarios o abonos.

- Áreas Erosionables.

Áreas con alta probabilidad de aparición de procesos que originen una erosión del substrato, donde se mantendrá la cubierta de tipo arbóreo y arbustivo o se potenciará su desarrollo en el caso de que no exista.

Evitar en lo posible los usos de infraestructuras y/o edificatorios. Se considera necesario realizar Planes de Ordenación que regulen globalmente los usos a instaurar y los existentes.

- Áreas Inundables.

Áreas incluidas dentro de la mancha de inundación de la avenida de período de retorno de 500 años, según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.

- Área del Parque Eólico de Kolometa.

Área delimitada en el Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV como emplazamiento del futuro Parque Eólico de Kolometa. La delimitación incluye la localización de dos aerogeneradores en la zona norte del término municipal de Zuia.

- Paisajes Singulares y Sobresalientes del T.H.A.

Áreas incluidas dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava. La práctica totalidad del territorio municipal se incluye dentro del catálogo, diferenciándose en función del grado de interés paisajístico como sigue:

- Interés paisajístico de Orden I (Paisaje Protegido): cuencas visuales de Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa y Oca.
- Interés paisajístico de Orden II: cuencas visuales de Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornikano y Oro.
- Interés paisajístico de Orden III: cuencas visuales de Ama, Bayas, Izarra, Olano y Domaikia.

Artículo 139.- Usos y actividades autorizados en cada zona.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades 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.

- 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.
- Publicidad exterior: Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.
- Infraestructuras de utilidad pública e interés social: Se permite su instalación en todas las zonas de Suelo No Urbanizable, a excepción de las que no sean consideradas oportunas por el Órgano competente en el proceso de tramitación de licencia de dichas instalaciones, tales como antenas de telefonía, comunicaciones, etc.
- La obtención de estos permisos deberá cumplir los trámites exigidos por la legislación vigente, según lo dispuesto en el artículo 85 del R.D. Legislativo 1346/76 de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, se exigirá, a las compañías de telefonía, la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

2. Baimendutako erabilera eta jardueren zerrenda.

- 1. zona. Babes Bereziko Zona. Gorbeia Parke Naturala.

Gorbeia Baliabide Naturalen Antolamendu Planak zehaztutako eremua, Baliabide Naturalen Antolamendu Plana eta Erabilera eta Kudeaketa Plan Zuzentzailea bezalako lurralde antolamenduko agiriekin. Zuiako Golf Klubaren zona Altubeko Kirol Zonako Plan Berezian oinarrituta kudeatuko da (2001eko iraila).

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta baimendutako gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- 2. zona. Babes Bereziko Zona. Ohiz Kanpoko Balio Zientifiko edota Naturala.

Mugatutako eremuak dira, hala nola, korridore ekologikoak, babestutako landaredia naturaleko zonak, Oroko Basoetako zonak eta Badaia eta Arratoko mendilerroak.

Sustatutako erabilerak: zonako ingurune naturala zaintzea eta hobetzea helburu duten guztiak.

Erabilera onargarriak: basoko pistak hobetzeko jarduketak, soilik zorua eta drainatzeak zeharkako eta luzetarako profiletan hobetzera bideratuak.

Erabilera debekatuak: lur mugimendu handiak (estazio eolikoen edozein eraikuntza edo instalaziotan sortzen direnak barne), bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilerak dakartzaten jarduketak.

- 3. zona. Babes Bereziko Zona. Ohiz Kanpoko Balio Zientifiko edota Naturala, Erabilera Tradizionalarekin.

2. motako zonetan barneratutako lekuetatik hurbil daudelako eta zoruen erabilera tradizionalari eusten diotelako zaindu beharretzat hartzen diren zonak, ingurune naturalaren osotasuna ziurtatze aldera.

Sustatutako erabilerak: zonako ingurune naturala zaintzea eta hobetzea helburu duten guztiak.

Erabilera onargarriak: ganadu eta ardien mugimendua, zuhaitziak zaindu eta garatzeko helburuekin bat eginez; basogintzak jarduketak, bertako zuhaitziak zaindu eta hobetzeko xedez, eta basoko pistak hobetzeko jarduketak, zorua eta drainatzeak zeharkako eta luzetarako profiletan hobetzera bideratutakoak soilik.

Erabilera debekatuak: lur mugimendu handiak (estazio eolikoen edozein eraikuntza edo instalaziotan sortzen direnak barne), bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilerak dakartzaten jarduketak.

- 4. zona.- Azaleko Urak Babesteko Zona.

Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreka bazterren Antolamendurako Lurraldeko Plan Sektorialean zehazturiko azpikategoriekiko ubideen bazterretan, ibaiadar arroaren azaleraren arabera. Ubide publikoa mugatzen duen lerroa arroaren kategoriararen eta ubidea dagoen aldearen tipologiaren arabera ezartzen da:

- Landa aldea: 50, 30 edo 15 m ko mugaketa, ibaiadar arroak 100, 10 edo 1 km² ko azalera baino handiagoa duen. 1 km² baino azalera txikiagoa dutenetan Uren Legea aplikatuko da.
- Lehenasuna duten natur intereseko aldeetan, berariazko antolamendu agiririk ez dutenetan, 50 m-ko mugatze lerroa aplikatuko da.
- Lurzoru urbanizagarriko aldeetan eraikuntza 15 m erretiratu beharko da eta urbanizazioa 5 m.
- Hiri lurreko aldeetan ibai lehentasunezko interes paisajistikoko elementutzat hartuko da.
- Hiri arteko komunikazioetarako azpiegiturekiko aldeetan landa eremuko irizpideak aplikatzen dira.

Sustatutako erabilera ingurumena zaintzea eta hobetzea.

Erabilera onargarriak: Euskal Autonomia Erkidegoko ibai bazterren antolamendurako Lurraldeko Plan Sektorialaren ildoei lotzen zaizkienak, honako hauekin zerikusia dutenak: aisialdi estentsiboa, ehiza eta arrantza, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, garraiobideak,

2.- Relación de los usos y actividades autorizados.

- Zona 1. Zona de Especial Protección. Parque Natural del Gorbeia.

Área definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Gorbea con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión. La zona del Zui Club de Golf se administrará en base al Plan Especial de la Zona Deportiva de Altube (septiembre 2001).

Usos Prohibidos: Edificaciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

- Zona 2. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural.

Son las áreas delimitadas como los Corredores Ecológicos, las zonas de vegetación natural conservada y las zonas de los Montes de Oro y las Sierras de Badaia y Arrato.

Usos Propiciados: Todos aquellos que tengan como objetivo la preservación y mejora del medio natural de la zona.

Usos Admisibles: Actuaciones de mejora de las pistas forestales, únicamente encaminadas a la mejora del firme y de los drenajes en los perfiles transversales y longitudinales.

Usos Prohibidos: Actuaciones que impliquen movimientos de tierra significativos (incluidos los generados en cualquier construcción o en la instalación de estaciones eólicas), edificios residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 3. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural con Uso Tradicional.

Son las zonas en las que por situarse en las cercanías de los lugares incluidos en las zonas de tipo 2, y que mantienen un uso tradicional de los suelos, que se cree necesario conservar de manera que se asegure la integridad del medio natural.

Usos Propiciados: Todos aquellos que tengan como objetivo la preservación y mejora del medio natural de la zona.

Usos Admisibles: Tránsito de ganado y el pastoreo acorde con los objetivos de conservación y desarrollo de las áreas arboladas, actuaciones selvícolas cuyo fin sea la conservación y mejora de las masas arboladas autóctonas y actuación de mejora de las pistas forestales, únicamente encaminadas a la mejora del firme y de los drenajes en los perfiles transversales y longitudinales.

Usos Prohibidos: Actuaciones que impliquen movimientos de tierra significativos (incluidos los generados en cualquier construcción o en la instalación de estaciones eólicas), edificios residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 4. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

En las márgenes de las cauces con subcategorías definidas en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. en función de la superficie de cuenca afluente. La línea de deslinde de cauce público se establece en función de la categoría de cuenca y de la tipología de margen en la que se encuentre el cauce:

- Margen de tipo rural: deslinde de 50, 30 ó 15 m dependiendo si la cuenca afluente es mayor de 100, 10 ó 1 Km² de superficie. En las de menos de 1 km² se aplicará la Ley de aguas.

- En las áreas de interés naturalístico preferente sin documentos de ordenación específicos se aplicará 50 m de línea de deslinde.

- En márgenes en suelo urbanizable la edificación se deberá retirar 15 m y la urbanización 5 m.

- En márgenes en suelo urbano se tratará al río como un elemento de interés paisajístico preferente.

- En márgenes con infraestructuras de comunicaciones interurbanas se aplican los criterios del ámbito rural.

Uso Propiciado: Conservación y mejora ambiental.

Usos Admisibles: Sujetos a las directrices del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos de la C.A.P.V. en relación con el recerco extensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, agricultura, ganadería, forestal, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas

aireko lineak, lur azpiko lineak, izaera ez lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak (A eta B motakoak) eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikinak.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikina, nekazaritza industriak (arrain haztegiak izan ezik), hondakin solidoen zabortegiak, instalazio arriskutsuak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatuko erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilerak.

- 5. zona. Basoak.

Baso bokazioko lurra dira; bertako basoak, kanpoko espezieen landaketak eta baso berritzeak izaten dira bertan, ekoizpen eta babes funtzioak elkarrekin lotzen baitira.

Sustatutako erabilera: basogintza.

Erabilera onargarriak: abeltzaintza, eraikin gehigarriak gabe eta zuhaitzen zaintza eta birsorkuntza arriskuan jartzen ez bada, basoko pistak, komunikatzeko, seinaleak eta izaera ez lineala duten B motako zerbitzuen azpiegitura teknikoak (antenas, dorreak, irrati nahiz telebista instalazioak, etab.), baso ingurunean instalatu behar direnak eta luraren higadura eragiten ez dutenak.

Erabilera debekatuak: nekazaritza, bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- 6. zona. Basoak. Mendi urria.

Zuhaizti degradatuak edo ordezeko sastrakadiak dauden zonak, non eta arriskuak murrizteko etaazienda errazago maneiatzeko landare arboladiak ezartzea gomendatzen den. Oro har, fauna espezieentzako babeslekuak izaten dira.

Sustatutako erabilera: basogintza.

Erabilera onargarriak: abeltzaintza, eraikin gehigarriak gabe eta zuhaitzen zaintza eta birsorkuntza arriskuan jartzen ez bada, eta izaera ez lineala duten B motako zerbitzuen azpiegitura teknikoak, baso ingurunean instalatu behar direnak eta luraren higadura eragiten ez dutenak.

Erabilera debekatuak: nekazaritza, bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- 7. zona. Ingurumena hobetzeko zona.

Eremu degradatuak, zoru gutxiak edo higatuak, non eta beharrezkoa den ekosistema berreskuratzea baliabideen galera saihesteko.

Erabilera onargarriak: basokoa, lotutako azpiegituren diseinua zonako beharren eta arazoaren arabera dela.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- 8. zona. Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landazabalak.

Lehentasuneko nekazaritza jarduera zaintzeko zonak, gaitasun agrologiko handieneko lurra edo ustiaketa modernoa, errentagarria eta ingurune naturalarekiko jasangarria egiten deneko eremuak baitira.

Sustatutako erabilera: nekazaritza, Nekazaritza Sailaren aldeko txosten edo prozedura egokiekin lotutako eraikuntzekin.

Erabilera onargarriak: abeltzaintza, Abeltzaintza Sailaren aldeko txosten edo prozedura egokiekin lotutako eraikuntzekin, abeltzaintzako eta norbere kontsumoko ustiategiekin lotutako eraikinak, basokoa, haztegiak, berotegiak, nekazaritza biltegiak, nekazaritza industriak, mahastizaintza eta ardogintza, izaera ez lineala duten B motako zerbitzuen azpiegitura teknikoak, baso ingurunean instalatu behar direnak, luraren higadura eragiten ez dutenak, isuririk eragiten ez dutenak, luraren kalitatea pobretzen ez dutenak eta akuiferoak babes-tearekin bateragarriak direnak.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- 9. zona. Mendiko bazkaleku eta harkaitz zona.

Eremu harritsuak, horma ia bertikalekin; morfologia karstikoko zonetan ohikoa den bezala, fauna eta flora espezieak oso bereziak

subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo A y B, y edificios de utilidad pública e interés social.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, industrias agrarias excepto piscifactorías, vertederos de residuos sólidos, instalaciones peligrosas, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 5. Zona Forestal.

Son los terrenos de clara vocación forestal, donde se incluyen bosques autóctonos, plantaciones de especies foráneas y repoblaciones, debido a que las funciones de producción y de protección se interrelacionan.

Uso Propiciado: Forestal.

Usos Admisibles: Ganadería sin edificaciones anejas y siempre y cuando no se ponga en peligro la conservación y regeneración del arbolado, pistas forestales para la comunicación, elementos de señalización y la infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B (antenas, torres, estaciones emisoras de radio-televisión...) que deban instalarse necesariamente en medio forestal y que no provoquen erosión del terreno.

Usos Prohibidos: Agricultura, construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 6. Zona Forestal. Monte Ralo.

Zonas de arbolado degradado o con matorral de sustitución donde se recomienda la instalación de bosquetes de vegetación que minimicen riesgos y mejoren el manejo del ganado. Generalmente se trata de áreas de refugio para especies de fauna.

Uso Propiciado: Forestal.

Usos Admisibles: Ganadería sin edificaciones anejas y siempre y cuando no se ponga en peligro la conservación y la regeneración del arbolado, y las infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B que deban instalarse necesariamente en medio forestal y que no provoquen erosión del terreno.

Usos Prohibidos: Agricultura, construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 7. Zona de Mejora Ambiental.

Áreas degradadas de poco suelo o erosionadas en las que se estima necesaria la recuperación del ecosistema para evitar la pérdida de recursos.

Usos Admisibles: Forestal con un diseño de las infraestructuras ligadas que esté de acuerdo con las necesidades y problemas de la zona.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 8. Zona Agroganadera y de Campiña.

Zonas de preservación del uso agrario de manera prioritaria, dado que son los suelos de mayor capacidad agrológica ó áreas de explotación moderna, rentable y sostenible con el medio natural.

Uso Propiciado: Agrícola con construcciones asociadas con informe o procedimientos pertinentes con valor positivo del Departamento de Agricultura.

Usos Admisibles: Ganadería con construcciones asociadas con informe o procedimientos pertinentes con valor positivo del Departamento de Ganadería, edificaciones asociadas a explotación ganaderas y de autoconsumo, forestal, viveros, invernaderos, almacenes agrícolas, industrias agrarias, vitivinícolas, infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B que deban instalarse necesariamente en medio forestal, que no provoquen la erosión del terreno, ni produzcan vertidos, ni empobrezcan la calidad del suelo y que sean compatibles con la protección de los acuíferos.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona 9. Zona de Pastos Montanos y Roquedos.

Áreas rocosas con paredes casi verticales típicas de zonas de morfología kárstica en las que las especies de fauna y flora son de

dira bertan. Babesleku moduko habitata osatzen dituztenez, ez da beharrezkotzat jotzen horiek zaintzea.

Erabilera onargarriak: artzaintza estentsiboa, atxikitako eraikinik gabe eta bazkalekuak erabiltzeko jarduketarik gabe, eta basokoa, baimendutako azpiegitura atxikirik gabe.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- Eragile gainjarriekiko zona.

Bide komunikazioen zona babestua.

Jabari publikoko eremua: autopista, autobide eta bide azkarretan, zortzi metro eta gainerako bideetan, hiru metro.

- Zortasun zona: autopista, autobide eta bide azkarretan, 25 metro eta barrendik jabari publikoak mugatutako gainerako bideetan, 8 metro.
- Eragin eremua: autopista, autobide eta bide azkarretan, 100 metro eta barrendik zortasunak mugatutako gainerako bideetan, 50 metro.
- Eraikuntzaren muga: autopista, autobide eta bide azkarretan, 50 metro eta barrendik errepidearen kanpoko eta eragin eremuari gainjarritako ertzak mugatutako gainerako bideetan, 25 metro (eragin eremuan debekatuta daude eraikuntzak, ezinbestekoak izan ezik).
- Zerbitzu orokorren linea: 4 metro zortasunetik abiatuta, non eta errepidearekin lotutako zerbitzu publikoak instalatuko diren.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak: Espazioaren osotasuna babesten duten ekintzak, ikerketa eta zabalkunde zientifikoko jarduerak, ingurumen heziketa, aisialdia, xendrazaletasuna, mendizaletasuna, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza eta jolas eremuak.

Eraikuntzako erabilerak eta jarduerak: Haztegiak, berotegia, nekazaritzarako eta ureztatze azpiegiturak, nekazaritza biltegiak, abeltzaintzako ustategiei lotutako eraikinak eta norbera kontsumokoak, jolas eremuak instalazioak, izaera ez lineala duten B motako zerbitzuen azpiegitura teknikoak, ingurune naturalean egon behar dutenak, isuririk eragiten ez dutenak, lurra higatzen ez dutenak, lurzoruaren kalitatearen galerarik eragiten ez dutenak eta akuiferoak babestearekin bateragarriak direnak, erkidegoko ekipamenduko eraikinak, bertan kokatu beharrekoak, eta errepideetako zerbitzuek eta haiek behar dituzten elementu funtzionalak.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikina, nekazaritza industriak (arrain haztegiak izan ezik), hondakin solidoen zabortegeak, instalazio arriskutsuak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilerak.

- Babes estrategikoko zona.

Etorkizunean Sarria eta Markinarako auzo errepide zuzena eraikiko deneko lur azalera.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak: 4. zonarako berberak eta nekazaritzakoak.

Eraikuntzako erabilerak eta jarduerak: 1. zonarako berberak.

- Kultura Intereseko Ondasun Higiezinak babesteko zona.

100 metroko erradioko zirkuluak, aztarnategi arkeologikoak erdigunetzat hartuta, eta kultura intereseko gainerako elementu katalogatuak, hiriguneetatik kanpo daudenak.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak: 4. zonarako berberak eta nekazaritzakoak.

Eraikuntzako erabilerak eta jarduerak: Zona babesteko helburua dutenak eta ikerkuntzara, hezkuntzara eta kultura zabalkundera bideratutako eraikinak.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- Akuiferoen kutsadurarekiko eremu zaurgarriak.

Zaurgarritasun handiko edo oso handiko akuiferoez betetzeko eremuak, non eta poluitzaileak izan daitezkeen jarduerak egitea

gran singularidad. Conform a hábitats de tipo refugio por lo que se considera necesario su conservación.

Usos Admisibles: Pastoreo extensivo sin construcciones asociadas ni actuaciones de manejo de pastizales y forestal sin infraestructuras asociadas permitidas.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona con Condicionantes Superpuestos.

Zona de Protección de Comunicaciones Viarias.

Zona de dominio público: ocho metros en autopistas, autovías y vías rápidas y tres metros en el resto de viales.

- Zona de servidumbre: 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m en el resto de viales delimitadas interiormente por el dominio público.
- Zona de afección: 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 50 m en el resto de viales delimitadas interiormente la servidumbre.
- Límite de edificación: 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m en el resto de viales delimitado interiormente por el borde externo de la carretera y superpuesto a la zona de afección donde se prohíbe cualquier tipo de construcción a excepción de las imprescindibles.
- Línea de servicios generales: 4 m a partir de la servidumbre donde se instalarán los servicios públicos relacionados con la carretera.

Usos y Actividades no constructivos: Acciones que protejan la integridad del espacio, actividades de investigación y divulgación científica, educación ambiental, ocio, senderismo, montañismo, agrícolas, ganaderos, forestales y áreas recreativas.

Usos y Actividades constructivos: Viveros, invernaderos, infraestructuras agrarias y de riego, almacenes agrícolas, edificaciones asociadas a explotaciones ganaderas y de autoconsumo, instalaciones de áreas recreativas, infraestructuras técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B que deban estar en el medio natural que no generen vertidos, que no erosionen el suelo, que no provoquen la pérdida de calidad del suelo y que sean compatibles con la protección de acuíferos, edificaciones de equipamiento comunitario que necesiten localizarse en la zona y áreas de servicio de carreteras y sus elementos funcionales necesarios.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, industrias agrarias excepto piscifactorías, vertederos de residuos sólidos, instalaciones peligrosas, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Zona de Protección Estratégica.

Superficie de terreno donde en el futuro se construirá la carretera vecinal directa a Sarriá y Markina.

Usos y Actividades no constructivos: Los mismos que para la zona 4 y los agrícolas.

Usos y Actividades constructivos: Los mismos que para la zona 1.

- Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Círculos de 100 m de radio con centro en los yacimientos arqueológicos y al resto de elementos de interés cultural catalogados y que se sitúan fuera de los núcleos de población.

Usos y Actividades no constructivos: Los mismos que para la zona 4 y los agrícolas.

Usos y Actividades constructivos: Los que pretendan una protección de la zona y las edificaciones destinadas a la investigación, educación y divulgación cultural.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Áreas Vulnerables de la Contaminación de Acuíferos.

Áreas de recarga de acuíferos de alta o muy alta vulnerabilidad, donde se evitará la instauración de actividades potencialmente conta-

saihestuko den ala, horrelakorik ezean, lur azpiko uren kalitatean eraginik ez izatea bermatu beharko den.

Nekazaritzako eta basogintzako jarduerak: Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodearen irizpideekin bat etorritik (390/1998 Dekretua, abenduaren 22koa), herbizidek, landare osasunekoek edo ongariak poluitzea saihesteko.

Eraikuntzako erabilerak: Abeltzaintzako azpiegituren diseinua eta akuiferoak poluitzea saihesteko gaitasuna ezarri beharko dira. Aziendari parasitoak kentzeko baimuontziek iragazgaituta egon behar dute eta hondakin urak erabili aldi bakoitzaren ondoren jasoko dira.

Baztertutako erabilerak: zaurgarritasun handiko edo oso handiko eremuetan, berotegiak, haztegiak, isuri zuzenak edo zeharkakoak dituzten abeltzaintzako ustiategiak, araztegiak eta hondakin solidoen hondakindegia eta zabortegeak. Zaurgarritasun ertaineko eremuetan, berotegiak, haztegiak, isuri zuzenak edo zeharkakoak dituzten abeltzaintzako ustiategiak eta garrariorako laguntza instalazioak, lurrazaleko edo lur azpiko material biltegiekin. Zaurgarritasuna txikia, oso txikia edo antzeman ezina den eremuetan ez dago bazterketarik.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta sustatutako erabilera edo erabilera onargarri gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- Eremu higagarriak.

Substratuaren higadura dakarten prozesuak agertzeko probabilitate handia duten eremuak; zuhaitz eta sastrakadi estaldura mantenduko da bertan edo, halakorik ezean, haien garapena sustatuko da.

Ahal den heinean, azpiegituren edota eraikinen erabilerak saihestuko dira. Beharrezkotzat jotzen da, oro har, ezarri beharreko eta lehendik dauden erabilerak arautuko dituen Antolaketa Plana egitea.

- Uholde arriskuko eremuak.

Uholdeak Prebenitzeko EAEko Plan Integralaren arabera, 500 urtean behin uholdeak izateko arriskua dagoen uholde markaren barruan dauden eremuak.

Eraikuntzako proiektuek, antolamenduko zona bakoitzean sustatutako eta onartutako erabileren arabera, eraginpeko lursailak uholdeak jasateko duten arriskuari buruzko azterlan zehatza ekarri beharko dute atxikita. Azterlanaren ondorioak aplikatuko zaizkio eraikuntzaren diseinuari, uholdeak izateko arriskua saihesteko.

- Kolometako parke eolikoaren eremua.

Energia Eolikoaren EAEko Lurralde Planean etorkizuneko Kolometako Parke Eolikoaren kokaleku gisa zehazturiko eremua. Bi aerosorgailuen kokapena ere zehaztu da Zuiako udalerriko iparraldean.

Gorbeia Parke Naturalaren barruan dago eremu hau eta lurralde antolamenduko agiriak ditu, hala nola, Baliabide Naturalen Antolamendu Plana eta Erabilera eta Kudeaketa Plan Zuzentzailea.

Erabilera onargarriak: aerosorgailuen bidez energia elektrikoa ekoiztea eta Parke Naturalaren antolamenduko agirietan zehazturiko erabilerak.

Erabilera debekatuak: bizitegitarako eraikinak, turismoko kanpalekuak eta kanpinak, eta baimendutako gisa berariaz adierazi gabeko erabilera guztiak.

- Arabako Lurralde Historikoko Paisaia Berezi eta Bikainak.

Arabako Lurralde Historikoko Paisaia Berezi eta Bikainen Katalogoan dauden eremuak. Ia udal lurralde osoa katalogoaren barruan dago, interes paisajistikoa mailaren arabera berezita, era honetan:

- I. mailako interes paisajistikoa (paisaia babestua): Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa eta Okako arro bisualak.

- II. mailako interes paisajistikoa: Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornikano eta Oroko arro bisualak.

- III. mailako interes paisajistikoa: Ama, Bayas, Izarra, Olano eta Domaikiako arro bisualak.

Zona bakoitzean baimenduta dauden eraikuntzako erabileretan integrazio paisajistikorako neurriak ezarri beharko dira. Paisaia babes-

minantes o en su defecto se deberá garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas.

Actividades agroforestales: de acuerdo con los criterios del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de diciembre), para evitar la contaminación por herbicidas, fitosanitarios o abonos.

Usos constructivos: De infraestructuras ganaderas se deberán establecer el diseño y capacidad de las mismas para evitar la contaminación de los acuíferos. Las bañeras de desparasitación de ganado deberán estar impermeabilizadas y se recogerán las aguas residuales después de cada uso.

Usos Excluidos: En áreas de vulnerabilidad alta ó muy alta los invernaderos, viveros, explotaciones ganaderas que tengan vertidos directos o indirectos, plantas depuradoras y escombreras y vertederos de residuos sólidos. En áreas de vulnerabilidad media los invernaderos, viveros, explotaciones ganaderas que tengan vertidos directos o indirectos y las instalaciones auxiliares de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales. En las zonas de baja, muy baja o con una vulnerabilidad no apreciable no existen exclusiones.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

- Áreas Erosionables.

Áreas con alta probabilidad de aparición de procesos que originen una erosión del substrato, donde se mantendrá la cubierta de tipo arbóreo y arbustivo o se potenciará su desarrollo en el caso de que no exista.

Evitar en lo posible los usos de infraestructuras y/o edificatorios. Se considera necesario realizar Planes de Ordenación que regulen globalmente los usos a instaurar y los existentes.

- Áreas Inundables.

Áreas incluidas dentro de la mancha de inundación de la avenida de período de retorno de 500 años, según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.

Los proyectos constructivos, en función de los usos propiciados y admisibles de cada zona de ordenación, deberán adjuntar un estudio de inundabilidad en detalle de las parcelas afectadas. Las conclusiones del estudio serán aplicables al diseño de la construcción, evitando así la potencial inundación.

- Área del Parque Eólico de Kolometa.

Área delimitada en el Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV como emplazamiento del futuro Parque Eólico de Kolometa. La delimitación incluye la localización de dos aerogeneradores en la zona norte del término municipal de Zuia.

Es una zona incluida dentro de la delimitación del Parque Natural del Gorbea, que cuenta con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión.

Usos Admisibles: Producción de energía eléctrica mediante aerogeneradores y los usos determinados por los documentos de ordenación del Parque Natural.

Usos Prohibidos: Edificaciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

- Paisajes Singulares y Sobresalientes del T.H.A.

Áreas incluidas dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava. La práctica totalidad del territorio municipal se incluye dentro del catálogo, diferenciándose en función del grado de interés paisajístico como sigue:

- Interés paisajístico de Orden I (Paisaje Protegido): cuencas visuales de Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa y Oca.

- Interés paisajístico de Orden II: cuencas visuales de Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornikano y Oro.

- Interés paisajístico de Orden III: cuencas visuales de Ama, Bayas, Izarra, Olano y Domaikia.

Se deberán aplicar medidas de integración paisajística en aquellos usos constructivos que estén autorizados en cada una de

tuetan, integrazioarako hartzen den azken erabakia Udaleko hirigintza eta ingurumen alorreko arduradunak baimendu behar du. Gorbeia Parke Naturalaren barnean dauden paisaia babestuen kasuan, parkea kudeatzen duen organoak onartu beharko du berariaz konponbidea.

3.- Artikulu honen 2. puntuan zehaztutako erabilerean araubidearen ondorioetarako, nekazaritza ustiatagia (nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basogintzakoa) izango da, titularrak erantzule dela, nekazaritza produktuak lortzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa.

Ondoko jarduerak ez dira nekazaritza ustiatagiaren kontzeptuan sartuko:

- a. Zaldi eskolak, ukuiluak eta zaldien entrenamendurako erabiltako lurrak.
- b. Txakurtegiak.
- c. Animalien saltokiak, hiltegiak eta abar, baldin eta animaliak hazten ez badituzte.
- d. Lanerako animalien ustiategiak, baldin eta animaliak hazten ez badituzte.
- e. Larrutarako animalia haztegiak eta zenbait txakur, katu, hegazti... espezieen haztegiak.
- f. Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

4.- 2. puntuan aipaturiko erabilerak eta jarduerak baztertuta, debekatuta daudela eta aurreko puntuan zehazturikoen barruan sartu ezin diren erabilera guztiak bateraezinak direla ulertzen da, beraz, alde batera uzten da lursailen edozein aldaketa egitea, oso aldaketa txikia dela ere.

Dena den, arau hauetako 66.2 artikuluan jasotako ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitako erabilereaz gain, honako beste erabilera hauek ere bateragarriak izango dira:

- Gizarte ekipamendua.
- Eskulangintzaren eta arte produktuen industria.

140. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jarduerari esleitutako hirigintza-parametroak

Oro har, eta zonaren baldintza bereziak direla eta, azalera handiagoa behar den kasuetan izan ezik, lurzoru urbanizaezinean ustiatagia 10.000 m² koa izango da gutxienez (bai jabetzan, bai alokairuan).

1. Aurreko artikuluan aipaturiko eraikuntzako erabilera eta jardueretan, landako biztanlegueneri dagozkienetan izan ezik, hirigintzako eta eraikuntza-parametro hauek bete behar dira.

Nekazaritza biltegiak eta eraikinak, lur erabilerekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiatagiei lotutakoak.

- Eraikigarritasuna: 1 m²/m², partzela hartzailearen gainean neurtuta.
- Lotetsitako azalera, gutxienez: 0,30 ULU_{ri} (urteko lan unitate) dagokiena, testu honen 139. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.
- Partzela hartzailearen azalera, gutxienez: libre.
- Okupazioa, gehienez: partzela hartzailearen % 70.
- Solairu kopurua, gehienez: 2
- Erlaitzera edota teilatu hegalerak bitarteko altuera: 7 m.
- Mugetarainoko tartea: 5 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.
- Abeltzaintzako ustiatagietatik gorde beharreko tarte bereziak:
- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeako Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.
- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m, betiere, neurri zuzentzaile egokiekin beste distantzia bat arazoitzen ez bada.
- Hiri Lurzoruaren mugara: 300 m.
- Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxoa onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren mate-

las zonas. En los paisajes protegidos, la solución final de integración adoptada deberá ser autorizada por el responsable del área de urbanismo y medio ambiente del Ayuntamiento. En el caso de los Paisajes Protegidos incluidos dentro del Parque Natural del Gorbeia, la solución deberá ser aprobada expresamente por el órgano Gestor del Parque.

3.- A los efectos de la regulación de los usos descritos en el punto 2 del presente artículo, se considera Explotación agraria (sea agrícola, ganadera o forestal) la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de su titular.

Se excluyen del concepto de explotación agraria las siguientes actividades:

- a.- Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para ejercicio de los caballos.
- b.- Las perrerías.
- c.- Los comercios de animales, mataderos, etc. si no conllevan su cría.
- d.- Las explotaciones de animales de trabajo sino se dedican a la cría de los mismos.
- e.- Los criaderos de animales para peletería y de especies de perros, gatos, aves ornamentales, etc.
- f.- Las empresas de servicios agrarios.

4.- Por exclusión de los usos y actividades citados en el punto 2, 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.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 66,2 de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Equipamiento comunitario.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.

Artículo 140.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

Como norma general, y salvo que las especiales condiciones de la zona hagan aconsejable una superficie superior, la explotación mínima en suelo no urbanizable será de 10.000 m² (tanto en propiedad como en arrendamiento).

1.- Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:

- Edificabilidad: 1 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 139 de este texto.
- Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2
- Altura a cornisa y/o alero: 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
- A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m. salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique adecuadamente una distancia distinta.
- Separación al límite del suelo urbano: 300 m.
- Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete de 80 cm de altura

rialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketan elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertza kanpoko aristatik 5 metrora egongo da.

- Lanabesentzako txabola deituriko eraikin lagungarriek gehienez ere 9,00 m² ko azalera eta 2,50 m ko garaiera izango dute eta eraikuntza sistema ez iraunkorren bidez egin behar dira. Nolanahi ere, ingurune naturalarekin bat etorri behar dute eta eraikuntza onaren printzipioei jarraitu behar diete. Itxitura bertikaletarako onartzen den material bakarra egurra da. Estalkirako berariaz debekatuta daude zuntz zementuzko xafla ondulatuak.

Baldintza estetikoei dagokienez, diseinuan zein erabilitako materialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.

Minda sortzen duten ustiatzeko, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegiatzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiatzearekin konektatuta. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako 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 eraikitzeo aukerarik ez dagoenean, ustiatzean beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoiztutako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak xurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabiliko da.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Mintegiak eta berotegiak:

- Okupazioa, gehienez: partzela hartzailearen % 70.
- Mugetarainoko tartea: 2 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

Luraren erabilerekin zerikusirik ez duten abeltzaintzako ustiatzei lotutako eraikuntzak; arrain haztegiak; nekazaritzako ustiatzeetatik lortutako laborantzako produktuak aprobetxatzen dituzten nekazaritza industriak eta laborantzako artisautza industria; eta 137.3 artikularen a), b), d) eta e) paragrafoetan adierazitako jarduerak:

- Eraikigarritasuna: 0,50 m²/m².
- Lotutako azalera: 2.000 m² partzela bakarrean.
- Okupazioa, gehienez: partzelaren % 50.
- Solairu kopurua, gehienez: 1.
- Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: 5 m, garatuko den jarduerak beste neuririk justifikatzen ez badu.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan eta Arau hauetako dagokion artikuluan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.
- Abeltzaintzako ustiatzeetatik gorde beharreko tarte bereziak:
- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeo Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.
- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300m.

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. En el caso de que la parcela linda con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

- Las edificaciones auxiliares denominadas casetas para aperos, dispondrán de una superficie máxima de 9,00 m², y una altura máxima de 2,50 m debiendo realizarse mediante sistemas constructivos de carácter no permanente. Deberán, en todo caso, ser acordes al entorno natural y atender a los principios de la buena construcción. El único material admisible para los cerramientos verticales es la madera. Para la cubierta se prohíben expresamente las planchas onduladas de fibrocemento.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

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. Quedan prohibidos los 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 será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Viveros e Invernaderos:

- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- Separación a linderos: 2 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria y Actividades contempladas en el artículo 137.3 párrafos a), b), d) y e):

- Edificabilidad: 0,50 m²/m².
- Superficie vinculada: 2.000 m² en parcela única.
- Ocupación máxima: 50 % de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m, salvo que se justifique por la actividad a desarrollar.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava e indicadas en el artículo correspondiente de estas Normas.
- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
- A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 300m.

- Espazio babestu eta jolas parkeetara, kirol zonetara eta abar: 200 m, betiere, neurri zuzentzaile egokiek beste distantzia bat arrazoitzen ez bada.
- Hiriguneetara bitarteko tartea: Arautegi sektorial bereziaren arabera, 500 m gutxienez.
- Gorozki biltegietatik gorde beharreko tartea, gutxienez:
- Ur isurietara eta edateko uraren hodiatarara: 50 m.
- Bainu zonetara: 50 m.
- Herriguneetara: 50 m.
- Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m, betiere, neurri zuzentzaile egokiek beste distantzia bat arrazoitzen ez bada.

- Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxo onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketan elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguarenertzaren kanpoko aristatik 5 metrora egongo da.

Baldintza estetikoei dagokienez, diseinuan zein erabilitako materialean, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.

Minda sortzen duten ustiatiegien, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegitratzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiategiarekin konektatuta. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako 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, ustiategian beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoizitako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak xurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabiliko da.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

Bizitegitarako diren eraikuntza finkatuetan, nahiz eta dagoeneko nekazaritzako ustiategi bati lotuta ez dauden, honakoa onetsiko da:

- Zabaltzea, gehienez ere eraikitako azalera osoaren % 25.
- Birgaitzea, orube unitate berean etxebizitza-kopurua handitzeko, hain zuzen ere birgaitutako 90 m² bakoitzeko etxebizitza 1 gehiago egiteko, gehienez 4 etxebizitza gehiago izanik partzela bakoitzean.
- Landa ingurunean egin beharreko onura publikoko edo interes sozialeko eraikuntza eta instalazioak:
 - 1., 2., 3., 4., 5., 6. eta 8. zonetan kokatutako eraikinak: libre.
 - Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak:
 - Eraikigarritasuna: libre.
 - Lotetsitako azalera, gutxienez: libre.
 - Okupazioa: libre.
 - Solairu kopurua: 1.
 - Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: libre.
 - Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoak.
 - Mugetarainoko tartea: 4 m.
 - Gainerako eraikinak:
 - Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - Lotetsitako azalera, gutxienez: 5.000 m² partzela bakarrean.
 - Okupazioa, gehienez: % 10.

- A espacios protegidos y parques recreativos, zonas deportivas, etc.: 200 m salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique una medida distinta.
- A los núcleos urbanos: Según la Normativa Sectorial específica, con un mínimo de 500 m.
- Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones:
 - A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.
 - A las zonas de baño: 50 m.
 - A los núcleos de población: 50 m.
- A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m, salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique una medida distinta.
- Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete 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. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

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. Quedan prohibidos los 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 aquéllas 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 será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Edificaciones consolidadas de uso residencial, aún cuando ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá:

- Su ampliación con un máximo del 25 % de su superficie total construida.
- La rehabilitación con un aumento de número de viviendas bajo la misma unidad predial, a razón de 1 vivienda por cada 90 m². rehabilitados con un máximo de 4 viviendas por parcela.

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

- Edificaciones ubicadas en las zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8: libre.
- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
 - Edificabilidad: libre.
 - Superficie mínima vinculada: libre.
 - Ocupación: libre.
 - Número de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.

- Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.

- Separación a linderos: 4 m.

- Resto de edificaciones:

- Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
- Ocupación máxima: 10%.

- Solairu kopurua, gehienez: 2.
- Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 7 m.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.
- Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxo onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketan elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertza kanpoko aristik 5 metrora egongo da.

Errepideetako zerbitzuguneak:

- Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
- Lotetsitako azalera, gutxienez: 5.000 m² partzela bakarrean.
- Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: % 20.
- Solairu kopurua, gehienez: 3.
- Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 10 m.
- Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.
- Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.
- Mugetarainoko tartea: 10 m.
- Hiriguneetara bitarteko tartea: 1.000 m.
- Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxo onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketan elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertza kanpoko aristik 5 metrora egongo da.

2. Aurreko puntuan adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke partzela batean, baldin eta guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei lotutako erabilerak:

- Eraikigarritasuna: 1,40 m²/m², partzela hartzailearen gainean neurtuta.
- Okupazioa, gehienez: % 80, partzela hartzailearen gainean neurtuta.

Herri onurakoak edo gizarte interesekoak diren eraikin edo instalazioei lotutako erabilerak.

- Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².
- Okupazioa, gehienez: % 20.

Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

141. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk

1. Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

a) Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen Testu Bategineko 73. artikulua ezarritakoa («edozein eraikin egokitu behar da dagoen ingurura») betetzen dela bermatzeko, honako baldintza estetikoak errespetatu behar dira, batez ere multzo historiko, artistiko edo arkeologikoko eraikuntzetan edota paisaia ireki eta naturaleko lekuetan:

- Fatxadak teknika eta material tradizionalak egingo dira, sistema tradizionalak (eraikuntzakoak, egiturazkoak edota akaberakoak) imitatzen dituzten elementuak erabiltzea saihestuz.
- Estalkiak, ahal izanez gero, zeramikazko teila konkortu gorritz egingo dira, nahiz eta beste estalki motaren bat ere erabil

- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete 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. 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.

Áreas de servicio de carreteras:

- Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.
- Número máximo de plantas: 3.
- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete 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. 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.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m²/m², sobre parcela receptora.
- Ocupación máxima: 80 % sobre parcela receptora

Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Edificabilidad: 0,20 m²/m².
- Ocupación máxima: 20 %.

Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 141.- 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 Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76, 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 constructivos, estructurales o de acabados tradicionales.
- Las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición

daitekeen, betiere, ingurunera behar bezala egokitzen bada. Ez da txapitula itxurako estalkirik onartuko, ezta estalkiaren planoak urratzen dituen elementurik ere.

b) Errepideetako zerbitzuguneez Plan Berezia idatzi beharko dute.

Herri onurako edo gizarte intereseko eraikuntzetarako, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko ekainaren 26ko 1/1992 Legearen II. tituluan, III. kapituluko 3. atalean, xedatutako izapidea behar izango dute.

c) % 12ko aldapa baino handiagoko lursailetan egiteko proiektu teknikoetan, lur mugimenduak egin behar badira, lurzoruaren egonkortasunean eta higagarritasunean eragin kaltegarririk ez duela izango bermatzen duten azterlan teknikoak barneratuko dira.

d) Finken itxiturak honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Sarearekin mugakide diren itxituretarako, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan eta Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeari buruzko Arautegian ezarritakoa bete beharko da.

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeke arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

- 201. artikuluan baimendutako erabilerei lotuta ez dauden partzelak itxi nahi direnean, burdin hariz eginak eta gehienez ere 1,5 m garai izango dira. Beraz, debekatuta dago edozein motatako zapatak, zokalo eta harrizko hormak, metalezko sareak, etab. erabiltzea.

e) Gorozki likidoekin egiten diren nekazaritzako ureztapenak honako distantzietara egin beharko dira:

- 10 metrora, estatuko eta eskualdeko komunikabide sare nagusiko bideetatik.

- 50 metrora, ur ibilgu naturaletatik eta edateko uraren hodieetatik.

- 200 metrora, bainu zona tradizional edo finkatuetatik.

- 500 metrora, herriguneetatik.

- Urtegi, putzu eta zuzkidurarako iturrietatik 200 m. Horien babes perimetroaren barruan beti debekatuta egongo da.

f) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik, baimen hau aurkeztu beharko da Udalean: Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiaren 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

g) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak albañatzen gehien gutxitzea eta lehengoratzzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

h) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete beharko da, obra horiek arrain espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarririk ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. Bestela, albo ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

i) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondare-sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorren kontrako izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeke, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeak.

j) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa

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.

Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Sección 3ª, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

c) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, 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.

d) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- Para los cerramientos colindantes con las carreteras del Territorio Histórico de Álava, se cumplirá lo establecido en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.
- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

- Los cerramientos de las parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el art. 201, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,5 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier uso de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.

e) El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará a:

- 10 m de las vías de comunicación de la red principal nacional y comarcal.
- 50 m de corrientes de agua naturales y conducciones de agua potable.
- 200 m de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
- 500 m de núcleos de población.
- 200 m de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

f) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar al Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

g) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

h) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

i) 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.

j) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona

arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

2. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotutako eraikinetan, baldintza berezi hauek hartuko dira kontuan:

a) Baimena eta obra-lizentzia eskatzeko, ustiategiaren titularrak honako agiri hauek aurkeztu behar ditu:

Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiategiaren berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

- . Lurraldeko kapitala: lurzoruen deskribapena eta hektarea kopurua.
- . Ustiategiko eraikinak eta instalazioak: deskribapena, eraiki zireneko urtea eta haietako bakoitzean eraikitako azalera.
- . Makineria eta ekipamenduak: deskribapena eta kopurua.
- . Azienda: mota bakoitzaren deskribapena eta kopuruak.
- . Soldatuko langileak eta familiakoak: egunak eta urteko lan unitateak (ULU).
- . Familiako langileen izenak eta titularrarekin edo enpresaburuarekin duten senidetasuna.
- . Nekazaritzako Gizarte Segurantzaren Erregimenean afiliatuta egotearen ziurtagiria.
- . Ogasunaren adierazpena, nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueretatik abiatuta, diru sarrerak justifikatzen dituenak.

Lotutako partzela alokatzen bada, partzela horren titularrak berariaz onartzea.

Ustiategiari atxikitako lur oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

b) Honako hauek izango dira lurzoru azalaren estandarrek edo abeltzaintzako urteko lan unitate bakoitzeko, ustiategi motaren arabera:

- Basogintzako ustiatagia: 25 hektarea.
- Nekazaritza ustiaketa:
 - . Zereala, patata, erremolatxa, koltza eta ekilorea: 20 hektarea.
 - . Bazka laboreak eta lekak: 15 hektarea.
 - . Mahastiak: 6 hektarea.
 - . Nekazaritzako ustiapenerako belazea: 8 hektarea.
 - . Fruta arbolak: 8 hektarea.
 - . Berotegiak eta mintegiak: 3 hektarea.
- Abeltzaintza ustiatagia:
 - . Txerri azienda: 20 txerramen baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).
 - . Esnetarako behi azienda: 15 esne behien baliokidea.
 - . Okelatarako behi azienda: 15 behi helduen baliokidea.
 - . Zaldi azienda: 28 behorren baliokidea.
 - . Ardiak eta ahuntzak: 100 buru.
 - . Untxiak: 300 buru.
 - . Bestelako ugaztunak: 200 buru.
 - . Hegaztiak: 400 buru.
 - . Erlauntzak: 300 unitate.

Ustiaketa mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak batuko dira.

c) Nekazaritza biltegien eraikuntzetan, lurzoruaren erabilerekin lotutako abeltzaintzako ustiategiaren eraikinetan eta mahastizaintzako eta ardogintzako industrietan, beste ustiaketa partzela batzuk lot litezke, beste udalerrri batekoak barne.

Horrelakoetan, obra-lizentzia eman aurretik, Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak 307. artikuluan xedatutakoa betez, Jabetza Erregistroan idatziko dira honako hauek: eragindako partzelek eraikin berriei duten lotura eta partzela horietan erabilera agortua erakitzeko ezintasuna. Horretarako, erregistroko ziurtagiriaren oharpenaren kopia bat eman beharko da.

d) Erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikinei lotutako etxebizitzak horien partzela hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira.

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.

2.- En los edificios vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- . Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.
- . Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.
- . Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.
- . Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.
- . Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.

. Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

. Certificado de la Afiliación al Régimen de la Seguridad Social Agraria.

. Declaración de Hacienda en la que se justifiquen sus ingresos a partir de sus actividades agropecuarias.

En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.
- Explotación agrícola, propiamente dicha:
 - . Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.
 - . Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.
 - . Viñedos: 6 Has.
 - . Pradera de explotación ganadera: 8 Has.
 - . Frutales: 8 Has.
 - . Invernaderos, viveros: 3 Ha.
- Explotación ganadera:
 - . Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.
 - . Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.
 - . Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.
 - . Equino: Equivalente a 28 yeguas.
 - . Ovino y Caprino: 100 animales
 - . Conejos: 300 animales.
 - . Otros animales mamíferos: 200 animales.
 - . Aves: 400 animales
 - . Colmenas: 300 unidades.

Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se 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 e industrias vitivinícolas, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 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 los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Beraz, eraikin horren parametroak –eraikigarritasuna, lurraren okupazioa eta abar– erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

3.- Nekazaritzako industriari udalaren obra-lizentzia emateko nahitaezko baldintza izango da alde zurratik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

142. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

1. 137. artikuluan adierazitako erabilerez gain, HParen 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako plan bereziak idatz daitezke, betiere, baldintza hauek bete:

Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 138. artikuluan adierazitako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

Ingurumen eraginaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretuaren Eranskinean inskribatu gabeko kasuetan, Plan Bereziak, HParen 77.2 artikuluan eskatzen diren azterlan osagarrien barruan inskriba daitekeen agiria den aldetik, 1131/1988 Errege Dekretuaren 6. artikuluan deskribaturiko ezaugarrien azterlan teknikoak egingo du.

- Hauek izango dira erabilera edo jarduera landa lurra kokatzeko arrazoiak:

- . 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.
- . Erabileraren edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.
- . Erabileraren edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla kausa, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes maila apalagoko beste zona batzuetan ezartzea.
- . Edonola ere, bizitegitarako eraikinak eta turismoa kanpalekuak edo kanpinak ezin izango dira artikuluko hau aplikatuz ezarri.

2.- Hurrengo araudi honek arautuko du gai arriskutsuak tartean dituzten istripu larrie lotutako arriskuak kontrolatzeko neurriak behar dituzten jarduerak ezartzea:

- Otsailaren 20ko 34/2001 Dekretua, kontrol neurri horien aldetik Autonomia Erkidegoko organo eskudunak zehazten dituen.

- Apirilaren 3ko 1/1996 Legea, Kudeaketari eta Larrialdiei buruzkoa, ekainaren 24ko 163/1997 Dekretuak garatzen duena.

- 96/82/CE Zuzentaraua, abenduaren 9ko Kontseiluarrena (Europakoa).

- Barne Ministerioko Idazkariordetzaren 1991ko urtarrilaren 30eko Ebazpena, sektore kimikoko plan bereziak egiteari eta homologatzeari buruzkoa.

- Apirilaren 24ko 407/1992 Errege Dekretua, Babes Zibileko Oinarriko Araua onartzen duena.

Gai arriskutsuak 34/2001 Dekretuan zehazten den neurrian edota hortik gora erabiltzen diren jarduerak egitekotan, planeamendua aldatzeko espediente bat idatzi beharko da, eta jarduera horrek inguruko lurretan izan ditzakeen eraginak aztertuko dituen segurtasun azterlanarekin batera aurkeztu beharko da.

Eraginpeko industriek Eusko Jaurlaritzako Industria, Merkataritza eta Turismo Sailaren aurkeztu beharko dute segurtasun txosten hori. Era berean, sail horrek, informazio guztia lurralde antolamenduko eta hirigintzako gaietan eskumena duten agintarien esku jartzeko ardura du, hala, establezimendu berriak ezartzei edota lehendik dauden establezimenduen inguruan bestelako proiektuak baimentzei buruz.

VIII. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUAK

143. artikulua.- Hiri lurzoria.

a) Bizitegi zonak.

- SUR-1 zona: Murgia erdialdean kokatuta dauden eraikuntza kontzentratu handieneko zonak barneratzen ditu. Horiek lerrokadurek eta sestrekin definituta daude.

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 142.- 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 R.P.U., cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 138 de estas Normas.

- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del R.P.U., aportará un Estudio Técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

- . Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.
- . Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.
- . Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.
- . De cualquier forma, las construcciones residenciales y los campamentos de turismo ó camping, no podrán ser implantados mediante la aplicación de éste artículo.

2.- La implantación de actividades que requieran medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas se regirá por la siguiente Normativa:

- Decreto 34/2001, de 20 de febrero, por el que se determinan los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en relación con dichas medidas de control.

- Ley 1/1996, de 3 de abril, de Gestión y Emergencias desarrollada por el Decreto 163/1997, de 24 de junio.

- Directiva 96/82/CE, del Consejo de 9 de diciembre a nivel europeo.

- Resolución de la subsecretaría del Ministerio del Interior de 30 de enero de 1991, para la elaboración y homologación de los Planes Especiales del sector químico.

- Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

La introducción de una actividad en la que estén presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en el Decreto 34/2001, precisará de la redacción de un expediente de modificación del planeamiento acompañado de un estudio de seguridad que analice las afecciones que dicha actividad provoca en los suelos colindantes.

Este informe de seguridad debe presentarse por parte de las industrias afectadas ante el Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, quien a su vez, tiene la responsabilidad de poner a disposición de las autoridades competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo toda la información para que puedan adoptar decisiones en materia de implantación de nuevos establecimientos ó autorización de otro tipo de proyectos en las proximidades de los establecimientos existentes.

TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

Artículo 143.- Suelo Urbano.

a) Zonas Residenciales.

- Zona S.U.R.-1: Comprende las zonas de edificación más concentrada en el centro urbano de Murgia, definida por alineaciones y rasantes.

- SUR-2 zona: eraikuntza isolatua nagusi, dentsitate handiena duen Murgiako bizitegitarako hiri lurzorua barneratzen du.
- SUR-3 zona: Murgiako bizitegitarako hiri lurzoruaren gainerakoa barneratzen du, baita Ametzaga, Sarria eta Bitoriano guneei dagokien bizitegitarako hiri lurzoru guztia ere.

- SUR-4 zona: Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina eta Zarateko hiri lurzoruaren barneratzen du.
- SUR-5 zona: Sarriako gunean, Larrabizkaleko Plan Partzialak definitutako zona barneratzen du.

- SUR-6 zona: Murgiako Pauldarren komentuaren ondoan kokatutako zona barneratzen du; hori 1999an egin zen Murgiako Lurzoru Urbanizagarriaren Plan Partzialaren arabera antolatuta zen.

- SUR-7 zona: Murgiako ipar-ekialdean dagoen zona barneratzen du; hori 1999an egin zen Murgiako Lurzoru Urbanizagarriaren Plan Partzialaren arabera antolatuta zen.

b) Industrialdeak.

- S.U.I.-1 zona: Murgiako hiri lurzoru industrial barneratzen du.

- S.U.I.-2 zona: Altubeko zerbitzugunearen ingurueta kokatuta dagoen hiri lurzoru industrial barneratzen du.

c) Sistema orokorrak.

- Bide komunikazioen sistema:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepide eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasunezko intereseko sarea.
- Oinarrizko sarea.
- Eskualdeko bide sarea.
- Tokiko bide sarea.
- Auzoko bide sarea.
- Espazio libreak:
 - Murgiako Raleko eta Bitoriano Raleko aisiarako zonak, Lurzoruaren Legean ezarritakoari jarraiki, biztanleko 5 m²-ko estandarra betetzeko.
 - Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarreko parkeak.
- Komunitate ekipamenduak:
 - Administrazioa: Zuiako Udala.
 - Dendak.
 - Kultura eta irakaskuntza.
 - Osasuna eta gizarte laguntza.
 - Kirola.
 - Ikuskizunak eta aisialdia.
 - Erlizjioa.
 - Babesa eta segurtasuna.
 - Hilerriak.
 - Hotelak.
- Oinarrizko azpiegiturak:
 - Ur hornidura.
 - Isuri likidoen saneamendua.
 - Energia elektrikoaren hornidura.
 - Gas hornidura.
 - Oliobideak.
 - Gizarte komunikazioa.

d) Sistema lokalak.

Hiri lurzoruaren eremu osorako ur ibilgu eta ur masen babespeko zona bat ezartzen da. Zona horrek espazio libre/berdegune izaera izango du, eta ur ibilgu eta ur masen ertzen ondoko lur zerrendek definituta dago, Eusko Jaurlaritzako Sektore Planaren arabera.

- Zona S.U.R.-2: Comprende el Suelo Urbano Residencial de Murgia de mayor densidad, con edificación aislada.

- Zona S.U.R.-3: Comprende el resto del Suelo Urbano Residencial de Murgia, así como la totalidad del suelo urbano residencial perteneciente a los núcleos de Ametzaga, Sarria y Bitoriano.

- Zona S.U.R.-4: Comprende el Suelo Urbano de Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zárate.

- Zona S.U.R.-5: Comprende la zona definida por el Plan Parcial de Larrabizkal, en el núcleo de Sarria.

- Zona S.U.R.-6: Comprende la zona situada junto al Convento de los Padres Paules en Murgia, y ordenada según el Plan Parcial del SAUR de Murgia de 1.999.

- Zona S.U.R.-7: Comprende la zona definida al noreste de la localidad de Murgia y ordenada según el Plan Parcial aprobado definitivamente en noviembre de 1.999.

b) Zonas Industriales.

- Zona S.U.I.-1: Comprende el Suelo Urbano Industrial situado en la localidad de Murgia.

- Zona S.U.I.-2: Comprende el Suelo Urbano Industrial situado en las cercanías del Área de Servicio de Altube.

c) Sistemas Generales.

- 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, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.
- De Espacios Libres:
 - Zonas recreativas del Ral de Murgia y Ral de Bitoriano, para dar cumplimiento al estándar de 5 m² por habitante, según se establece en la Ley del Suelo.
 - Parques deportivos, culturales, recreativos, etc.
- De Equipamientos Comunitarios:
 - Administrativo: Ayuntamiento de Zuia.
 - Comercial.
 - Cultural y docente.
 - Sanitario y asistencial.
 - Deportivo.
 - Espectáculos y recreativo.
 - Religioso.
 - Protección y seguridad.
 - Cementerios.
 - Hotelero.

- De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

d) Sistemas Locales.

Se establece, para todo el área 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 Sectorial de Gobierno Vasco.

UNITATEEN FITXAK. ZUIA.

SUR - 1.

XEDEA: Murgiako erdigunean duen hiri lurzoru finkatuaren antolamendua. Lurzoru hori dokumentazio grafikoan dator zehaztuta eta lerrokatuak eta garaierak definitzen dute.

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA

S.U.R. - 1

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Consolidado del centro de Murgia, detallado en la Documentación gráfica y definido por alineaciones y alturas.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barruan bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: Eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkien espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilera aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagozkien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagokion lurzorua.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzeko egongo dira.

Egikaritze unitateak: Arauak behin betiko onartzen diren unean urbanizazioak finkatu gabe dauden partzela guztiak egikaritze unitate izango dira kudeaketa-lanetarako.

Dokumentazio grafikoan bakarrik agertzen dira partzela bat baino gehiago batera urbanizatzea eskatzen duten unitateak edo unitateak gauzatu beharreko barne bide bat definituta dutenak edo finkatutako partzelen zatiekin osatzen direnak. Hala, bada:

Murgia: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-17 eta UE-22.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

- BARNE ERREFORMAKO PLAN BEREZIAK:

Etorkizunean, urbanizazioko edo eraikuntzako lan bat egin aurretik, partzelaren batean sarbide bat egin beharko balitz, unitateak barne erreforma onartu beharko luke. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Barne Erreformako Plana onetsi behar da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

- ERAIKIN MOTAK: zona horretan familia anitzeko eraikin atxikia dago baimenduta berezko eraikin mota gisa. Hala ere, onartuta daude berebat binakakoa eta isolatua ere, dokumentazio grafikoan definitutako lerokaduren eta garaieren arabera. Guztizko azalera eraikigarria auke-

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad o aquellas constituidas por la parte vacante de parcelas consolidadas. Así:

Murgia: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 UE-17 y UE-22.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio plurifamiliar adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, según las alineaciones y alturas definidas en la documentación gráfica. La superficie construable total podrá distribuirse

ratutako tipologiarako egokitzat jotzen duen etxebizitza-kopuruan banatu ahal izango da, betiere, gutxienezko etxebizitza-baldintzak errespetatzen badira eta eraikuntza-lizentzia bakoitzari dagozkion etxebizitzaren batez besteko azalera 60 m² erabilgarrikoa edo gehiagokoa baldin bada. Era berean, 1944ko otsailaren 29ko Aginduan jasotako gutxienezko bizigarritasun baldintzak beteko dira.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: gune libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

Bizitegi erabilera: familia bakarreko eta anitzeko etxe isolatua, atxikia edo blokekoa, eraikin eskusiboan edo partekatuta, eta ondoren aipatzen diren erabilerekin:

Eskulanak eta lanbide artistikoak: bizitegitarako eraikinetako beheko solairua.

Ikasgai ez-arautuen irakaskuntza: bizitegitarako eraikinetako behe edota lehen solairua, ekipamenduekin partekatuta eraikin berean zein eraikin eskusiboan.

Kultur, osasun, laguntza, aisi eta administrazioaren arloko erabilerak: bizitegitarako eraikinetan, ekipamenduekin partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

Bulegoak: bizitegitarako eraikinetako behe edota lehen solairua. Erdisotoan, baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

Merkataritza: bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan. Erdisotoan baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

Establezimendu publikoak (taberna, pub, dantzaleku, jatetxe, elkarte gastronomikoak...): beheko solairuan eta horren gainekoetan, baldin eta horiek beheko solairuari loturik badaude. Erdisotoan, baldin eta beheko solairuari lotuta badago. Horrelakoetan biltegitarako baino ez da erabiliko.

Ostatuak: eraikin eskusiboan eta bizitegitarako eraikinetako lehen solairuan. Erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako eta denek erabiltzeko getetarako erabiliko dira.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan, eta mugetarainoko tartearrekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegia beteko dute.

Oinarrizko azpiegiturak: eraikin eskusiboa.

Industria: industri erabilera debekatuta dago.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Eraiki daitekeen gutxienezko partzela: arau hauek behin betiko onartzen diren unean erregistroan ageri den partzela oro.

Partzelazioetarako gutxienezko partzela: sortzen diren partzelek ezin izango dute 200 m² baino gutxiago izan, azalera gordinari dago-kionez.

Jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat badu, eraikin hori daukan finka berriak artikulu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur sailkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Kasu guztietan finkak normalizatzeko proiektua egin ahal izango da, betiere, ondoriozko finka guztiek gutxienez ezarritakoa baino azken azalera handiagoa baldin badute.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean erabilera nagusitzat eraikin bat baino gehiago duen partzela zatitu egin daiteke; zatiketa ondorengo partzela-kopurua halako ezaugarriak dituzten eraikinen adinakoa izango da, nahiz eta ez bete artikulu honetan ezarritako baldintzak. Kasu horretan, agortuta edukiko dute eraikigarritasuna. Elementu banatzailea mehelin horma denean bakarrik hartu ahal izango da bolumen eraiki bakar bat bi eraikin gisa. Inolaz ere ezingo

en el número de viviendas que se considere adecuado a la tipología elegida, siempre que se respeten las condiciones de vivienda mínima, y que la superficie media de las viviendas objeto de cada licencia edificatoria, sea igual o superior a 60 m² útiles. Asimismo se cumplirán las Condiciones Mínimas de Habitabilidad exigidas por la Orden de 29 de febrero de 1944.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Áreas libres.

Usos constructivos:

Uso residencial: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar aislada, adosada o en bloque; en edificio exclusivo o compartido, y con los usos que posteriormente se señalan.

Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial.

Educación de enseñanzas no regladas: En planta baja y/o primera de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Cultural, sanitario, asistencial, recreativo, administrativo: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Establecimientos públicos (bares, pubs, discotecas, restaurantes, sociedades, etc.): En planta baja y pisos superiores, si éstos están vinculados a planta baja. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja, solo para uso de almacenaje.

Hospedaje: En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Industria: Queda prohibido el uso industrial.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Parcela mínima edificable: Es toda parcela existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 200 m², referidos a la superficie bruta.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero.

da halakorik egin elementu banatzailean forjatua edo horren zati bat baldin badago.

Azalera eraikigarria guztira: dokumentazio grafikoan zehaztutako lerrokaduren eta altueren ondorioa da.

Guztizko azalera eraikigarria aukeratutako tipologiarako egokitzat jotzen duen etxebizitza-kopuruan banatu ahal izango da, betiere, gutxienezko etxebizitza-baldintzak errespetatzen badira eta eraikuntza-lizentzia bakoitzari dagozkion etxebizitzaren batez besteko azalera 60 m² erabilgarrikoa edo gehiagokoa baldin bada.

Aurreko mugetarainoko aldeak: dokumentazio grafikoan jasotako lerrokaduren arabera. Oro har, eraikina aurreko mugari atxiki ahal izango zaio bide antolamenduko sistemaren arabera gune historikoko sarea eratzeko.

Alboko eta atzeko mugetarainoko aldeak: dokumentazio grafikoan jasotako lerrokaduren arabera.

Inolaz ere ez da onartuko eraikin edo instalazio osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

Aurreko mugen gutxienezkoa:

- Arau hauek behin betiko onartzen direnean dauden partzelek eta sortzen diren partzela berriek honako aurrealde hauek izango dituzte gutxienez:

- 5 m, mehelin artean atxikitako eraikinetarako.
- 10 m, eraikin bikietan.
- 20 m, eraikin bakartuetan.

Sestra-kotatik gorako solairuak, gehienez: dokumentazio grafikoan adierazitakoa. Sotoak eta erdisotoak ez dira kontuan hartuko, espaloien edo lurraren sestra-kotatik metro batera baino gehiagora ez badago.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera:

BS+1+EP = Beheko solairua gehi teilatupeko beste solairu bat: 7,50 m.

BS+2+EP = Beheko solairua gehi teilatupeko beste solairu bi: 10,40 m (sustapen publikoko etxebizitzetan, 10,70 m).

Partzelak kale bitara ematen badu, altuera behearen dagoenetik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxienezko garaierak:

- a.1. Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.
- a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehienezko garaiera:

- b.1. Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.
- b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.
- b.3. Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.
- b.4. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan:

a. Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

- a.1. Baldin eta fatxadak, erabilera eta jabetza publikoaren toki batera edo lorategi pribatu batera ematen badu. Horrez gain, horiek, gutxienez, 6 metro zabal izango dira.
- a.2. Balkoiek, balkoi korrituek eta begiratokiek aurrean duten tokiaren zabalaren % 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro 1 baino gehiago.
- a.3. Irtenguneak, gutxienez, 3,5 metro garai izango dira.
- a.4. Hegada itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.
- a.5. Hegada guztiek mehelinetik, gutxienez, hormatik dauden distantzia berera egongo dira.
- a.6. Hegalak ezin izango dira 1,50 m baino gehiago nabarmendu.
- a.7. Irtenguneen egituraren lauzak edo osagaiak, gehienez, 15 cm-ko lodiera izango du.

Fatxadara irekitako patioak: ez dira onartuko.

Baldintza estetikoak eta osaerakoak: eraikinek, nola bizitegitakoak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko

En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Superficie edificable total: Es el resultado de las alineaciones y las alturas indicadas en la documentación gráfica.

La superficie construable total podrá distribuirse en el número de viviendas que se considere adecuado a la tipología elegida, siempre que se respeten las condiciones de vivienda mínima, y que la superficie media de las viviendas objeto de cada licencia edificatoria, sea igual o superior a 60 m² útiles.

Separaciones a linderos frontales: Según alineaciones de Documentación Gráfica. 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.

Separación a linderos laterales y testeros: Según alineaciones de Documentación Gráfica.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Linderos frontales mínimos:

- Tanto las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, como las parcelas de nueva creación, tendrán un frente mínimo de:

- 5 m en edificio adosado entre medianeras.
- 10 m en edificio pareado.
- 20 m en edificio aislado.

Nº máximo de plantas sobre cota rasante: Lo indicado en la documentación gráfica. No computarán las plantas sótano y semi-sótano, siempre que no se supere la cota de 1 m. sobre la rasante de la acera o terreno.

Altura máxima sobre cota rasante:

B+1+BC = Planta baja más una más bajo cubierta: 7,50 m.

B+2+BC = Planta baja más dos más bajo cubierta: 10,40 m (En viviendas de Promoción Pública: 10,70 m)

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 4,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 6 m.
- a.2.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.
- a.3.- El saliente tendrá una altura mínima de 3,5 m.
- a.4.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.
- a.6.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.
- a.7.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios abiertos a fachada: No se admiten.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fiso-

arkitekturekin bateragarriak diren bolumetriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mantsardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano edo beste edozein irtenbide erabili ahal izango da ordezko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilerako eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren irtenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatiko erregularak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiho, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalerari dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gaintitu ahal dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Mehelinak: agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

Partzelen itxurak: partzelak harlangaitzez egindako edo plakaz estalitako elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. 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. Hesiak errematatzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko.

Partzelak ubide bat muga egiten badu, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxurak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen altuera izango duen oinarri itsua baimenduko da eta itxurak izango duen gehienezko altuera (murrua+hesia) 2 m.

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 metro baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik gehienez metro 1 altu izan daitezkeen itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sareko errepideren batekin muga egiten duten partzeletan, itxitura beti Jabari Publikoko zonatik kanpo egingo da. Jabari Publikoko zona ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan zehaztuta dator.

Partzelaren itxituratik A-3600 tokiko errepidera bitarteko tartea: dokumentazio grafikoa adierazitakoa.

Eraikuntza-lerrotik A-3600 tokiko errepidera bitarteko tartea: dokumentazio grafikoa adierazitakoa. Eraikita dauden eta foru sareko errepideetako batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatu irudikatu bada, lerrokadura hori zaharberitze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein eskuhartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepideetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

nomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm, respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

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.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado), 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

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 autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso de 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+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.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Separación del cierre de parcela a la carretera local A-3600: La indicada en la documentación gráfica.

Separación de la línea de edificación a la carretera local A-3600: La indicada en la documentación gráfica. Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Partzelaren itxuratik Baias, Ugalde, Goba eta Rotigán ibaien ertzer bitarteko tartea: 5 m.

Eraikuntza-lerrotik Baias, Ugalde, Goba eta Rotigán ibaien ertzer bitarteko tartea: dokumentazio grafikoa adierazitakoa. Lerrokadura horiek beharrezkoak izango dira oin berriko lan guztietan. Ez, ordea, zaharberitze, birgaitze edo handitze lanetan. Horietan dagoen lerro-kadurari eutsi ahal izango zaio. Dena dela, horretarako ere Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzaren oniritzia beharko da.

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.

Partzelaren itxurari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoen emaitzak kontuan izanda.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko partzeletan.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea ureztatzeko.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itxaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoa, galtzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gupil bidera sartu aurretik.

Gainerako parametroak: artikulua honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetzi buruz indarrean dauden arauak ere.

B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK:

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorren arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan Arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.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 halaber, orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal delarik, honako baldintzak betetzen badira:

a) 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.

b) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez.

- 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.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera librea betetzeko bada.

- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzeko ez bada.

c) **ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK** betetzea, **URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI** buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

Separación del cierre de parcela al margen de los ríos Baias, Ugalde, Goba y Rotigán: 5 m.

Separación de la línea de edificación al margen de los ríos Baias, Ugalde, Goba y Rotigán: Lo indicado en la documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

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 de 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.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada.

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 relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, 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) 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.

b) El edificio mantenga:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

- 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.

- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

c) Se cumplan las **CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre **ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO**.

B.3.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

B.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, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5.- Berregiteko eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintza- eta eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku hartzeak, betiere, IX. tituluaren (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoan) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira.

D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, IX. tituluaren (historia-ondarea babesteari eta zaintzeari buruzkoan) xedatutakoa bete beharko da.

B.3.- En los edificios 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.

B.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 B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

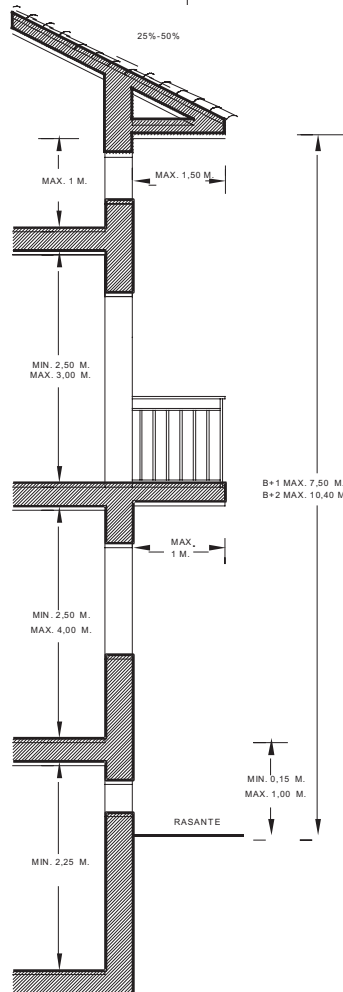
C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

D) 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 prevenido en el Título IX concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



**UNITATEEN FITXAK. ZUIA.
SUR - 2.**

XEDEA: Murgiako herrigunean dentsitate handieneko eraikuntza isolatuaren finkatutako hiri lurzorua antolatzea, dokumentazio grafikoan zehaztutakoari jarraiki. Lurzoru horretan Arau hauen berrikuspen honetan aurreikusitako etxebizitza berrien hazkunderik handiena gertatuko da.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barnean bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: Eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkien espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilerak aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duen arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagozkien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagozkion lurzorua.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzea egongo dira.

Egikaritze unitateak: Arauak behin betiko onartzen diren unean urbanizazioak finkatu gabe dauden partzela guztiak egikaritze unitate izango dira kudeaketa-lanetarako.

Dokumentazio grafikoan bakarrik agertzen dira partzela bat baino gehiago batera urbanizatzeko eskatzen duten unitateak edo unitateak gauzatu beharreko barne bide bat definituta dutenak. Horrela, beraz,

Murgia: UE-7, UE-12 eta UE-16.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

- BARNE ERREFORMARAKO PLAN BEREZIAK:

Etorkizunean, urbanizazioko edo eraikuntzako lan bat egin aurretik, partzelaren batean sarbide bat egin beharko balitz, unitateak barne erreforma onartu beharko luke. Urbanizatzeko eskubidea

**FICHAS DE UNIDADES - ZUIA
S.U.R. - 2**

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano con edificación aislada de mayor densidad en el núcleo de Murgia, detallado en la Documentación gráfica, en el que se concentrará el mayor crecimiento de vivienda nueva previsto en la presente Revisión de Normas.

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Murgia: UE-7, UE-12 y UE-16.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de

lortzeko, Barne Erreformatarako Plana onetsi behar da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

- ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerrako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza bateko eraikin bakarra.
2. mota. Bi etxebizitzako eraikin bakarra.
3. mota. Etxebizitza bateko eraikin atxikia.
4. mota. Lau etxebizitzako eraikin isolatua.

b. Hainbat erabilerrarako izan arren, bizitegiarako erabilera nagusia duena:

5. mota. Etxebizitza bakarrek multzo eraiki isolatua.
6. mota. Bi etxebizitzako multzo eraiki isolatua.
7. mota. Etxebizitza bateko multzo eraiki atxikia.
8. mota. Lau etxebizitzako multzo eraiki isolatua.

c. Bizitokiaz besteko erabilerrako baino ez dena.

9. mota. Eraikin bakarra.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta gunee libreak.

Abeltzaintzako erabilera: erabilera hori ez da onartzen.

Eraikuntzako erabilerak:

Bizitegi erabilera:

- a. Familia bakarrek etxea: 1., 3., 5. eta 7. motakoetan.
- b. Familia biko etxea: 2. eta 6. motakoetan.
- c. Familia anitzeko etxebizitza: familia anitzeko etxebizitzak, 4. eta 8. motakoetan, teilatupea salbu, baldin eta hori beste solairu batzuekin lotuta ez badago.

Nekazaritzako erabilera: mintegiak eta berotegiak: 5., 6., 7., 8. eta 9. motakoetan.

Komunitate ekipamendua:

- a. Hezkuntza: irakaskuntza ez-arautuak: 5., 6., 7., 8. eta 9. motako eraikinetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua. Gainontzeko irakaskuntzak: 9. motakoetan.
- b. Kulturakoa. Kultur informazioa: 9. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.
- c. Jolasak eta ikuskizunak: 9. motakoetan.
- d. Osasuna eta administrazioa: 5., 6., 7., 8. eta 9. motako eraikinetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua.
- e. Gizarte laguntza: 9. motakoetan.
- f. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 9. motakoetan.

Hirugarren sektorea:

- a. Bulegoak: 5., 6., 7. eta 8. motako eraikinetan, behe eta lehen solairuan.
- b. Merkataritza: 5., 6., 7. eta 8. motakoetan, beheko solairuan.
- c. Ostatuak: 5., 6., 7., 8. eta 9. motako eraikinetan, eraikin eskusiboan eta bizitegiarako eraikineko beheko solairuan. Erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

Oinarrizko energia azpiegiturak: 9. motakoetan.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan, eta mugetarainoko tartearrekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegia beteko dute.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: Bizitegi erabilerak: 0,40.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,40.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,40.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/partzela gordinaren m²).

los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3.- Edificio adosado de una vivienda.

Tipo 4.- Edificio aislado de cuatro viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 5.- Conjunto edificado aislado de una vivienda.

Tipo 6.- Conjunto edificado aislado de dos viviendas.

Tipo 7.- Conjunto edificado adosado de una vivienda.

Tipo 8.- Conjunto edificado aislado de cuatro viviendas.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 9.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso ganadero: No se permite este uso.

Usos constructivos:

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1,3, 5 y 7.

b. Vivienda bifamiliar: En tipos 2 y 6.

c. Plurifamiliar: En tipos 4 y 8, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9.

Equipamiento comunitario:

a. Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 9.

b. Cultural. Información cultural: En tipo 9, compartido con otros equipamientos.

c. Recreativo y espectáculos: En tipo 9.

d. Sanitarios y administrativos: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9, compartido con otros equipamientos.

e. Asistencial: En tipo 9.

f. Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 9.

Terciario:

a. Oficinas: En tipos 5, 6, 7 y 8 en planta baja y primera.

b. Comercio: En tipos 5, 6, 7 y 8 en planta baja.

c. Hospedaje: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 9.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,40.

Resto de usos autorizados: 0,40.

Edificabilidad máxima total: 0,40.

(Referido a la relación: m² construidos/m² de parcela bruta inicial).

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

- 2. eta 6. motatakoak: hasieran 1.100 m²-ko azalera gordina edo handiagoa duen partzelan.
- 4. eta 8. motatakoak: hasieran 2.000 m²-ko azalera gordina edo handiagoa duen partzelan.

Gainerako motak: Arau hauek behin betiko onesten direnean existitzen den edozein partzelatan eta sortu berri direnetan, testu honetan gai honen inguruan hitz egiten den paragrafoan ezartzen diren parametroen arabera.

Partzela eraikigarria: partzela eraikigarritzat hartuko da Arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein partzela; bai eta sortze berriko partzelak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.

Zenbait partzelatan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako partzelatan, beraz, eraikina alboko mugari atxikita egin ahal izango da, bai eta alboetako eta atzeko mugei atxikita ere, betiere, ondoko partzelatan fatxada itsuen bidez muga horiei atxikita dagoen eraikinik badago. Foru sareko errepideen ondoan dauden mugetarako, dokumentazio grafikoan zehaztu diren eraikuntzako distantziak derrigorrezkoak dira.

Partzela hauen hirigintza-aprobetxamendurako beste aukera bat mugakide diren partzelak batzea da, hain zuzen eraikuntza egitea oztopatzen duten arazoak desagertu arte. Horretarako, Finkak Normalizatze Proiektu bat egingo da.

Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko partzela horien eraikigarritasuna ondoko beste partzelaren bati emango zaio.

Partzelazioetarako gutxieneko partzela edo partzelazioko unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (partzelazioa) ateratako partzela lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

- 1. eta 5. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 800 m².
- 2. eta 6. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 1.100 m².
- 3., 7. eta 9. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 500 m², etxebizitzako.
- 4. eta 8. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 2.000 m².

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, Arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Egurrez egindako lorategiko elementu higigarriak onartuko dira. Horiek, gehienez, 5 m²-ko azalera erabilgarria eta 2,5 m-ko garaiera izango dute eta ez dute bizigarri egiteko instalaziorik izango. Elementu horiek ez dira kontuan hartuko eraikigarritasunerako.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean erabilera nagusitzat eraikin bat baino gehiago duen partzela zatitu egin daiteke; zatiketa ondorengo partzela-kopurua halako ezaugarriak dituzten eraikinen adinakoa izango da, nahiz eta ez bete artikulua honetan ezarritako baldintzak. Kasu horretan, agortuta edukiko dute eraikigarritasuna. Elementu banatzailea mehelin horma denean bakarrik hartu ahal izango da bolumen eraiki bakar bat bi eraikin gisa. Inolaz ere ezingo da halakorik egin elementu banatzailean forjatua edo horren zati bat baldin badago.

Aurrealdeko muga gutxieneko neurriak:

Familia bakarreko etxea eraikitzeak, ez da aurrealdeko muge-tarako gutxieneko neurriak ezartzen, Arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden partzelei dagokienez. Gainontzeko eraikin motetarako, aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa izango da.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (partzelazioa) sortutako partzela lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

- 1., 2., 3., 5., 6., 7. eta 9. motatakoak: 15 m.
- 4. eta 8. motatakoak: 22 m.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

- Tipos 2 y 6: en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 1.100 m².
- Tipos 4 y 8: en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos: En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

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.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones, hasta hacer fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos. Para los linderos colindantes con carreteras de la Red Foral, las distancias de la edificación especificadas en la documentación gráfica son obligatorias.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbano de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

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:

- Tipos 1 y 5: 800 m² de parcela bruta inicial.
- Tipos 2 y 6: 1.100 m² de parcela bruta inicial.
- Tipos 3, 7 y 9: 500 m² de parcela bruta inicial, por vivienda.
- Tipos 4 y 8: 2.000 m² de parcela bruta inicial.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m² y 2,5 m de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

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 frente mínimo será de 20 m.

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:

- Tipos 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 9: 15 m.
- Tipos 4 y 8: 22 m.

Aurrekoaz gain, partzela berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: 10 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

Aurreko mugetarainoko aldeak: Oro har, eraikina aurreko mugari atxiki ahal izango zaio bide antolamenduko sistemaren arabera gune historikoko sarea eratzeko.

Eraikinen eta alboetako eta atzeko mugen arteko distantzia: tarte hori gutxienez 5 metrokoa izango da.

Distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira. Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada partzelari dagokion azalera eraikigarria gauzatea, famili etxebizitza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- Bateragarriak diren erabileretarako bi eraikin batera egitea, artikulua honetako erabilera xehatuen arabera.

- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berariaz adierazten badute.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, partzelaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.
- Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.
- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.
- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 50 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa izatea.<<

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugetaraino 5 m-ko tarte libre izango da, partzelaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murrizt daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Inolaz ere ez da onartuko eraikin edo instalazio osagarririk, eraikin nagusirik ez badago.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: beheko solairua + 2 solairu.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera: $B + TP = 3,50 \text{ m.}$

$B + 2 = 9,50 \text{ m.}$

Partzelak kale bitara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxienezko garaierak:

- a.1. Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.
- a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehienezko garaiera:

- b.1. Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.
- b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.
- b.3. Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.
- b.4. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan:

Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

- a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separaciones a 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.

Separación de la edificación a linderos laterales y testeros: La separación mínima se establece en 5 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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 refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m² y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 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 en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja + 2 plantas.

Altura máxima sobre cota rasante:

$B + BC = 3,50 \text{ m.}$

$B + 2 = 9,50 \text{ m.}$

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

- a.2.-Hegada itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.
 a.3.-Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.
 a.4.-Irtenguneen egituraren lauzak edo osagaiak, gehienez, 15 cm-ko lodiera izango du.

Patioak: Debekatuta daude.

Baldintza estetikoak eta osaerakoak: eraikinekin, nola bizitegiarakoak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko arkitekturekin bateragarriak diren bolumetriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mant-sardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano edo beste edozein irtenbide erabili ahal izango da ordeko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilerako eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren irtenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatiko erregularrak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiho, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalerari dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gaintitu ahalko dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Partzelen itxiturak: partzelak harlangaitzez egindako edo plakaz estalitako elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. 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. Hesiak errematatzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko. Partzelak ubide bat muga egiten badu, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 m-koa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen altuera izango duen oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehienezko altuera (murrua+hesia) 2 m.

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 m baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik gehienez metro 1 altu izan daitekeen itxitura gardena baino ez da onartuko.

Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sareko errepideren batekin muga egiten duten partzeletan, itxitura beti Jabari Publikoko zonatik kanpo egingo da. Jabari Publikoko zona ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan zehaztuta dator.

A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413 eta A-4414 errepideetara zuzenean sartzeko, lehendik zeuden bideak edo sarbideak erabiliko dira.

Partzelen itxituratik errepiderainoko tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian: A-4415 auzo errepidea: galtzadaren ardatzetik 8 m baino gehiagora.

- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
 a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.
 a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm, respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. 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 autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

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+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.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carretera en tramo urbano no consolidado: Red Vecinal A-4415: a más de 8 m desde el eje de la calzada.

Eraikinen eraikuntza-lerrotik errepideetarainoko tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian: A-4415 auzo errepidea: galtzadaren ardatzetik 11 m baino gehiagora.

Eraikita dauden eta foru sareko errepideetakoren batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatuz irudikatu bada, lerrokadura hori zaharberitze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein esku-hartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepideetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

Zeharbidetzat jotzen diren A-3600 tokiko errepideko zatietarako (hiri barruko zati finkatuak), eraikuntzaren eta partzelaren itxituraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentazio grafikoan jasotzen dira.

Partzelaren itxuratik Ugalde, Goba eta Rotigán ibaien ertzer bitarteko tartea: 5 m.

Eraikuntzatik Ugalde, Goba eta Rotigán ibaien ertzer bitarteko tartea: dokumentazio grafikoaren arabera. Lerrokadura horiek beharrezkoak izango dira oin berriko lan guztietan. Ez, ordea, zaharberitze, birgaitze edo handitze lanetan. Horietan dagoen lerrokadurari eutsi ahal izango zaio. Dena dela, horretarako ere Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzaren oniritzia behar da.

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.

Partzelaren itxurari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoon emaitzak kontuan izanda.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko partzeletan.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea ureztatzeko. Gutxienez, 10.000 l izango ditu.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itxaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoa, galtzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gurgil bidera sartu aurretik. Mugetarainoko distantzia errespetatuko da, sarbide arrapalan izan ezik.

Gainerako parametroak: artikulua honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete behar dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruz indarrean dauden arauak ere.

B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK:

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorren arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan Arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.2. Berariazko 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 halaber, orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal delarik, honako baldintzak betetzen badira:

a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egotea.

b) Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu behar dira ere bai.

c) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxaden azalaren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado: Red Vecinal A-4415: a más de 11 m desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de la carretera Local A-3600, considerados travesías (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela al margen de los ríos Ugalde, Goba y Rotigán: 5 m.

Separación de la edificación al margen de los ríos Ugalde, Goba y Rotigán: según documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

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.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

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 relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa aún cuando tengan agotadas, o no, 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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.

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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.
- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.
- d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betetz gero.

B.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, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5.- Berregiteko eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintza- eta eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku hartzeak, betiere, IX. tituluari (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoan) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira. Horrez gain, birgaitze lanak ere onartuko dira, horiek orube unitate berean etxebizitza-kopurua handitzeko badira, betiere, honako baldintza hauek betetz gero:

- a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 6 etxebizitza egotea.
- 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:
 - Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- 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.
- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluari (historia ondarea babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

- 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.

- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

B.3.- En los edificios 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.

B.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 B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) 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 IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, 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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 6 viviendas por parcela.
- 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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

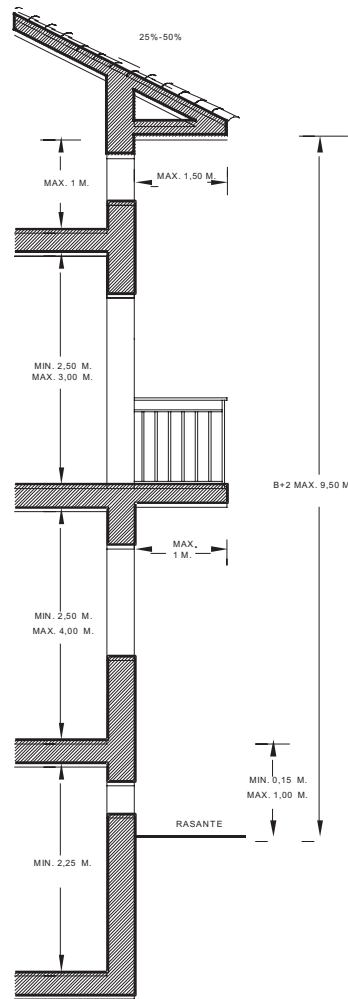
- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) 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 concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SUR - 2ko ETXEBIZITZAREN SEKZIO TIPOA

SECCIÓN TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 2

UNITATEEN FITXAK. ZUIA. SUR - 3.

XEDEA: Murgian dentsitate txikienerako eraikuntza isolatuarekin finkatutako hiri lurzorua gainerakoa eta Ametzaga, Bitoriano eta Sarria osoa antolatzea, dokumentazio grafikoan zehazten den bezala.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barruan bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkien espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA S.U.R. - 3

OBJETO: Ordenación del restante Suelo Urbano consolidado de Murgia con edificación aislada de menor densidad, y de la totalidad de Ametzaga, Bitoriano y Sarria, detallado en la Documentación gráfica.

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilerak aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruan dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduen % 10i dagokion lurzorua.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzea egongo dira.

Egikaritze unitateak: Arauak behin betiko onartzen diren uanean urbanizazioak finkatu gabe dauden partzela guztiak egikaritze unitate izango dira kudeaketa-lanetarako.

Dokumentazio grafikoan bakarrik agertzen dira partzela bat baino gehiago batera urbanizatzeko eskatzen duten unitateak edo unitateak gauzatu beharreko barne bide bat definituta dutenak. Horrela,

Ametzaga: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 eta UE-5.

Bitoriano: UE-1, UE-2 eta UE-3.

Murgia: UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-13, UE-14, UE-15, UE-18, UE-19, UE-20 eta UE-21.

Sarria: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 eta UE-7.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

- BARNE ERREFORMAKO PLAN BEREZIAK:

Etorkizunean, urbanizazioko edo eraikuntzako lan bat egin aurretik, partzelaren batean sarbide bat egin beharko balitz, unitateak barne erreforma onartu beharko luke. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, barne erreformako plan berezia onetsi behar da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

- ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza 1eko eraikin isolatua.

2. mota. 2 etxebizitzako eraikin isolatua.

b. Hainbat erabileratarako izan arren, bizitegi erabilera nagusia duena:

3. mota. Etxebizitza bakarrek multzo eraiki isolatua.

4. mota. 2 etxebizitzako multzo eraiki isolatua.

c. Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

5. mota. Eraikin isolatua.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta gunee libreak.

Abeltzaintzako erabilera: erabilera hori ez da onartzen. Zaldiak eta zakurrak baino ez dira baimenduko; betiere, aisialdirako edo kirola egiteko erabiltzen badira eta bakarrik beren jabeek erabiltzen badituzte.

Eraikuntzako erabilera:

Bizitegi erabilera:

a. Familia bakarrek etxea: 1. eta 3. motatakoetan.

b. Familia biko etxea: 2. eta 4. motatakoetan.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Ametzaga: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5.

Bitoriano: UE-1, UE-2 y UE-3.

Murgia: UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-13, UE-14, UE-15, UE-18, UE-19, UE-20 y UE-21.

Sarria: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 y UE-7.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de 2 viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 3.- Conjunto edificado aislado de 1 vivienda.

Tipo 4.- Conjunto edificado aislado de 2 viviendas.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso ganadero: No se permite este uso. Únicamente se permitirán los caballos y perros, siempre y cuando se utilicen para uso lúdico o deportivo y sean de uso exclusivo de sus propietarios.

Usos constructivos:

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 3.

b. Vivienda bifamiliar: En tipos 2 y 4.

Nekazaritzako erabilera: mintegiak eta berotegiak: 3., 4. eta 5. motatakoetan.

Komunitate ekipamendua:

- Hezkuntza: irakaskuntza ez-arautuak: 3., 4. eta 5. motatako eraikinetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua. Gainontzeko irakaskuntzak: 5. motatakoetan.
- Kulturakoa. Kultur informazioa: 5. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.
- Jolasak eta ikuskizunak: 5. motatakoetan.
- Osasuna eta administrazioa: 3., 4. eta 5. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.
- Gizarte laguntza: 5. motatakoetan.
- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5. motatakoetan.

Hirugarren sektorea:

- Bulegoak: 3. eta 4. motatako eraikinetan, beheko eta lehenengo solairuetan.
- Merkataritza: 3. eta 4. motatako eraikinetan, beheko solairuan.
- Ostatuak: 3., 4. eta 5. motatakoetan. Eraikin eskusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

Oinarritzako energia azpiegiturak: 5. motatakoetan.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan, eta mugetarainoko tartearekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegia beteko dute.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: Bizitegi erabilerak: 0,40.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,40.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,40.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/partzela gordinaren m²).

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2. eta 4. motatakoak, hasieran 1.700 m²-ko azalera gordina edo handiagoa duen partzelan.

Gainerako motak: Arau hauek behin betiko onesten direnean existitzen den edozein partzelatan eta sortu berri direnetan, testu honetan gai honen inguruan hitz egiten den paragrafoan ezartzen diren parametroen arabera.

Partzela eraikigarria: partzela eraikigarritzat hartuko da Arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein partzela; bai eta sortze berriko partzelak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.

Zenbait partzelatan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako partzeletan, beraz, eraikina alboko mugari atxikita egin ahal izango da, bai eta alboetako eta atzeko mugei atxikita ere, betiere, ondoko partzeletan fatxada itsuen bidez muga horiei atxikita dagoen eraikinik badago. Foru sareko errepideen ondoko mugetarako, dokumentazio grafikoan eraikuntzarako ezarritako distantziak derrigorrezkoak dira.

Partzela hauen hirigintza-aprobetxamendurako beste aukera bat mugakide diren partzelak batzea da, hain zuzen eraikuntza egitea oztapatzen duten arrazoiak desagertu arte. Horretarako, Finkak Normalizatzeko Proiektu bat egingo da.

Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko partzela horien eraikigarritasuna ondoko beste partzelaren bati emango zaio.

Partzelazioetarako gutxieneko partzela edo partzelazioko unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (partzelazioa) ateratako partzela lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

- 2. eta 4. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 1.700 m².
- Gainerako motak: hasierako partzela gordinaren 1.000 m².

Uso agrícolak: Viveros e invernaderos: En tipos 3, 4 y 5.

Equipamiento comunitario:

- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 5.
- Cultural. Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.
- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.
- Sanitarios y administrativos: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros equipamientos.
- Asistencial: En tipo 5.
- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

Terciario:

- Oficinas: En tipos 3 y 4, en planta baja y primera.

- Comercio: En tipos 3 y 4, en planta baja.

- Hospedaje: En tipos 3, 4 y 5. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semi-sótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,40.

Resto de usos autorizados: 0,40.

Edificabilidad máxima total: 0,40.

(Referido a la relación: m² construidos/m² de parcela bruta inicial).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

- Tipos 2 y 4, en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 1.700 m².

- Resto de tipos, En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

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.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos. Para los linderos colindantes con carreteras de la Red Foral, las distancias de la edificación especificadas en la documentación gráfica son obligatorias.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

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:

- Tipos 2 y 4: 1.700 m² de parcela bruta inicial
- Restantes tipos: 1.000 m² de parcela bruta inicial

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, Arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki behar dituzte.

Egurrez egindako lorategiko elementu higigarriak onartuko dira. Horiek, gehienez, 5 m²-ko azalera erabilgarria eta 2,5 m-ko garaiera izango dute eta ez dute biziagarri egiteko instalaziorik izango. Elementu horiek ez dira kontuan hartuko eraikigarritasunerako.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean erabilera nagusiztat eraikin bat baino gehiago duen partzela zatitu egin daiteke; zatiketa ondorengo partzela-kopurua halako ezaugarriak dituzten eraikinen adinakoa izango da, nahiz eta ez bete artikulua honetan ezarritako baldintzak. Kasu horretan, agortuta edukiko dute eraikigarritasuna. Elementu banatzailea mehelin horma denean bakarrik hartu ahal izango da bolumen eraiki bakar bat bi eraikin gisa. Inolaz ere ezingo da halakorik egin elementu banatzailean forjatua edo horren zati bat baldin badago.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: Arau hauek behin betiko onartzen diren unean dauden partzelen kasuan, familia bakarreko etxe bat bakarrik eraiki nahi bada, ez da esaten etxebizitzaren mugak gutxienez zein distantziara egongo diren. Gainontzeko eraikin motetarako, aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa izango da.

Hala ere, edozein zaitze edo taldekatzetik (partzelazioa) sortutako partzela lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan behar dituzte:

- 2. eta 4. motatakoak: 22 m.
- Gainerako motak: 18 m.

Aurrekoaz gain, partzela berri guztiek hurrengo baldintza bete behar dute: 10 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

Eraikina eta aurreko, atzeko eta alboetako mugen arteko distantzia: Tarte hori 5 metro izango dira.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, partzelaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

- Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Baias ibaiarekin muga egiten duten eraikinak gutxienez 30 m-ra egongo dira.

- Azalera eraikia gehienez 50 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa izatea.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugaraino 5 m-ko tarte librea izango da, partzelaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murrizt daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Inolaz ere ez da onartuko eraikin edo instalazio osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak: Bien arteko tarte gutxienez 3 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: beheko solairua + 1 + teilatupea.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera:

$B + TP = 3,50 \text{ m.}$

$B + 1 + TP = 7,50 \text{ m.}$

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.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m² y 2,5 m de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: No se establece una dimensión mínima de linderos 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 frente mínimo será de 20 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

- Tipos 2 y 4: 22 m.
- Resto de tipos: 18 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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 refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Las edificaciones lindantes con el río Baias, guardarán una distancia mínima de 30 m.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m² y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 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 en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen:

Baja + 1 + bajocubierta.

Altura máxima sobre cota rasante:

$B + BC = 3,50 \text{ m.}$

$B + 1 + BC = 7,50 \text{ m.}$

Partzelak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko garaierak:

- a.1. beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.
- a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehienezko garaiera:

- b.1. beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.
- b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.
- b.3. Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.
- b.4. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan: Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

- a.1. Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.
- a.2. Hegada itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahal dira.
- a.3. Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.
- a.4. Irtenguneen egituraren lauzak edo osagaiak, gehienez, 15 cm-ko lodiera izango du.

Patioak: Debehatuta daude.

Baldintza estetikoak eta osarakoak: eraikinek, nola bizitegitarakoak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko arkitekturarekin bateragarriak diren bolumetriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mansardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano edo beste edozein irtenbide erabili ahal izango da ordezko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilerako eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren irtenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatikoko erregularrak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiho, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalerrari dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gauditua ahal dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Partzelen itxiturak: partzelak harlangaitzez egindako edo plakaz estaltako elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. 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. Hesiak errematatze ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko.

Partzelak ubide bat muga egiten badu, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 m-koa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.
- a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

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 autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen altuera izango duen oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehienezko altuera (murrua+hesia) 2 m.

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 m baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik gehienez metro 1 altu izan daitekeen itxitura gardena baino ez da onartuko.

Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sareko errepideren batekin muga egiten duten partzeletan, itxitura beti Jabari Publikoko zonatik kanpo egingo da. Jabari Publikoko zona ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan zehaztuta dator.

A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413 eta A-4414 errepideetara zuzenean sartzeko, lehendik zeuden bideak edo sarbideak erabiliko dira.

Partzelen itxituratik errepideetarainoko tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian:

A-4413 azukero errepidea eta A-3600 tokikoa, eguneko batez besteko zirkulazioa < 500 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 8 m baino gehiagora.

Eraikinen eraikuntza-lerrotik errepideetarainoko tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian: A-4413 azukero errepidea eta A-3600 tokiko errepidea, eguneko batez besteko zirkulazioa < 500 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 11 m baino gehiagora.

Eraikita dauden eta foru sareko errepideetakoren batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatuz irudikatu bada, lerrokadura hori zaharberitze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein esku-hartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepideetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako (hiri barruko zati finkatuak), eraikuntzaren eta partzelaren itxituraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentazio grafikoan jasotzen dira.

Eraikuntza-lerroa libre utzita, babes akustikoko elementuak jarriko dira N-622 autobidearen eragin eremuaren barruan dauden etxebizitza-garapenetan.

Zortasun eremuetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauaren 39. artikuluan aurreikusitako eraikuntza arloko esku-hartzeak baino ezin izango dira egin.

Partzelaren itxituratik Ugalde eta Goba ibaien ertzera bitarteko tartea: 5 m.

Eraikuntzatik Ugalde eta Goba ibaien ertzera bitarteko tartea: dokumentazio grafikoaren arabera. Lerrokadura horiek beharrezkoak izango dira oin berriko lan guztietan. Ez, ordea, zaharberitze, birgaitze edo handitze lanetan. Horietan dagoen lerrokadurari eutsi ahal izango zaio. Dena dela, horretarako ere Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzaren oniritzia beharko da.

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.

Partzelaren itxiturari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoon emaitzak kontuan izanda.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko partzeletan.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea urreztatzeko. Gutxienez, 10.000 l izango ditu.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itxaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoa, galtzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gupil bidera sartu aurretik. Mugetarainoko distantzia errespetatuko da, sarbide arrapalan izan ezik.

Gainerako parametroak: artikuluko honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza

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+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.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red Vecinal A-4413 y Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado: Red Vecinal A-4413 y Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 11 m desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travesías (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Se dispondrán elementos de protección acústica (librando la línea de edificación), en los desarrollos residenciales situados dentro de la Zona de Afección de la Autovía N-622.

En las Zonas de Servidumbre solo podrán realizarse las intervenciones constructivas previstas en el artículo 39 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Distancia de cierre de parcela a margen de ríos Ugalde y Goba: 5 m.

Distancia de la edificación a margen de ríos Ugalde y Goba: Según documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

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.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas

orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZE-KOETAN IZAN EZIK:

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorren arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan Arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.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 halaber, orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal delarik, honako baldintzak betetzen badira:

a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egotea.

b) Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzeari izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

c) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxaden azalaren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez.
- 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.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera librea betetzeko bada.

- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzeko ez bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

B.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 gausa daiteke, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5.- Berregiteko eraikuntzako esku hartzeak oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza- eta eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku hartzeak, betiere, IX. tituluaren (babe berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoan) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira. Horrez gain, birgaitze lanak ere onartuko dira, horiek orube unitate berean etxebizitza-kopurua handitzeko badira, betiere, honako baldintza hauek betez gero:

a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 6 etxebizitza egotea.

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 relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, 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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.

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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

- 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.

- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

B.3.- En los edificios 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.

B.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 B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) 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 IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, 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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 6 viviendas por parcela.

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:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatetak onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera librea betetzeko bada.

- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

- 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.

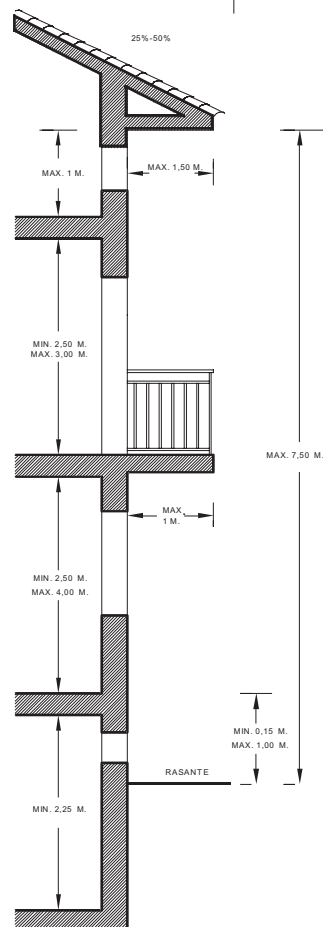
- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) 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 concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



**UNITATEEN FITXAK. ZUIA.
SUR - 4.**

XEDEA: Dokumentazio grafikoan zehaztuta dauden Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gilierna, Jugo, Lukiano, Markina eta Zarateko hiri lurzorua antolatzea.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barruan bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkien espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilerak aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagozkien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagozkion lurzorua.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzea egongo dira.

Egikaritze unitateak: Arauak behin betiko onartzen diren urbanizazioak finkatu gabe dauden partzela guztiak egikaritze unitate izango dira kudeaketa-lanetarako.

Dokumentazio grafikoan bakarrik agertzen dira partzela bat baino gehiago batera urbanizatzeko eskatzen duten unitateak edo unitateak gauzatu beharreko barne bide bat definituta dutenak. Horrela,

Aretxaga: UE-1.

Domaikia: UE-1.

Gilierna: UE-1.

Jugo: UE-1 eta UE-2.

Lukiano: UE-1.

Zarate UE-1.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

- BARNE ERREFORMAKO PLAN BEREZIAK:

Etorkizunean, urbanizazioko edo eraikuntzako lan bat egin aurretik, partzelaren batean sarbide bat egin beharko balitz, unitateak barne erreforma onartu beharko luke. Urbanizatzeko eskubidea

**FICHAS DE UNIDADES - ZUIA
S.U.R. - 4**

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano de Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gilierna, Jugo, Lukiano, Markina y Zárate, detallados en la Documentación gráfica.

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Aretxaga: UE-1.

Domaikia: UE-1.

Gilierna: UE-1.

Jugo: UE-1 y UE-2.

Lukiano: UE-1.

Zárate: UE-1.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para

lortzeko, barne erreformako plan berezia onetsi behar da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

- ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza bakarreko eraikin isolatua.

2. mota. Bi etxebizitzako eraikin isolatua.

b. Hainbat erabileratarako izan arren, bizitegi erabilera nagusia duena:

3. mota. Etxebizitza bateko multzo eraiki isolatua.

4. mota. Bi etxebizitzako multzo eraiki isolatua.

c. Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

5. mota. Eraikin isolatua.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta gunee libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

Bizitegi erabilera:

a. Familia bakarreko etxea: 1. eta 3. motatakoetan.

b. Familia anitzeko etxea: 2. eta 4. motatakoetan, teilatuepea salbu, baldin eta hori beste solairu batzuekin lotuta ez badago.

Nekazaritzako erabilera: mintegiak eta berotegiak: 3., 4. eta 5. motatakoetan.

Abeltzaintzako erabilera: Autokontsumorako abeltzaintzako jarduketak: 3., 4. eta 5. motatakoetan, beheko solairuan. Era berean, Arau hauek behin betik onartzen direnean dauden abeltzaintzako jarduerak mantendu ahalko dira.

Abeltzaintzako instalazio berriei dagokienez, Eusko Jaurlaritzaren 14/2004 Dekretuaren I. eranskinean jasotzen diren baldintza eta arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak beteko dira, 4. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri.

Industri ekoizpena: eraikitako azalera ez da inoiz 150 m² baino gehiago izango.

a. m² bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak. Eraikineko beheko solairuan, beste erabilera batzuekin partekatua.

b. Eskulangintza eta lanbide artistikoak. Eraikineko beheko solairuan, beste erabilera batzuekin partekatua.

c. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko lantegiak. Eraikineko beheko solairuan, beste erabilera batzuekin partekatua.

Biltegiak eta handizkako salerosketa: eraikitako azalera ez da inoiz 150 m² baino gehiago izango.

a. Merkataritza kanpoko biltegiak, nekazaritzako ustiategiari lotutakoak. Eraikineko beheko solairuan, beste erabilera batzuekin partekatua.

b. Industriakoak ez diren eta kalifikatuta ez dauden produktuen biltegien eta handizkako merkataritza. Eraikineko beheko solairuan, beste erabilera batzuekin partekatua.

Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza: irakaskuntza ez-arautuak: 3., 4. eta 5. motatako eraikinetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua. Gainontzeko irakaskuntzak: 5. motatakoetan.

b. Kulturakoa. Kultur informazioa: 5. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua.

c. Jolasak eta ikuskizunak: 5. motatakoetan.

d. Osasuna eta administrazioa: 3., 4. eta 5. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatua.

e. Gizarte laguntza: 5. motatakoetan.

f. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5. motatakoetan.

adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 3.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.

Tipo 4.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 3.

b. Plurifamiliar: En tipos 2 y 4, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos: En tipos 3, 4 y 5.

Uso ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 3, 4 y 5 en planta baja. Asimismo, se permitirá el mantenimiento de las actividades ganaderas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas normas.

Con respecto a las Instalaciones Ganaderas de nueva instalación, se dará cumplimiento a las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias, y medioambientales contenidas en el Anexo I del Decreto 14/2004 del Gobierno Vasco, conforme a lo establecido por su artículo 4.

Producción industrial: En ningún caso la superficie construida excederá de 150 m².

a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m². En planta baja de edificio compartido con otro uso.

b.- Artesanía y oficios artísticos. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

c.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

Almacenes y comercio mayorista: En ningún caso la superficie construida excederá de 150 m².

a.- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

b.- Almacenes y comercio mayorista de productos no industriales y no calificados. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

Equipamiento comunitario:

a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 5.

b.- Cultural. Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.

c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.

d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros equipamientos.

e.- Asistencial: En tipo 5.

f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

Hirugarren sektorea:

- a. Bulegoak: 3. eta 4. motatako eraikinetan, beheko eta lehenengo solairuetan.
- b. Merkataritza: 3. eta 4. motatako eraikinetan, beheko solairuan.
- c. Ostatuak: 3., 4. eta 5. motatakoetan. Eraikin eskusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

Oinarrizko energia-azpiegiturak: 5. motakoetan.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan, eta mugetarainoko tartearekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzien arautegia beteko dute.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehienezko eraikigarritasuna: Bizitegi erabilerak: 0,30.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,30.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,30.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/partzela gordinaren m²).

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2. eta 4. motatakoak, hasieran 2.500 m²-ko azalera gordina edo handiagoa duen partzelan.

Gainerako motak: Arau hauek behin betiko onesten direnean existitzen den edozein partzelatan eta sortu berri direnetan, testu honetan gai honen inguruan hitz egiten den paragrafoan ezartzen diren parametroen arabera.

Partzela eraikigarria: partzela eraikigarritzat hartuko da Arau hauek behin betiko onesten direnean katastroan dagoen edozein partzela; bai eta sortze berriko partzelak, testu honetan —dagokion paragrafoan— zehaztuak, ere.

Zenbait partzelatan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako partzelatan, beraz, eraikina alboko mugari atxikita egin ahal izango da, bai eta alboetako eta atzeko mugei atxikita ere, betiere, ondoko partzelatan fatxada itsuen bidez muga horiei atxikita dagoen eraikinik badago.

Partzela hauen hirigintza-aprobetxamendurako beste aukera bat mugakide diren partzelak batzea da, hain zuzen eraikuntza egitea oztopatzen duten arrazoiak desagertu arte. Horretarako, Finkak Normalizatzeko Proiektu bat egingo da.

Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko partzela horien eraikigarritasuna ondoko beste partzelaren bati emango zaio.

Partzelazioetarako gutxieneko partzela edo partzelazioko unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (partzelazioa) ateratako partzela lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

- 2. eta 4. motatakoak: hasierako partzela gordinaren 2.500 m².

- Gainerako motak: hasierako partzela gordinaren 1.250 m².

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, Arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Egurrez egindako lorategiko elementu higigarriak onartuko dira. Horiek, gehienez, 5 m²-ko azalera erabilgarria eta 2,5 m-ko garaiera izango dute eta ez dute bizigarri egiteko instalaziorik izango. Elementu horiek ez dira kontuan hartuko eraikigarritasunerako.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Arau hauek behin betiko onartzen direnean erabilera nagusitzat eraikin bat baino gehiago duen partzela zatitu egin daiteke; zatiketa ondorengo partzela-kopurua halako ezaugarriak dituzten eraikinen adinakoa izango da, nahiz eta ez bete artikulua honetan ezarritako baldintzak. Kasu horretan, agortuta edukiko dute eraikigarritasuna. Elementu banatzailea mehelin horma denean bakarrik hartu ahal

Terciario:

a.- Oficinas: En tipos 3 y 4, en planta baja y primera.

b.- Comercio: En tipos 3 y 4, en planta baja.

c.- Hospedaje: En tipos 3, 4 y 5. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semi-sótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,30.

Resto de usos autorizados: 0,30.

Edificabilidad máxima total: 0,30.

(Referido a la relación: m² construidos/m² de parcela bruta inicial).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

- Tipos 2 y 4, en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 2.500 m².

- Resto de tipos, En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

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.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

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:

- Tipos 2 y 4: 2.500 m² de parcela bruta inicial.

- Restantes tipos: 1.250 m² de parcela bruta inicial.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m² y 2,5 m de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo

izango da bolumen eraiki bakar bat bi eraikin gisa. Inolaz ere ezingo da halakorik egin elementu banatzailean forjatua edo horren zati bat baldin badago.

Aurrealdeko mugen gutxienerako neurriak: Arau hauek behin betiko onartzen diren uanean dauden partzelen kasuan, familia bakarreko etxe bat eraiki nahi bada, ez da esaten etxebizitzaren mugak gutxienez zein distantziara egongo diren. Gainontzeko eraikin motetarako, aurrealdea, gutxienez, 20 m-koa izango da.

Edozein zatitze edo taldekatzetik (partzelazioa) sortutako partzela lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

2. eta 4. motatakoak: 25 m.

Gainerako motak: 20 m.

Aurrekoaz gain, partzela berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: 20 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

Aurreko mugetarainoko aldeak: oro har, eraikina aurreko mugari atxiki ahal izango zaio bide antolamenduko sistemaren arabera gune historikoko sarea eratzeko.

Eraikinaren eta alboetako eta atzeko mugen arteko distantzia: tarte hori 5 metro izango dira.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, partzelaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia gehienez 50 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa izatea.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugetaraino 5 m-ko tarte librea izango da, partzelaren 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.

Inolaz ere ez da onartuko eraikin edo instalazio osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: Beheko solairua + bat.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera: 7,50 m erlaitzera edota hegalaria neurtuta.

Partzelak kale bitara ematen badu, altuera behearen dagoenetik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxienerako garaierak:

- a.1. beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.
- a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.
- a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehienezko garaiera:

- b.1. beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.
- b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.
- b.3. Goiko solairuak: erabilera eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.
- b.4. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan: balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1. Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: No se establece una dimensión mínima de linderos para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de estas Normas, cuando se trate de una vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios el frente mínimo será de 20 m.

Los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

- Tipos 2 y 4: 25 m.

- Resto de tipos: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 20 m de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separaciones a 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.

Separación de la edificación a linderos laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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 refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m² y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 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 en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Planta baja + una.

Altura máxima sobre cota rasante: 7,50 m medidos a la cornisa y/o alero.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

- a.2. Hegada itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalgo dira.
 a.3. Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago nabarmendu.
 a.4. Irteguneen egituraren lauzak edo osagaiak, gehienez, 15 cm-ko lodiera izango du.

Patioak: debekatuta daude.

Baldintza estetikoak eta osaerakoak: eraikinek, nola bizitegitakoak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko arkitekturekin bateragarriak diren bolumetriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mansardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano edo beste edozein irtenbide erabili ahal izango da ordezkoko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilerako eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren irtenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatiko erregularrak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiho, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalari dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gaudituz ahalgo dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Partzelen itxiturak: partzelak harlangaitzez egindako edo plakaz estalitako elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. 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. Hesiak errematatzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko. Partzelak ubide bat muga egiten badu, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 m-koa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen altuera izango duen oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehienezko altuera (murrua+hesia) 2 m.

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 m baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik gehienez metro 1 altu izan daitekeen itxitura gardena baino ez da onartuko.

Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sareko errepideren batekin muga egiten duten partzeletan, itxitura beti Jabari Publikoko zonatik kanpo egingo da. Jabari Publikoko zona ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan zehaztuta dator.

A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413 eta A-4414 errepideetara zuzenean sartzeko, lehendik zeuden bideak edo sarbideak erabiliko dira.

Partzelen itxituratik errepideetarako tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian:

Lehentasuneko intereseko sarea: 25 m, galtzadaren kanpoko ertzetik.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm, respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. 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 autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

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+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.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m desde la arista exterior de la calzada.

Oinarrizko sarea: galtzadaren ardatzetik 16,50 m baino gehiagora.

Eskualdeko eta tokiko sarea; eguneko batez besteko zirkulazioa > 2.000 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

Tokiko sarea (1.000 ibilgailu eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 2.000 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 9 m baino gehiagora.

Tokiko sarea (500 ibilgailu eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 2.000 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 8,5 m baino gehiagora.

Tokiko eta eskualdeko sarea; batez besteko zirkulazioa < 500 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 8 m baino gehiagora.

Finkatu gabeko hiri barruan eraikinetik errepiderainoko tartea: partzelaren itxuratik 3 m baino gehiagora.

Eraikita dauden eta foru sareko errepideetakoren batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatuz irudikatu bada, lerrokadura hori zaharberitze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein esku-hartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepideetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

Zeharbidetzat jotzen diren errepide zatietarako (hiri barruko zati finkatuak), eraikuntzaren eta partzelaren itxuraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentazio grafikoa jasotzen dira.

Lur sailen itxuratik ubideen ertzetarainoko tartea: 5 m.

Eraikuntzatik ubideen ertzetarainoko tartea: dokumentazio grafikoa araberak. Lerrokadura horiek beharrezkoak izango dira oin berriko lan guztietan. Ez, ordea, zaharberitze, birgaitze edo handitze lanetan. Horieta dagoen lerrokadurari eutsi ahal izango zaio. Dena dela, horretarako ere Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzaren oniritzia beharko da.

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.

Partzelaren itxurari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoen emaitzak kontuan izanda.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko partzeletan.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea urretzatzeko. Gutxienez, 10.000 l izango ditu.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itxaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoa, galtzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gurgil bidera sartu aurretik. Mugetarainoko distantzia errespetatuko da, sarbide arrapalan izan ezik.

Gainerako parametroak: artikulua honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzari buruz indarrean dauden arauak ere.

B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIKINAK ALDATZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK:

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorrak araberak antolamendutik kanpo dauden eraikinetan Arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.2. Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, handitzeko aukerak agortuta dauzkaten oin berriko bizitegitarako eraikinei dagokienez,

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con IMD > 2.000 vehículo/día: a más de 14 m de eje de la calzada.

Red Local con 1.000 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a más de 9 m de eje de la calzada.

Red Local con 500 veh/día < IMD < 1.000 veh/día: a más de 8,5 m de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado: a más de 3 m del cierre de parcela.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera considerados travesías (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Distancia de cierre de parcela al margen de cursos de agua: 5 m.

Distancia de la edificación al margen de cursos de agua: Según Documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

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.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

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 relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2.- En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter

birgaitzeko esku-hartzeak onartuko dira halaber, orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal delarik, honako baldintzak betetzen badira:

a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egotea.

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:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez.

- 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.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera librea betetzeko bada.

- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku-hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

B.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, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5.- Berregiteko eraikuntzako esku hartzeak oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza- eta eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte.

C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatutako eraikinetan egin beharreko esku hartzeak, betiere, IX. tituluan (babes berezia duten ondasun eta espazioak babesteari buruzkoan) xedatutako baldintzei jarraikiz egingo dira. Horrez gain, birgaitze lanak ere onartuko dira, horiek orube unitate berean etxebizitza-kopurua handitzeko badira, betiere, honako baldintza hauek betez gero:

a) Etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria 90 m²-koa izatea, gutxienez, eta partzela bakoitzean gehienez 4 etxebizitza egotea.

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:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza-sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez.

- 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.

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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.

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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

- 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.

- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

B.3.- En los edificios 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.

B.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 B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) 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 IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, 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 tenga 90 m², como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.

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:

- El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- 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.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera libre betetzeko bada.

- Eraikinen bat horma itsu batez mugari atxikita badago, sestratik gorako gehienezko altuera handitu ahal izango da, eta handitu ere, gehienez, mugakide duen eraikinaren altueraraino, betiere, solairu bat gehiago egin behar ez bada eta oin berriko eraikinen zonan baimendutako altuerarik handiena gainditzen ez bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (historia ondarea babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

- 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.

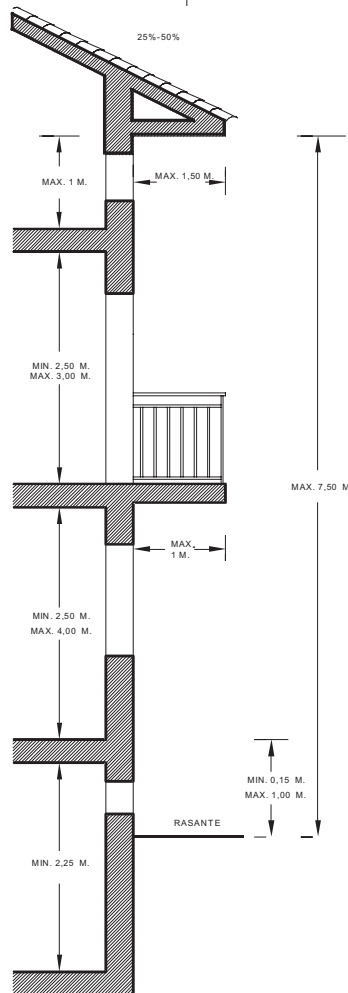
- De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) 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 concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SUR – 4ko ETXEBIZITZAREN SEKZIO TIPOA

SECCIÓN TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 4

UNITATEEN FITXAK. ZUIA.
SUR - 5.

XEDEA: Dokumentazio grafikoan zehaztu den eta Larrabizkal eta Sarriako ingurunean kokatuta dagoen lurzorua antolatzea.
GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Larrabizkal – Sarria aldean familia bakarreko 30 etxe egiteko Plan Partzialeko zehaztapenak aplikatuko dira. Plan hori Ricardo López de Gauna Gil jaunak egin zuen eta Euskal Herriko Arkitektoen

FICHAS DE UNIDADES – ZUIA
S.U.R. - 5

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano detallado en la documentación gráfica, situado en la zona de Larrabizkal y Sarria.
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Serán de aplicación las determinaciones del Plan Parcial de 30 viviendas unifamiliares en la zona de Larrabizkal – Sarria, redactado por Don Ricardo López de Gauna Gil, visado por la Delegación de Álava

Elkargo Ofizialaren Arabako Ordezkaritzak 1990eko azaroaren 9an ikus-onetsi. 1991ko martxoaren 11n onartu zen hasieran, 1991ko uztailaren 19an partzialki eta 1991ko azaroaren 6an behin betiko.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

Eraikuntza-lerroa libre utzita, babes akustikoko elementuak jarriko dira N-622 autobidearen eragin eremuaren barruan dauden etxebizitza-garapenetan.

Zortasun eremuetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauaren 39. artikuluan aurreikusitako eraikuntza arloko esku-hartzeak baino ezin izango dira egin.

UNITATEEN FITXAK. ZUIA. SUR - 6.

XEDEA: Murgia Pauldarren komentuaren ondoan kokatutako bizitegitarako hiri lurzorua antolatzea; hori 1999an egin zen Murgia Lurzoru Urbanizagarriaren Plan Partzialaren arabera antolatu zen.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barruan bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikuluen arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilerak aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruan dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagokion lurzorua.

Gainera, partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, egin ere.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegi erabilera.

- ERAIKIN MOTAK: Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza 1eko eraikin isolatua.

b. Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

2. mota. Eraikin isolatua.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: gune libreak eta aisiarako guneak.

del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro el 9 de noviembre de 1990, aprobado inicialmente el 11 de marzo de 1991, parcialmente el 19 de julio de 1991 y definitivamente el 6 de noviembre de 1991.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USO DOMINANTE: Residencial.

Se dispondrán elementos de protección acústica (librando la línea de edificación), en los desarrollos residenciales situados dentro de la Zona de Afección de la Autovía N-622.

En las Zonas de Servidumbre solo podrán realizarse las intervenciones constructivas previstas en el artículo 39 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA S.U.R. - 6

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbano Residencial, situada junto al Convento de los Padres Paules en Murgia, y ordenada según el Plan Parcial del SAUR de Murgia de 1.999.

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a. Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

b. Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 2.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Áreas libres y de juegos.

Eraikuntzako erabilerak:

Bizitegi erabilera:

a. Familia bakarreko etxea: 1. motakoetan.

Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza: 2. motakoetan.

b. Kulturakoa. Kultur informazioa: 2. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

c. Osasuna eta administrazioa: 2. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d. Gizarte laguntza: 2. motakoetan.

e. Kiroa, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 2. motakoetan.

Hirugarren sektorea:

a. Merkataritza: 2. motakoetan.

Oinarrizko energia-azpiegiturak: 2. motakoetan.

Aparkalekuak: plaza bat azalera eraikiaren 100 m² bakoitzeko, eta mugetarako tartearrekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegia beteko dute.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehienezko eraikigarritasuna: bizitegi erabilerak: 0,30.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,30.

Gehienezko eraikigarritasuna, guztira: 0,30.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m² partzela garbiaren m²-ko).

Etxebizitzak, gehienez: familia bakarreko 33 etxe isolatu.

Dentsitatea: 5,67 etxebizitza/ha.

Partzelazioetarako gutxieneko partzela edo partzelazioko unitate minimoa: ez da partzelaziorik onartzen.

Egurrez egindako lorategiko elementu higigarriak onartuko dira.

Horiek, gehienez, 5 m²-ko azalera erabilgarria eta 2,5 m-ko garaiera izango dute eta ez dute bizigarri egiteko instalaziorik izango. Elementu horiek ez dira kontuan hartuko eraikigarritasunerako.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitze baimenik ez da emango, baldin oraindik eraikin nagusia eraikitze baimena ez bada eman.

Aurrealdeko muga gutxieneko neurriak: 20 m.

Aurrekoaz gain, partzela berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: 10 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da haien barruan, hau da, zirkulu hori egitea oztopatzen duen inolako estutzerik ez da onartuko.

Eraikina eta aurreko, atzeko eta alboetako muga arteko distantzia: tarte hori 5 metro izango dira.

Lur sailaren muga garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, partzelaren kontrako muga kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

- Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

- Lur sail horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Baias ibaiarekin muga egiten duten eraikinak gutxienez 30 m-ra egongo dira.

- Azalera eraikia gehienez 50 m²-koa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, gehienez 3 m-koa izatea.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik mugaraino 5 m-ko tarte libre izango da, partzelaren 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.

Inolaz ere ez da onartuko eraikin edo instalazio osagarriak, eraikin nagusirik ez badago.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Usos constructivos:

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipo 1.

Equipamiento comunitario:

a. Educación: En tipo 2.

b. Cultural. Información cultural: En tipo 2, compartido con otros equipamientos.

c. Sanitarios y administrativos: En tipo 2, compartido con otros equipamientos.

d. Asistencial: En tipo 2.

e. Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 2.

Terciario:

a. Comercio: En tipo 2.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 2.

Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida, y separación a linderos excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,30.

Resto de usos autorizados: 0,30.

Edificabilidad máxima total: 0,30.

(Referido a la relación: m² construidos/m² de parcela neta resultante).

Número máximo de viviendas: 33 viviendas unifamiliares aisladas.

Densidad: 5,67 viv/Ha.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: No se permiten parcelaciones.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m² y 2,5 m de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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 refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Las edificaciones lindantes con el río Baias, guardarán una distancia mínima de 30 m.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m² y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 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 en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua:

Bizitegi erabilera: beheko solairua + bi.

Ekipamendua: beheko solairua + bat.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera: partzelak kale bitara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.

Bizitegiak: 10 m teilatu hegalaria eta/edo erlaitzera.

Ekipamenduak: 7,50 m teilatu hegalaria eta/edo erlaitzera.

Baldintza estetikoak eta osaerakoak: eraikinek, nola bizitegitarakoak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko arkitekturarekin bateragarriak diren bolumentriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mantsardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano eta beste edozein irtenbide erabili ahal izango da ordezeko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilera eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren irtenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatik erregularak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiho, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalera dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gaintitu ahal dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Partzelen itxiturak: partzelak laurogei harrizko elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. Elementu horiek, gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetroko osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez. Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko. Partzelak ubide bat muga egiten badu, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 m-koa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurrak, kaleari dagokionez, jatorriz maila desberdina baldin badu eta itxiturak eustormaren funtzioa baldin badu, funtzio hori betetzeko behar duen altuera izango duen oinarri itsua baimenduko da eta itxiturak izango duen gehienezko altuera (murrua+hesia) 2 m.

Eustorma gehi itxitura gardenaren garaiera 2 m baino gehiago den muturreko kasuetan, murruren gainean eta ziurtasun arrazoiengatik gehienez metro 1 altu izan daitekeen itxitura gardenaren baino ez da onartuko.

Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sareko errepideren batekin muga egiten duten partzeletan, itxitura beti Jabari Publikoko zonatik kanpo egingo da. Jabari Publikoko zona ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan zehaztuta dator.

Partzelen itxituratik errepideetarako tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian:

A-3600 tokiko errepidea (eguneko batez besteko intentsitatea: < 500 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 8,50 m baino gehiagora.

Eraikinen eraikuntza-lerrotik errepideetarako tartea, hiri barruko finkatu gabeko zatian:

Nº máximo de plantas sobre cota de origen:

Uso residencial: Baja + dos.

Equipamiento: Baja + una.

Altura máxima sobre cota rasante: Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Residencial: 10 m. medidos al alero y/o cornisa.

Equipamientos: 7,50 m medidos al alero y/o cornisa.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm, respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm 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) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. 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 autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

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+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.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 8,50 m desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado:

A-3600 tokiko errepidea (eguneko batez besteko intentsitatea: < 500 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 11,50 m baino gehiagora.

Eraikita dauden eta foru sareko errepideetakoren batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatuz irudikatu bada, lerrokadura hori zaharberritze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein esku-hartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepideetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea urreztatzeko.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itzaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoa, galtzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gurpil bidera sartu aurretik. Mugetarainoko distantzia errespetatuko da, sarbide arrapalan izan ezik.

Gainerako parametroak: artikulua honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetzi buruz indarrean dauden arauak ere.

B) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 11,50 m desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

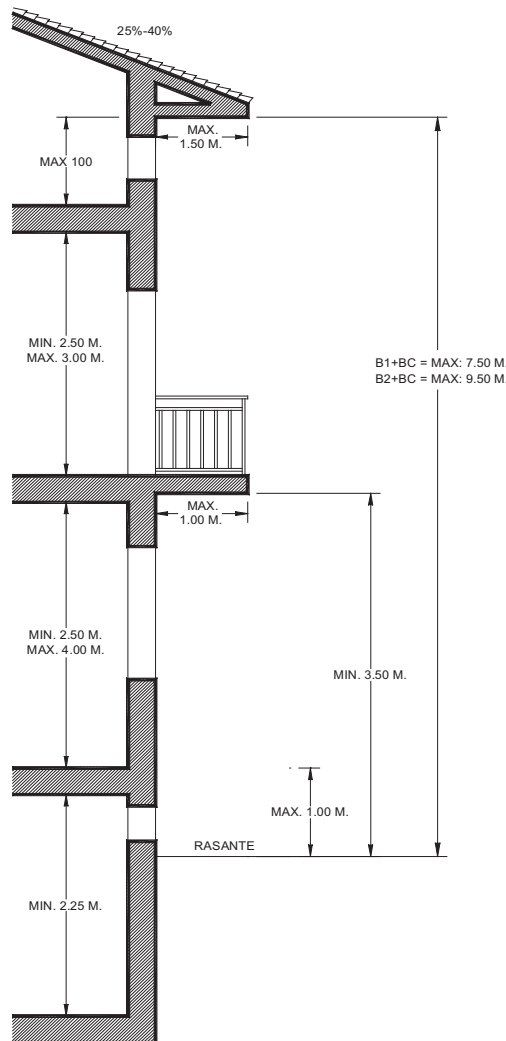
Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

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 relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) 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.



SUR - 6ko ETXEBIZITZAREN SEKZIO TIPOA

SECCIÓN TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 6

**UNITATEEN FITXAK. ZUIA.
SUR -7.**

XEDEA: Murgiako ipar-ekialdean dagoen bizitegitarako hiri lurzorua antolatzea; hori 1999an egin zen Murgiako Lurzoru Urbanizagarriaren Plan Partzialaren arabera antolatu zen.

APLIKAZIO EREMUA, INDARRALDIA ETA ALDATZEA: Arau hauen 1., 2. eta 5. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (Lurzoruari buruzko 6/98 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen partzela guztiek edo batzuek. Lan horiek partzelaren barruan bakarrik egin ahal izango dira, edo, bestela, partzelarekin muga egiten duten jabari publikoko lursailetan.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, herriko argiteria, gasa, telekomunikazioetarako hiru tutu eta abar) ondoan ez balituzte eta dokumentazio grafikoa definituta datorren bidearen sekzioaren arabera partzelak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze integraleko edo ordezkapeneko lanak egiten badira, erabilerak aldatzen badira edo etxebizitza-kopurua gehitzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduen % 10i dagokion lurzorua.

Gainera, partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, egin ere.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- **ERAIKIN MOTAK:** Lur sail eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza 1eko eraikin isolatua.

2. mota. Etxebizitza 1eko eraikin atxikia.

b. Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

3. mota. Eraikin isolatua.

- **ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:**

Erabilera nagusia:

Bizitegiak:

a. Familia bakarreko etxea: 1. eta 2. motakoetan.

Erabilera bateragarriak:

- Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza: 3. motakoetan.

b. Kulturakoa. Kultur informazioa: 3. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

c. Osasuna eta administrazioa: 3. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d. Gizarte laguntza: 3. motakoetan.

**FICHAS DE UNIDADES – ZUIA
S.U.R. - 7**

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbano Residencial al noreste de la localidad de Murgia y ordenada según el Plan Parcial aprobado definitivamente en noviembre de 1.999.

ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tributo de telecomunicaciones, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- **TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

Tipo 2.- Edificio adosado de 1 vivienda.

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 3.- Edificio aislado.

- **USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:**

Uso Predominante:

Residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 2.

Usos Compatibles:

- Equipamiento comunitario:

a. Educación: En tipo 3.

b. Cultural. Información cultural: En tipo 3, compartido con otros equipamientos.

c.- Sanitarios y administrativos: En tipo 3, compartido con otros equipamientos.

d.- Asistencial: En tipo 3.

e. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 3. motakoetan.

- Hirugarren sektorea:

a. Merkataritza: 3. motakoetan.

b. Ostatuak: 3. motakoetan.

- Oinarrizko energia azpiegiturak: 3. motakoetan.

- Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan, eta mugetarainoko tartearekin, sartzeko arrapalan izan ezik. Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegia beteko dute.

Erabilera debekatuak: industria, era guztietako lantegiak, nekariztako nabeak, ikuskizunak eta bulegoak.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

e.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 3.

- Terciario:

a. Comercio: En tipo 3.

b. Hospedaje: En tipo 3.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 3.

- Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

Usos prohibidos: Industrial, talleres de todo tipo, naves agrícolas, espectáculos y oficinas.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

PARTZELA	AZALERA (M ²)	ERAIKIGARRITASUNA (m ² /m ²)	GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIA (m ²)	ERAIKUNTZAKO TIPOA	SESTRATIK GORAKO SOLAIRUAK	ERLAITZAREN GEHIENEZKO GARAIERA (m)	ALBOKO ETA ATZEKO MUGETARAINOKO ALDEA (m)	AURREALDEKO MUGARAINOKO TARTEA (m)
11a	628	0,320	200,96	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
11b	291	0,629	183,04	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
11c	290	0,635	184,15	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
11d	467	0,410	191,47	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
12a	596	0,335	199,66	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
12b	288	0,642	184,90	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
12c	289	0,642	185,54	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
12d	478	0,400	191,20	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
13a	602	0,335	201,67	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
13b	288	0,642	184,90	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
13c	285	0,646	184,11	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
13d	461	0,415	191,32	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
14a	562	0,355	199,51	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
14b	268	0,667	184,12	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
14c	266	0,692	184,07	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	2,50
14d	433	0,440	190,52	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	2,50
15a	519	0,383	198,78	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	1,50
15b	247	0,745	184,02	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	1,50
15c	239	0,770	184,03	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	1,50
15d	393	0,485	190,61	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	1,50
16a	468	0,427	199,84	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
16b	232	0,797	184,90	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
16c	231	0,800	184,80	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
16d	414	0,483	199,96	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
17a	485	0,408	197,88	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
17b	227	0,793	180,01	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
17c	227	0,790	179,33	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
17d	438	0,429	197,10	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
18a	497	0,366	198,80	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
18b	232	0,680	157,76	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
18c	233	0,655	152,62	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
18d	449	0,420	193,07	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
19a	496	0,400	198,40	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
19b	226	0,725	163,85	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
19c	225	0,730	164,25	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
19d	425	0,440	187,00	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5 (karrerape irekiak izan ezik)
21a	498	0,482	240,04	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
21b	240	0,935	224,40	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
21c	239	0,945	225,86	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
21d	239	0,935	223,47	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
21e	414	0,640	264,96	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
22a	415	0,580	240,70	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
22b	239	0,940	224,66	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
22c	240	0,950	228,00	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
22d	241	0,955	230,16	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
22e	421	0,540	227,34	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
23a	426	0,535	227,91	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
23b	247	0,910	224,77	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
23c	249	0,910	226,59	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
23d	251	0,910	228,41	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5
23e	414	0,645	267,03	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	5
31a	364	0,465	169,26	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
31b	152	1,020	155,04	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
31c	152	1,055	160,36	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
31d	152	1,055	160,36	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0

PARTZELA	AZALERA (M ²)	ERAIKIGARRITASUNA (m ² /m ²)	GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIA (m ²)	ERAIKUNTZAKO TIPOA	SESTRATIK GORAKO SOLAIRUAK	ERLAITZAREN GEHIENEZKO GARAIERA (m)	ALBOKO ETA ATZEKO MUGETARAINOKO ALDEA (m)	AURREALDEKO MUGARAINOKO TARTEA (m)
31e	152	1,055	160,36	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
31f	359	0,440	157,96	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
32a	385	0,535	205,98	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
32b	183	0,935	171,11	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
32c	183	0,940	172,02	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	5 (karrerape irekiak izan ezik)
32d	183	0,940	172,02	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
32e	398	0,455	181,09	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	3	0
33a	365	0,485	177,03	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
33b	155	1,000	155,00	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
33c	155	0,980	151,90	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
33d	155	0,980	151,90	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
33e	156	0,980	152,88	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	0
33f	380	0,440	167,20	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	0
41a	308	0,750	231,00	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	3 (karrerape irekiak izan ezik)
41b	148	1,250	185,00	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
41c	148	1,250	185,00	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
41e	149	1,250	185,00	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
41f	246	0,820	201,72	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42a	322	0,700	225,40	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42b	146	1,270	185,42	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42c	146	1,260	183,96	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42d	146	1,260	183,96	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42e	274	0,780	213,72	2 (librea)	BS+2+TP	9,50	3	3 (karrerape irekiak izan ezik)
42f	146	1,260	183,96	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43a	110	1,210	133,10	2 (librea)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43b	110	1,200	132,00	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43c	110	1,200	132,00	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43d	110	1,200	132,00	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43e	109	1,220	132,98	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43f	109	1,220	132,98	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
43g	108	1,235	133,38	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44a	110	1,210	133,10	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44b	110	1,200	132,00	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44c	110	1,200	132,00	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44d	109	1,220	132,98	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44e	109	1,220	132,98	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44f	109	1,220	132,98	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
44g	108	1,240	133,92	2 (BOE)	BS+1+TP	7,50	0	3 (karrerape irekiak izan ezik)
51	1.384	0,250	346,00	1	BS+2+TP	9,50	5	5
52	5.353	0,065	347,95	1	BS+2+TP	9,50	5	5
53	4.768	0,074	352,83	1	BS+2+TP	9,50	5	5
54	3.923	0,205	804,22	3 (zuzkidura-erabilera)	BS+2+TP	9,50	5	5

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (m ²)	TIPO EDIFICATORIO	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (m)	SEPARACIÓN A LINDEROS LATERALES Y TESTERO (m)	SEPARACIÓN A LINDERO FRONTAL (m)
11a	628	0,320	200,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
11b	291	0,629	183,04	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
11c	290	0,635	184,15	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
11d	467	0,410	191,47	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
12a	596	0,335	199,66	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
12b	288	0,642	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
12c	289	0,642	185,54	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
12d	478	0,400	191,20	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
13a	602	0,335	201,67	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
13b	288	0,642	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
13c	285	0,646	184,11	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
13d	461	0,415	191,32	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
14a	562	0,355	199,51	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
14b	268	0,667	184,12	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
14c	266	0,692	184,07	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
14d	433	0,440	190,52	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
15a	519	0,383	198,78	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	1,50
15b	247	0,745	184,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	1,50
15c	239	0,770	184,03	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	1,50
15d	393	0,485	190,61	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	1,50
16a	468	0,427	199,84	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
16b	232	0,797	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
16c	231	0,800	184,80	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
16d	414	0,483	199,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
17a	485	0,408	197,88	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (m ²)	TIPO EDIFICATORIO	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (m)	SEPARACIÓN A LINDEROS LATERALES Y TESTERO (m)	SEPARACIÓN A LINDERO FRONTAL (m)
17b	227	0,793	180,01	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
17c	227	0,790	179,33	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
17d	438	0,429	197,10	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
18a	497	0,366	198,80	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
18b	232	0,680	157,76	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
18c	233	0,655	152,62	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
18d	449	0,420	193,07	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
19a	496	0,400	198,40	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
19b	226	0,725	163,85	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
19c	225	0,730	164,25	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
19d	425	0,440	187,00	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
21a	498	0,482	240,04	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
21b	240	0,935	224,40	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21c	239	0,945	225,86	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21d	239	0,935	223,47	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21e	414	0,640	264,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
22a	415	0,580	240,70	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
22b	239	0,940	224,66	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22c	240	0,950	228,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22d	241	0,955	230,16	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22e	421	0,540	227,34	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
23a	426	0,535	227,91	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
23b	247	0,910	224,77	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23c	249	0,910	226,59	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23d	251	0,910	228,41	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23e	414	0,645	267,03	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
31a	364	0,465	169,26	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
31b	152	1,020	155,04	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31c	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31d	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31e	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31f	359	0,440	157,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
32a	385	0,535	205,98	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
32b	183	0,935	171,11	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
32c	183	0,940	172,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
32d	183	0,940	172,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
32e	398	0,455	181,09	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	3	0
33a	365	0,485	177,03	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
33b	155	1,000	155,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33c	155	0,980	151,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33d	155	0,980	151,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33e	156	0,980	152,88	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33f	380	0,440	167,20	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
41a	308	0,750	231,00	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
41b	148	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41c	148	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41e	149	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41f	246	0,820	201,72	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42a	322	0,700	225,40	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42b	146	1,270	185,42	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
42c	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
42d	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
42e	274	0,780	213,72	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42f	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43a	110	1,210	133,10	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43b	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43c	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43d	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43e	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43f	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43g	108	1,235	133,38	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44a	110	1,210	133,10	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44b	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44c	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44d	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44e	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44f	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44g	108	1,240	133,92	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
51	1.384	0,250	346,00	1	PB+2+BC	9,50	5	5
52	5.353	0,065	347,95	1	PB+2+BC	9,50	5	5
53	4.768	0,074	352,83	1	PB+2+BC	9,50	5	5
54	3.923	0,205	804,22	3 (uso dotacional)	PB+2+BC	9,50	5	5

Etxebizitzak, gehienez: 96 etxebizitza (13 BOE).

Etxebizitzak zabaldu nahi izanez gero, oraindik ere eraikigarritasuna badagoenez, higiezin nagusiari atxikitako elementuen bidez zabalduko dira.

Solairuen garaiera libreak:

a. Gutxieneko garaierak:

- a.1. Beheko solairua: 2,50 m.
- a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehienezko garaiera:

- b.1. Beheko solairua: 3,00 m.
- b.2. Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.
- b.3. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Eraikinaren gehienezko luzera: 38,50 m.

Baldintza estetikoak eta osaerakoak: eraikinek, nola bizitegitarrak izan hala ez, gune horretako ohiko fisonomiarekin eta tradiziozko arkitekturarekin bateragarriak diren bolumetriak izango dituzte. Ondorio hauetarako, honako arau hauek bete behar dira:

- Estalkiek plano inklinatua izango dute, gutxienez % 25 eta gehienez % 50eko maldarekin, estalki elementu guztien % 85ean, mansardak eta atiko atzeraemanak salbu; hauetan argi zuloak jarri ahal izango dira. Elementuen gainerako % 15ean estalki plano edo beste edozein itenbide erabili ahal izango da ordezko energien aprobetxamendua ahalbidetzeko.

- Bizitegi erabilerako eraikinetan, estalkietako materiala zeramikazko teila gorria izango da eta, gainerakoan, ez da mugarik jarriko estalkietako materialerako, betiere, horiek gutxienezko kalitate baldintza betetzen badituzte. Herri hauen fisionomia tradizionalarekiko bateragarriak diren itenbideak aurkitzea gomendatzen da.

- Eraikuntzako gorputzek bolumen prismatikoko erregularrak izango dituzte.

- Hegalak 60 eta 150 cm arteko hegada izango du, lerrokadura ofizialarekiko.

- Fatxadako baoak batez ere karratuak izango dira, edo angeluzuzenak baina bertikalak. Baoen proportzioa (leiu, ate, begiratoki eta abarren azalera, guztira), fatxada bakoitzaren guztizko azalari dagokionez, gutxienez % 20koa eta gehienez % 60koa izango da. Fatxada bakoitzerako proportzioa orientazioaren arabera izatea gomendatzen da, jokaera termiko egokia lortze aldera.

Baoen ehuneko horiek hegoaldera begira jarritako fatxadetan gaudituz ahal izango dira, etxebizitza bioklimatikoko proiektuak direnean.

- Eraikinetan erabiltzen diren materialen koloreak eta testurak inguruko herri arkitekturan usadioz erabiltzen direnekin bateragarriak izango dira. Beraz, ahal dela, ez dira oso deigarriak diren koloreak eta testura distiratsuak erabiliko.

Partzelen itxiturak: partzelak egurrezko elementu itsuekin itxi daitezke, gehienez laurogeita hamar (90) zentimetroko altueran.

Azpiegiturak: derrigorrezkoa da partzelako uharka bat egotea, berdegunea ureztatzeko.

Barne aparkalekua: partzela edo eraikin bakoitzak aparkalekua izango du bere baitan etxebizitzaren edo etxebizitza-zatiaren 100 m² erabilgarriko.

Partzeletarako ibilgailuen sarbideek itxaroteko zona izango dute, 5,00 m-ko luzerakoak, gaitzadaren mugatik zenbatuta, ibilgailua bertan geratu ahal izateko gupil bidera sartu aurretik.

Gainerako parametroak: artikulua honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien sektore legedian ezarritakoak bete behar dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruz indarrean dauden arauak ere.

B) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Número máximo de viviendas: 96 viviendas (13 de V.P.O.)

Las posibles ampliaciones de las viviendas, por existir edificabilidad disponible, se realizarán siempre como elementos adosados al inmueble principal.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja: 2,50 m.
- a.2.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja: 3,00 m.
- b.2.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.3.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Longitud máxima de la edificación: 38,50 m.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm, respecto de la alineación oficial.

- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.

Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur, cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas.

- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de madera de noventa (90) cm de altura máxima.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

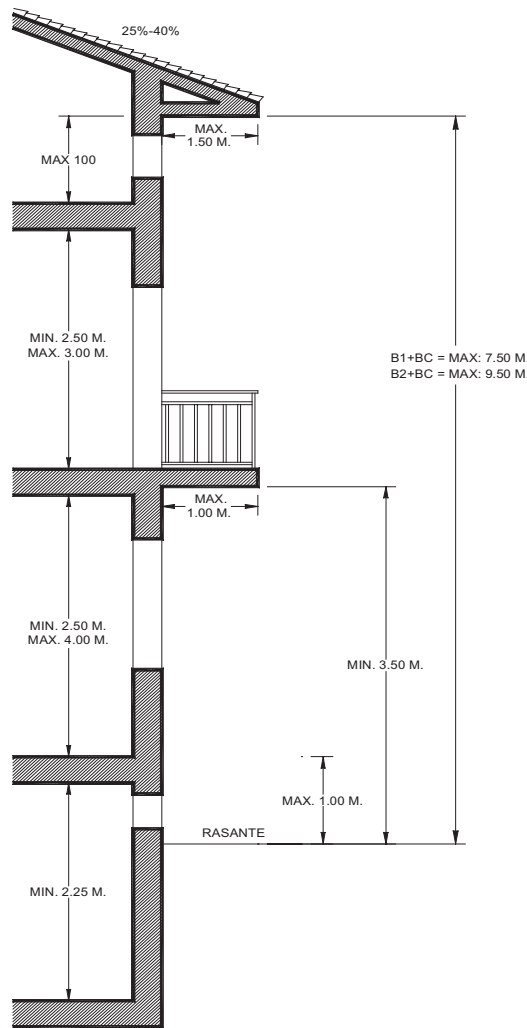
Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m² útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada.

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 ser de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) 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.



SUR - 7ko ETXEBIZITZAREN SEKZIO TIPOA

SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 7

UNITATEEN FITXAK. ZUIA. SUI - 1.

XEDEA: dokumentazio grafikoan zehaztu den eta Murgian dagoen hiri lurzoru industriala antolatzea.

SEKTOREAREN AZALERA: 6,80 hektarea.

GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, partzela 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 partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkion espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duen arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzorian

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA S.U.I. - 1

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Industrial, detallado en la documentación gráfica, situado en la localidad de Murgia.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 6,80 Ha.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

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.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan

dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.
- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.
- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagokion lurzorua.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzea egongo dira.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: industriakoa.
- BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK:

Industriak, tailerrak eta biltegiak: Onartuta daude, baldin indarrean dagoen Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia betetzen badute.

Merkataritza: onartuta dago beheko solairuan, 500 m²-rekin gehienez eta bidearekiko gutxienez 15 metrora.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan.

Hotelak, egoitza: erabilera hau debekatuta dago.

Establezimendu publikoak: sektorearen zerbitzurako badira baino ez.

Ekipamenduak: onartzen dira, baldin enpresaren edo poligonoaren zerbitzurako badira.

Nekazaritza eta abeltzaintza: parametro berberak betetzen baldin badituzte, nekazaritzako biltegiak onartzen dira. Abeltzaintza debekatuta dago.

Garaje - Aparkalekua: erabilera hori onartzen da, babes ofizialeko etxebizitzaren arauetan xedatutako gutxieneko neurriak betez gero.

- BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:

A) URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak paisaiaren diseinuko irizpideak erabiliko ditu. Irizpide horiek bermatu egin beharko dute proposamena egoki txertatzen dela ingurunean. Horri dagokionez, plan hori erredaktatzeko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

- Egun dauden natur elementuak behar bezala zaintzea.

- Hurbiletik (komunikazio bideak...) begiratura antolamendu berriak izan dezakeen eragina ikuspegian. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, zenbait neurri hartuko dira; hala nola, zuhaitzak jartzea...

- Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babesturako (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak eta abar) gutxieneko distantzietan eustea.

Gutxienezko partzela: 100 m².

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m².

N-622 autobaien zatirako eraikuntzaren eta partzelaren itxuraren tartea, kasu bakoitzean, dokumentazio grafikoan jasotzen dira.

Partzelaren itxuratik Baias ibaiaren ertzera bitarteko distantzia: 5 m.

Eraikuntzatik Baias ibaiaren ertzeraino bitarteko tartea: dokumentazio grafikoan jasotakoaren arabera.

Lerrokadura horiek beharrezkoak izango dira oin berriko lan guztietan. Ez, ordea, zaharberitze, birgaitze edo handitze lanetan. Horietan dagoen lerrokadurari eutsi ahal izango zaio. Dena dela, horretarako ere Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzaren oniritzia beharko da.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: 10 m.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: bien arteko tartea, gutxienez, 5 m-koa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: solairu bat eta ganbara.

de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USO DOMINANTE: Industrial.
- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

Industrias, Talleres y Almacenes: Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Comercial: Se admite en planta baja, con una superficie máxima de 500 m² y un frente mínimo a viario de 15 m.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Establecimientos públicos: Únicamente al servicio del sector.

Equipamientos: Se permiten, siempre que estén destinados al servicio de la empresa ó polígono.

Agropecuaria: Se permiten almacenes agrícolas, cumpliendo los mismos parámetros. No se permite el uso pecuario.

Garaje - Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas para este uso en la Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES AUTORIZADAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

El Proyecto de Urbanización y Edificación 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:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.

- 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...).

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc.

Parcela mínima: 100 m².

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en el tramo de la autovía N-622 viene especificada en la documentación gráfica.

Distancia del cierre de parcela al margen del Río Baias: 5 m.

Distancia de la edificación al margen del Río Baias: Según Documentación Gráfica.

Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 10 m.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 m.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Sestra-kotatik gorako gehieneko altuera: Punturik gorenerainoko gehieneko garaiera eraikigarria hamar metrokoa (10 m) izango da. Partzelak kale bitara ematen badu, altuera behearen dagoenetik neurtuko da. Horretara behartzen duten arrazoi teknikoak direla medio, aipatutakoa baino garaiera handiagoa onartu ahalko da.

Solairuen garaiera libreak. Gutxieneko garaiera: 2,50 m.

Estalkiak: malda % 10 eta % 50 bitartekoa izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere, kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2,00 m-koa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxoa onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertzaren kanpoko ardatzik 5 m-ra egongo da.

UNITATEEN FITXAK. ZUIA.

SUI - 2

XEDEA: Dokumentazio grafikoan zehaztu den eta Altubeko zerbitzugunearen inguruetan dagoen hiri lurzoru industrialia antolatzea.

UNITATEAREN AZALERA GUTXI GORABEHERA: 74.457 m².
GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua araberak, partzela 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 partzelak dituen sarrera eta aurrealdea (dagozkion espaloi- eta galtzada-zatiak) zolatatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako partzelen kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Gauzatzea: urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren araberak, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, espazio libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa-fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzoru.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren % 10i dagokion lurzoru.

Gainera, beren partzelaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu eta garatu beharko dituzte. Urbanizazio lan horien artean, hiri zerbitzuak jartzea (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea, herriko argiak eta abar) eta kasuan kasuko espaloi- eta galtzada-zatiak zolatzea egongo dira.

ANTOLATZE BALDINTZAK.

- ERABILERA NAGUSIA: industriakoa.

- BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK:

Bizitegiak: Bizitegi erabilera debekatuta dago.

Industriak, tailerrak eta biltegiak: onartuta daude, baldin indarrean dagoen Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia betetzen badute.

Bulegoak: onartuta daude beheko eta lehenengo solairuetan.

Hotelak, egoitza: erabilera hau debekatuta dago.

Establezimendu publikoak: sektorearen zerbitzurako badira baino ez.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta el punto más alto, será de diez metros (10 m). Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel. Por razones técnicas, que lo hagan imprescindible, se podrá admitir una altura superior a la indicada.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 2,50 m.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2,00 m, admitiéndose murete 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. En el caso de que la parcela linda con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen.

FICHAS DE UNIDADES – ZUIA

S.U.I. - 2

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Industrial, detallado en la documentación gráfica, en las cercanías del Área de Servicio de Altube.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 74.457 m².

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, 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, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

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.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USO DOMINANTE: Industrial.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

Residencial: Queda prohibido el uso residencial.

Industrias, talleres y almacenes: Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Establecimientos públicos: Únicamente al servicio del sector.

Ekipamenduak: enpresaren edo poligonoaren zerbitzurako badira baino ez.

Garaje - Aparkalekua: erabilera hori onartzen da, babes ofizialeko etxebizitzaren arauetan xedatutako gutxieneko neurriak betez gero.

- BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:

A) URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak paisaiaren diseinuko irizpideak erabiliko ditu. Irizpide horiek bermatu egin beharko dute proposamena egoki txertatzen dela ingurunean. Horri dagokionez, proiektu hori erredaktatzeko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

- Egun dauden natur elementuak behar bezala zaintzea.

- Hurbiletik (komunikazio bideak...) begiratuta antolamendu berriak izan dezakeen eragina ikuspegian. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, zenbait neurri hartuko dira; hala nola, zuhaitzak jartzea...

- Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babesturako (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak eta abar) gutxieneko distantziari eustea.

Partzelaren gutxienezko azalera: 1.000 m².

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m², sektorearen azalera gordinaren arabera neurtuta.

Aurrealdeko mugaren gutxienezko tamaina: 10 m.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: solairu bat eta ganbara.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera: gailurreraino egon daitekeen gehienezko altuera eraikigarria hamar (10) metrokoa izango da, garatu beharreko jarduerak beste neurri bat eskatzen duenetan izan ezik. Partzelak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.

Solairuen garaiera libreak. Gutxieneko garaiera: 2,5 m.

Bide trazadura: irtenbidea kale eta bideetatik ateratzen diren barne bideak izango dira. Kale eta bide hauek errepideetarainoko sarbidea dute eta beraz, ez da beste zuzeneko loturarik egin behar.

Estalkiak: malda % 10 eta % 50 bitartekoa izango du, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere, kokalekuko ingurunea errespetatuz.

Partzelen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2m-koa. Oinarrian gehienez 80 cm duen hormatxoa onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri.

A-2521 errepideari dagokionez, partzelaren itxitura:

eskualdeko sarea: galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

A-2521 errepideari dagokionez, eraikuntzaren lerroa:

eskualdeko sarea: galtzadaren ardatzetik 17 m-ra.

Metroak mugetara: gutxienez 5 m.

Ubideei dagokienez, partzelaren itxitura: 5 m.

Ubideei dagokienez, eraikuntzaren lerroa: 15 m.

ZUZKIDURETAKO LURZORUA

XEDEA: ordenantza hau zuzkidurazkotzat hartutako hiri lurzoruari aplikatuko zaio (dokumentazio grafikoa zehaztutakoari jarraiki), baita ekipamenduen sistema lokalean irudikatutako partzele ere.

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.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKA-PENA:

Partzela bakoitzaren erabilera dokumentazio grafikoa, 1/1.000 eskalan, adierazitakoak izango dira.

Equipamientos: Únicamente destinados al servicio de la empresa o polígono.

Garaje-Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en la Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES AUTORIZADAS:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

El Proyecto de Urbanización y Edificación 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:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.

- 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...).

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc.

Parcela mínima a efectos de parcelación: 1.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² medidos sobre la superficie bruta del Sector.

Dimensión mínima de lindero frontal: 10 m.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta la cumbre, será de diez metros (10 m), salvo que la actividad a desarrollar justifique una dimensión diferente. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 2,5 m.

Trazado viario: Se resolverá a partir de la vialidad inferior que parta de los caminos ya existentes que disponen de acceso a la carretera sin nuevas conexiones directas.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete 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.

Cierres de parcela respecto a carretera A-2521:

Red Comarcal: a más de 14 m. del eje de la calzada.

Línea de Edificación respecto a las carretera A-2521:

Red Comarcal: a 17 m. del eje de la calzada.

Distancia a linderos: Mínimo 5 m.

Cierre de parcela, respecto a cursos de agua: 5 m.

Línea de edificación, respecto a cursos de agua: 15 m.

SUELO DOTACIONAL

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Dotacional, delimitado en la Documentación Gráfica, así como las parcelas grafiadas como Sistemas Locales de Equipamiento.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: 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.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS:

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:

Kirol erabilera: 0,70

Hezkuntza, aisi, osasun, kultur, laguntza eta administrazio arloko erabilerak: 2,00

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m² partzela garbiaren m²-ko).

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: birpartzelaziotik sortu diren partzela berrien aurrealdeko mugak 25 m-koak izango dira.

Eraikinetatik mugaraino egon behar duen gutxienezko distantzia: 5 m-koa, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrotatzea eskatzen ez badu. Horrelakoetan mugakidearen baimena beharko da.

Eraikita dauden eta foru sareko errepedeetakoren batekin mugakide diren partzeletan, lerrokadura lehendik zeuden eraikinen perimetroa errespetatuz irudikatu bada, lerrokadura hori zaharbertze, birgaitze edo zabaltze lanetan bakarrik onartuko da. Behin eraikin hori eraitsita eta oin berriko edozein esku-hartzetan, nahitaezkoa izango da Arabako Foru Aldundiko errepedeetako sailak errepide atal bakoitzeko definitu dituen distantzia orokorrak errespetatzea.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: beheko solairua + bi.

Sestra-kotatik gorako gehienezko altuera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalaria. Partzelak kale bitara ematen badu, altuera behearen dagoenetik neurtuko da.

Solairuen garaiera libreak.

a.- Gutxienezko altuerak:

a.1.- Beheko solairua: 3,00 m.

a.2.- Goiko solairuak: 2,50 m

b.- Gehienezko altuerak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra da aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztu den altuera osoa.

b.1. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

Partzellen itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 m-koa. Oinarrrian gehienez 80 cm duen hormatxoa onartzen da. Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketen elementurik ezin izango da jarri. Partzelak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertzaren kanpoko arstatik 5 m-ra egongo da.

ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA

XEDEA: ordenantza hau hurrengo aplikatuko zaie:

Arbolak eta lorategiak landatzeko erabili behar diren eremuak.

Haurren jolasteko eta aisialdirako guneek funtzio hori bete dezaten behar duten ekipamendua izango dute.

Oinezkoen guneak; hauen funtzioa motorrik gabeko komunikazioak bermatzea da.

Komunikazio bideak babesteko eta isolatzeko eremuak (espaloiak).

URBANIZAZIOA: eremu guztiak udalak zaindu eta mantenduko ditu, baina oraino jabeak urbanizatu eta dohainik laga behar ditu, eta eremu horiek osagai dituen partzelaren eraikuntza egin.

Kale berrietako espaloiek oztoporik gabe izango duten gutxienezko zabalera 2,00 m izango da. Irsgarritasunaren Sustapenari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea garatzeko HIRI INGURU-NEETAKO, ESPAZIO PUBLIKOETAKO, ERAIKUNTZETAKO ETA INFORMAZIO ETA KOMUNIKAZIO SISTEMETAKO IRISGARritasun BALDINTZEI BURUZKO ARAU TEKNIKOAK onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua beteko da.

Hala egoki ikusiz gero, Udalak espaloietan eta aparkalekuetan zuhaitzak jartzea erabaki dezake, urbanizazioaren zati gisa, betiere,

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70

Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00

(Referido a la relación: m² construidos/m² de parcela neta).

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada tendrán 25 m.

Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m., salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Álava para cada sección de carretera.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más dos.

Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja: 3,00 m.

a.2.- Plantas altas: 2,50 m

b.- Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

b.1.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete 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. En el caso de que la parcela lindé con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen.

SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre:

Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

URBANIZACIÓN: Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por su actual propietario gratuitamente, a la vez que realiza la edificación de la parcela de la que formen parte.

Las aceras de las calles de nueva creación, tendrán una anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m, en cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN, como desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

El Ayuntamiento podrá como parte de la urbanización, si lo considera pertinente, la previsión de árboles en aceras y aparca-

horiek oztoporik gabeko gutxienezko zabalera libreak badituzte, 68/2000 Dekretuan ezartzen den moduan.

BIDE KOMUNIKAZIOAK

Bide Komunikazioen Sistema Orokorri atxikitako lurretan berezkoak diren erabilera eta jarduerak onartuko dira.

Errepideetan, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/90 Foru Arauan ezarritakoa bete beharko da.

Landa-bideetan, Arabako Lurralde Historikoko landa-bideen erabilera eta kontserbazioari buruzko 6/1995 Foru Arauak aginduko du (Arabako Foru Aldundiak 1984ko abenduaren 4ko ohiko bilkuran hartutako erabakia).

Kale berrietako espaloiek oztoporik gabe izango duten gutxienezko zabalera 2,00 m izango da, Irisgarritasunaren Sustapenari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea garatzeko HIRI INGURU-NEETAKO, ESPAZIO PUBLIKOETAKO, ERAIKUNTZETAKO ETA INFORMAZIO ETA KOMUNIKAZIO SISTEMETAKO IRISGARITASUN BALDINTZEI BURUZKO ARAU TEKNIKOAK onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua beteko da. Aparkalekuek 2,20 m-ko zabalera izango dute.

Arabako errepideen foru sareko edozein eremutan debekatuta dago hiri lurzorutik sarbide zuzenak ezartzea, lehendik existitzen diren bideen bitartez ez bada. Arabako Foru Errepide Sareko errepideetako ertz bakoitzeko 50 m-tan egin behar den edozein motatako obra egin ahal izateko, edozein lurzoru mota dela ere, nahitaezkoa izango da polizi lizentzia eskatzea Arabako Foru Aldundiari. Horrez gain, obra horiek egiteko udal baimena ere behar izango da.

URBANIZAZIOA: Bide Komunikazioen Sistema Orokorriaren ondoan dauden partzelen aurreko aldea Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz hiritartuko da eta partzelaren itxituraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espalo bat utziko da.

IX. TITULUA. ONDARE HISTORIKO ARKEOLOGIKOA BABESTU ETA KONTSERBATZEA.

Euskal Kultura Ondarearen Legeak xedatutakoa beteko da, inbentarioko eta sailkatutako ondasunen gainean egin behar diren lanen arabera.

Egon daitezkeen aldaketa edo zaharberitzeak dagokion sail ofizialari jakinaraziko zaizkio epe barruan, behar duen baimena jaso ahal izateko. Betiere, ondasunak suntsitzea debekatuta egongo da.

Katalogatutako Ondasun Higiezinak lortutako babes mailak arautuko ditu baimendutako jarduerak, hala xedatzen baitu 317/2002 Dekretuak, urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoak, Eusko Jaurizararen Lurralde Politika eta Herrilan Sailarenak.

144. artikulua.- Historia- eta arkitektura-ondarea.

Zuiako udalerriko ondare arkitektonikoari dagozkion Kultura Intereseko Ondasun Higiezinak Zerrenda jarri da atxikita. Alde batetik, bertan jasotzen dira orain, kalifikatutako monumentu izendatutako ondasunak direnez, lege babesa duten elementuak.

Bestalde, Kultura Ondarearen sektorea baloratzeko azterketak egin ostean 7/1990 Legeak xedatutako mekanismoen bidez legez babestuta egoteko proposatuta dauden ondasunak agertzen dira.

Azkenik, eskualde edo udalerrri mailan interes handiko kultur balioak diren ondasunak jasotzen dira, betiere, Autonomia Erkidego mailako ondareztat hartu ez badira.

Ondoren zerrendatutako esku-hartzeek gain, katalogatutako eraikinak aldatzeko beste edozein eraikuntza lan egin ahal izango da, baldin eta historia ondarea babestearen arloko organo eskudunak horren aldeko irizpena ematen badu.

mientos, siempre que éstos dispongan de las anchuras mínimas libres de obstáculos, exigidas por el Decreto 68/2000.

COMUNICACIONES VIARIAS

En los terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones Viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

En las carreteras regirá la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo adoptado por la Excm. Diputación Foral de Álava, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de diciembre de 1984).

Las aceras de las calles de nueva creación, tendrán una anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m., en cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN, como desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad. Los aparcamientos tendrán una anchura de 2,20 m.

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. Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una de estas carreteras, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

URBANIZACIÓN: El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

TÍTULO IX.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO

Se cumplirá lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo a los trabajos que se vayan a efectuar sobre los Bienes Inventariados y Calificados.

Se deberá notificar al Departamento Oficial correspondiente, con la suficiente antelación, la posible modificación o restauración, para recibir su oportuna autorización, quedando prohibida la destrucción de cualquiera de sus Bienes.

El grado de Protección alcanzado por los Inmuebles Catalogados, regirá las actuaciones permitidas, en concordancia con el Decreto 317/2002, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Artículo 144.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

Se adjunta la Relación de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural correspondientes al Patrimonio arquitectónico del Municipio de Zuia en la que se recogen en primer lugar, los elementos que gozan en este momento de protección legal, por su condición de Bienes declarados Monumentos Calificados.

En segundo lugar, se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuestas para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990.

Por último, se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable a nivel comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no han sido considerados como elementos integrantes del Patrimonio a nivel de Comunidad Autónoma.

Además de las intervenciones señaladas a continuación, podrá efectuarse en los edificios catalogados cualquier otra intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

Katalogoko higiezinak aurri egoeran daudela esateko, Euskal Kultura Ondarearen Legeak 36.3 artikuluan xedatutakoa baino ez da kontuan hartuko.

Babes neurriei dagokienez, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak III. Tituluan xedatutakoaz gain, ondoko esku-hartze hauek gauzatu ahal izango dira:

1.- SAILKATUTAKO ETA INBENTARIOKO KULTURA ONDASUNAK.

Zaharberrikuntza zientifikoko eta kontserbaziorako zaharberrikuntzako esku hartzeak egin ahal izango dira, baita funtsezko higieze eta osasun instalazioak sartu ere. Ondare urbanizatua eta eraikia zaharberritzeko jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren 1. eranskinean ("Birgaitzeko esku-hartzeak") azaltzen da zertan diren esku-hartze horiek.

2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK.

Legez babesteko proposatutako higiezinentzat, eta dagozkien espedienteak ireki zain, aurreko idatz zatiko esku hartze berberak egin ahal izango dira.

3.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

Udalerrian babesteko proposatu diren ondasun higiezinentzako, beren bolumentria, kanpoko itxura, oinarritzko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa errespetatzen dituzten lanak baimenduko dira. Lan horiek birgaitze kategoria izango dute, aipatutako 317/2002 Dekretuko I. Eranskinaren arabera.

145. artikulua.- Arkeologia-ondarea.

1.- KALIFIKATUTAKO KULTURA ONDASUN IZENDATUTAKO ZONA ARKEOLOGIKOAK.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen lehenengo xedapen gehigarriaren bidez Kalifikatutako Ondasuntzat hartu da Lazaldaiko haitzuloa, "labar artearen erakusgarri diren haitzulo, babes leku eta tokiak" saillean sartzen delako. Ondorioz, aplikagarri zaio aipaturiko Legeak horrelakoetarako aurreikusten duen babes erregimena.

2.- PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO ZONAK.

Presuntzio Arkeologikoko Zona izendatu dira Kultura sailburordearen Ebazpenaren bidez; bertan zehazten da izendapen hori jaso duten eremuen zerrenda eta, gako alfabetikoen bidez, haietako bakoitza mugatzen da.

Adierazpenean bertan adierazten denarekin bat etorritik (memoriaren I. Eranskinean atxikita dago), zona horiei eragin diezaieketen edozein obra proiektuaren aurretik azterlan bat egin beharko da eta, horretan oinarrituta, Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailak proiektu arkeologikoaren beharra dagoen ala ez erabakiko du, obrak gauzatu aurretik.

3.- BABESTEKO PROPOSATU DIREN ZONA ARKEOLOGIKOAK.

Badaude beste hainbat zona arkeologiko, inongo izendapenik jaso ez arren, Arabako arkeologia egoera orokorrari begiratuta interes handi samarrekoak direnak. Egiaztatutako arkeologia aztarnategiak dira horiek, eta horregatik, hain zuzen, izendatuko dira monumentu edo monumentu multzo. Zona horietan eragina izan dezakeen edozein obra proiektuaren aurretik arkeologia proiektua aurkeztu beharko da, Arabako Foru Aldundiak ikuskatu eta baimendutakoa, eta aipatutako obrak egiteko baimena eman aurretik aurkeztu behar dena.

146. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

Ondarearen katalogoa honako hauen bidez aldatuko da:

a) Arau hauek aldatuz.

b) Automatikoki, kasu hauetan:

- Higiezinaren bat Kalifikatutako Kultura Ondasun izendatzen bada; hori gertatzen denean, 146. artikuluan datozen ondasun taldean sartuko da higiezina.

- Arkeologia aztarnategi berriren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian jasotzen bada; hori gertatzen denean, aztarnategia Arkeologia Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da.

La ruina de los inmuebles incluidos en el Catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3º de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

En cuanto a las medidas de protección, sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

1.- BIENES CULTURALES CALIFICADOS E INVENTARIADOS.

Se permitirán las intervenciones de Restauración Científica y Restauración Conservadora, así como la introducción de las instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA C.A.P.V.

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se permiten las mismas intervenciones del apartado anterior.

3.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

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 Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

Artículo 145.- Patrimonio Arqueológico.

1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS COMO BIENES CULTURALES CALIFICADOS.

Por la Disposición Adicional primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, la Cueva de Lazaldy queda considerada como Bien Calificado al tratarse de "cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre", como es el caso. En consecuencia le es de aplicación el régimen de protección que la citada Ley prevé para estos casos.

2.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Se ha llevado a cabo la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica mediante Resolución del Viceconsejero de Cultura, en la que se especifica la relación de aquellas zonas que han sido objeto de tal declaración y mediante claves alfabéticas, la delimitación de cada una de ellas.

De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración (adjunta en el Anexo I de la memoria), deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual, el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas.

3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA PROTEGER.

Existen otras zonas arqueológicas que si bien no han sido objeto de declaración alguna, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Álava. Se trata de yacimientos arqueológicos contrastados y que, por lo mismo, van a ser objeto de declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales. Cualquier proyecto de obras que pudiera llegar a afectar a éstos debiera ser precedido de un proyecto arqueológico, supervisado y autorizado por la Diputación Foral de Álava, previo a la concesión de la licencia para la ejecución de las obras mencionadas.

Artículo 146.- Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

a) Mediante la modificación de las presentes Normas.

b) Automáticamente cuando:

- Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 146.

- 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.

- Eraikinen bat edo arkitektura elementuren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian jasotzen bada; hori gertatzen denean, eraikina edo arkitektura elementua Arkitektura Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da, eta hala badagokio, kultura interesa duten inguruen taldean.

- Gune berriren bat lurralde antolamenduari buruzko indarrean dagoen legedi osoak nahiz sektorialak xedatutako edozein prozedurak babesten badu; hori gertatzen denean, natura eta paisaia balio berezia duten guneen taldean sartuko da gunea.

- Ondasunen bat Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistrotik edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusitik baztertzen bada; hori katalogotik kanpo geratzen da edo, hala badagokio, egoera berriaren arabera katalogatzen da.

147. artikulua.- Katalogoa.

1.- ONDARE HISTORIKOA ETA ARKITEKTONIKOA.

1.1.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK MONUMENTU IZENDATUTAKO EDO IZENDAPENA ABIARAZITAKO ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENA	EHAA
78. Baserria, 17 zk.	Bitoriano (EHAA, 97-01-15ekoa)

1.2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENA	AUZOA
1. San Andres Apostoluaren Eliza	Ametzaga
2. San Esteban eliza	Aperregi
28. La Encontrada burdinola	Aperregi
58. Etxea, 5 zk.	Aperregi
95. Iturria - Aska - Harraska	Aperregi
7. San Julian eta Santa Basilisa basilisa	Bitoriano
8. Oroko Andre Mariaren ermita	Bitoriano
97. Hobi iturria	Bitoriano
9. San Bartolome eliza	Domaikia
13. Santiago eliza	Gillerna
14. San Martin eliza	Jugo
66. Etxea, 1 zk.	Jugo
21. San Joan Bataiatzailearen Eliza	Lukiano
71. Yso baserria	Lukiano
93. Bolo jokoa	Lukiano
20. San Joan eliza	Markina
32. Markinako errota	Markina
16. Udaletxea (Udaletxe plaza, 1) Murgia	
17. Vea Murgia etxetzarra	Murgia
19. San Migel Goiaingeruaren eliza	Murgia
102. Campo de la Cruz eko iturria	Murgia
103. Oñaziñoko gurutzia	Murgia
104. Karmeldarren iturria	Murgia
10. Iturrate jauregia	Sarria 21
12. San Lorentzo eliza	Sarria
106. Iturria	Sarria
5. Done Petri Eliza	Zarate
82. Etxea, 20 zk.	Zarate
83. Etxea, 21 zk.	Zarate

1.3.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENA	AUZOA
56. Oñate baserria	Altube
89. Urkillo zubia	Altube
90. Maracaldoko iturri aska	Altube
Jaundia zubia	Altube
42. Ametzaga zubia	Ametzaga
57. Etxea, 17 zk.	Ametzaga
59. Etxea, 14 zk.	Aperregi
60. Etxea, 16 zk.	Aperregi
61. Etxea, 20 zk.	Aperregi
62. Etxea, z/g	Aperregi
96. Bolo jokoa	Aperregi
6. Gaineko etxea	Bitoriano
43. Zubiegi zubia	Bitoriano
51. Bitoriano zubia	Bitoriano

- 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.

- 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.

- 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 147.- Catálogo.

1.- PATRIMONIO HISTÓRICO - ARQUITECTÓNICO.

1.1.- BIENES INMUEBLES DECLARADOS O INCOADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

DENOMINACIÓN	B.O.P.V.
78. Caserío nº 17	Bitoriano BOPV 15-01-97

1.2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

DENOMINACIÓN	BARRIO
1. Iglesia de San Andrés	Ametzaga
2. Iglesia de San Esteban	Aperregi
28. Ferrería La Encontrada	Aperregi
58. Casa nº 5	Aperregi
95. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Aperregi
7. Iglesia de San Julián y Basilisa	Bitoriano
8. Ermita Nuestra Señora de Oro	Bitoriano
97. Fuente el Sepulcro	Bitoriano
9. Iglesia de San Bartolomé	Domaikia
13. Iglesia de Santiago	Gillerna
14. Iglesia de San Martín	Jugo
66. Casa nº 1	Jugo
21. Iglesia de San Juan Bautista	Lukiano
71. Caserío Yso	Lukiano
93. Juego de Bolos	Lukiano
20. Iglesia de San Juan	Markina
32. Molino de Markina	Markina
16. Casa Consistorial (Pz. Ayuntamiento,1)	Murgia
17. Casona Veá Murgia	Murgia
19. Iglesia de San Miguel de Arcángel	Murgia
102. Fuente del Campo de la Cruz	Murgia
103. Cruz de Oñacino	Murgia
104. Fuente de los Carmelitas	Murgia
10. Palacio de Iturrate	Sarria 21
12. Iglesia de San Lorenzo	Sarria
106. Fuente	Sarria
5. Iglesia de San Pedro	Zarate
82. Casa nº 20	Zarate
83. Casa nº 21	Zarate

1.3.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

DENOMINACIÓN	BARRIO
56. Caserío Oñate	Altube
89. Puente de Urkillo	Altube
90. Fuente Abrevadero de Maracaldó	Altube
Puente Jaundia	Altube
42. Puente de Ametzaga	Ametzaga
57. Casa nº 17	Ametzaga
59. Casa nº 14	Aperregi
60. Casa nº 16	Aperregi
61. Casa nº 20	Aperregi
62. Casa s/n	Aperregi
96. Juego de Bolos	Aperregi
6. Casa del Alto	Bitoriano
43. Puente de Zubiegi	Bitoriano
51. Puente de Bitoriano	Bitoriano

IZENA	AUZOA
52. Aspuru zubia	Bitoriano
53. Uristi zubia	Bitoriano
79. Raleko etxea	Bitoriano
80. Jane etxea, 24 zk.	Bitoriano
81. Etxea, 32 zk.	Bitoriano
98. Iturria - Aska - Harraska	Bitoriano
99. Bolo jokoa	Bitoriano
100. Muga gurutzea	Bitoriano
121. Mengiza etxea, 5	Bitoriano
122. Iturrubide etxea, 6	Bitoriano
25. Domaikiako errota	Domaikia
63. Etxea, 1 zk.	Domaikia
64. Etxea, 12 zk.	Domaikia
111. Iturria - Aska - Harraska	Domaikia
65. Etxea, 12 zk.	Gilierna
88. Baseria, 5 zk.	Gilierna
91. Errota	Gilierna
15. Jugatxiko Andre Mariaren ermita	Jugo
67. Etxea, 18 zk.	Jugo
68. Etxea, 8 zk.	Jugo
69. Etxea, 7 zk.	Jugo
70. Etxea, 10 zk.	Jugo
110. Iturria - Aska - Harraska	Jugo
28. La Encontrada baseria	Lukiano
54. El Molinoko zubia	Lukiano
55. La Encontrada zubia	Lukiano
72. Etxea, 12 zk.	Lukiano
73. Etxea, 7 zk.	Lukiano
92. Lukianoko errota	Lukiano
94. Iturria - Aska - Harraska	Lukiano
Zaratetarren dorrea	Markina
74. Baseria, 5 zk.	Markina
87. Baseria, 1 zk.	Markina
108. Iturria - Aska - Harraska	Markina
46. San Martin zubia	Murgia
47. Añurrieta zubia	Murgia
75. Etxea, 27 zk. (Domingo Sautu kalea, 27)	Murgia
86. Etxea, 9 zk. (Domingo Sautu kalea, 9)	Murgia
101. Iturria - Auzoko aska	Murgia
112. Domingo Sautu etxea, 60	Murgia
113. Domingo Sautu etxea, 54	Murgia
114. Campo de la Cruz etxea, 11	Murgia
115. Domingo Sautu etxea, 17	Murgia
116. Sautu etxetzarra	Murgia
117. Jugatxi Bidea etxea, 9	Murgia
118. Jugatxi Bidea etxea, 13	Murgia
119. Oregi etxea	Murgia
120. Domingo Sautu etxea, 6	Murgia
123.1 Preciado Etxeberria familiaren horma hobia	Murgia (hilerria)
11. Andre Maria Sortzez Garbiaren ermita	Sarria
22. La Rueda zentral elektrikoa	Sarria
29. Apodaka errota	Sarria
34. Gorbea etxea, 12	Sarria
36. Arlobi zubia 1	Sarria
37. Arlobi zubia 2	Sarria
38. Arkarai zubia	Sarria
39. Aldarro zubia	Sarria
40. Igas zubia	Sarria
41. Zubi Zuria	Sarria
45. Landakubel zubia	Sarria
76. Etxea, 19 zk.	Sarria
77. Baseria, 20 zk.	Sarria
85. Baseria, 24 zk.	Sarria
107. Sarriako errota	Sarria
3. Abade etxea	Zarate
4. Zarate dorrea	Zarate
24. Zarateko errota	Zarate
84. Veia etxea	Zarate
109. Harraska	Zarate
Astrupiza baseria	Urkillio
Errota	Urkillio
35. Presabarriko zubia	Ziorraga
Presabarri baseria	Ziorraga

DENOMINACIÓN	BARRIO
52. Puente de Aspuru	Bitoriano
53. Puente de Uristi	Bitoriano
79. Casa del Ral	Bitoriano
80. Casa Jane nº 24	Bitoriano
81. Casa nº 32	Bitoriano
98. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Bitoriano
99. Juego de Bolos	Bitoriano
100. Cruz de Término	Bitoriano
121. Casa Menguiza, 5	Bitoriano
122. Casa Iturrubide, 6	Bitoriano
25. Molino de Domaikia	Domaikia
63. Casa nº 1	Domaikia
64. Casa nº 12	Domaikia
111. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Domaikia
65. Casa nº 12	Gillerna
88. Caserío nº 5	Gillerna
91. Molino	Guillerna
15. Ermita Nuestra Señora de Jugatxi	Jugo
67. Casa nº 18	Jugo
68. Casa nº 8	Jugo
69. Casa nº 7	Jugo
70. Casa nº 10	Jugo
110. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Jugo
28. Caserío La Encontrada	Lukiano
54. Puente de El Molino	Lukiano
55. Puente de La Encontrada	Lukiano
72. Casa nº 12	Lukiano
73. Casa nº 7	Lukiano
92. Molino de Lukiano	Lukiano
94. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Lukiano
Torre de los Zarate	Markina
74. Caserío nº 5	Markina
87. Caserío nº 1	Markina
108. Fuente - Abrevadero - Lavadero	Markina
46. Puente de San Martín	Murgia
47. Puente de Añurrieta	Murgia
75. Casa nº 27 (C/ Domingo Sautu, 27)	Murgia
86. Casa nº 9 (C/ Domingo Sautu, 9)	Murgia
101. Fuente - Abrevadero del Barrio	Murgia
112. Casa Domingo Sautu, 60	Murgia
113. Casa Domingo Sautu, 54	Murgia
114. Casa Campo de la Cruz, 11	Murgia
115. Casa Domingo Sautu, 17	Murgia
116. Caserón de Sautu	Murgia
117. Casa Camino de Jugatxi, 9	Murgia
118. Casa Camino de Jugatxi, 13	Murgia
119. Casa Oregi	Murgia
120. Casa Domingo Sautu, 6	Murgia
123.1 Nichal de la Familia Preciado Echeverría	Murgia (Cementerio)
11. Ermita de la Inmaculada Concepción	Sarria
22. Central Eléctrica La Rueda	Sarria
29. Molino de Apodaka	Sarria
34. Casa Gorbea, 12	Sarria
36. Puente de Arlobi 1	Sarria
37. Puente de Arlobi 2	Sarria
38. Puente de Arkarai	Sarria
39. Puente de Aldarro	Sarria
40. Puente de Igas	Sarria
41. Puente Blanco	Sarria
45. Puente de Landakubel	Sarria
76. Casa nº 19	Sarria
77. Caserío nº 20	Sarria
85. Caserío nº 24	Sarria
107. Molino de Sarria	Sarria
3. Casa Cural	Zarate
4. Torre de Zarate	Zarate
24. Molino de Zarate	Zarate
84. Casa Veia	Zarate
109. Lavadero	Zarate
Caserío Astrupiza	Urkillio
Molino	Urkillio
35. Puente de Presabarri	Ziorraga
Caserío Presabarri	Ziorraga

2.- ONDARE HISTORIKOA ETA ARKEOLOGIKOA.

2.1.- MONUMENTU MULTZO GISA KALIFIKATUTAKO KULTURA ONDASUNEN ERREGISTROAN INSKRIBATUTAKO ZONA ARKEOLOGIKOA.

IZENA	AUZOA	DATA
Lazaldaiko haitzuloa	7/1990 Legea, Kultura Ondareari buruzkoa	

2.2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO ZONA IZENDATUTAKO ZONA ARKEOLOGIKOAK. (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sail-buruordearena. EHAA, 129 zenbakia, 1997ko uztailaren 8koa).

1.- Ganbidea trikuharria (E).
3.- Arlobi zubiko kokagunea (E).
4.- Elegor de la Hiedrako kokagunea (E).
5.- Arkaraiko kokagunea (E).
6.- Aldarroko kokagunea I (E).
7.- Martin Sancho kokagunea (E).
8.- Basandeko kokagunea (E).
11.- Aislarrako kokagunea (E).
12.- Islarrako tumulua I (E).
13.- Islarrako tumulua II (E).
14.- Gilierna Gaineko edo San Faustoko herrixka (E).
15.- Jugatxiko herrixka (E).
18.- Laurimendiko tumulu gunea (E).
25.- Urrechuako herrixka (E).
26.- San Lorentzo parrokia eliza (B).
28.- San Miguel parrokia eliza (zaharra) (ageriko egiturarik gabea) (E).
29.- Santa Kruz basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
30.- Agirre dorrea (A).
31.- San Julian eta Santa Basilisa eliza (B).
35.- San Esteban eliza (B).
36.- Mañarrietako herrixka (E).
37.- San Martin eliza (B).
38.- Jugatxiko Andre Mariaren ermita (B).
39.- San Juan Bautista parrokia eliza (B).
40.- Lacorzana/Aiarako kondeen dorrea (ageriko egiturarik gabea) (E).
41.- Zaratarren dorrea (A).
42.- Zaratarren dorrea (gaur egun baserria) (A).
43.- San Pedro eliza (B).
44.- San Sebastian basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
45.- Igatzeko burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E).
46.- San Bartolome parrokia eliza (B).
47.- Aldarroko burdinola (ageriko egiturarik gabea) (E).
49.- San Fausto basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
50.- Urabianoko Santiagoko eliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
51.- Urabianoko Santo Tomas basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
52.- Urabianoko herrixka (ageriko egiturarik gabea) (E).
53.- Etxabarriko dorrea (ageriko egiturarik gabea) (E).
54.- San Roque basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
55.- "La Encontrada" burdinola (D).
56.- La Encontrada dorrea (gaur egun baserria) (A).
57.- San Juan Bautista parrokia eliza (B).
58.- Monrealgo herrixka (E).
59.- San Andres parrokia eliza (B).
60.- "La Concepcion" basiliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
61.- San Antonio eliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
62.- Lasarteko eliza (ageriko egiturarik gabea) (E).
63.- Lasarteko dorrea (ageriko egiturarik gabea) (E).
64.- Aretxagako herrixka (E).
65.- Aretxagako San Esteban eliza (ageriko egiturarik gabea) (E).

2.3.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ZONA ARKEOLOGIKOAK.

2.- Ganbidea tumulua (C).
19.- Monterredondo tumulua (C).
20.- Oroko Haitzetako esparru gotortua (E).
32.- San Miguel basiliza (desagertua) (E).
33.- Santa Marina basiliza (desagertua) (E).
34.- Oroko Andre Mariaren santutegia (B).
48.- Santiago Apostolaren parrokia eliza (B).

2.- PATRIMONIO HISTÓRICO - ARQUEOLÓGICO.

2.1.- ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITA EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

DENOMINACIÓN	BARRIO	FECHA
Cueva Lazalday		Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural

2.2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS 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 nº 129, de 8 de julio de 1997).

1.- Dolmen de Gambidea (E).
3.- Asentamiento de Puente Arlobi (E).
4.- Asentamiento de Elegor de la Hiedra (E).
5.- Asentamiento de Arkarai (E).
6.- Asentamiento de Aldarro I (E).
7.- Asentamiento de Martín Sancho (E).
8.- Asentamiento de Basande (E).
11.- Asentamiento de Aislarra (E).
12.- Túmulo de Islarra I (E).
13.- Túmulo de Islarra II (E).
14.- Poblado del Alto de Guillema o San Fausto (E).
15.- Poblado de Jugatxi (E).
18.- Campo Tumular de Laurimendi (E).
25.- Poblado de Urrechua (E).
26.- Iglesia Parroquial San Lorenzo (B).
28.- Iglesia Parroquial San Miguel (la vieja) (sin estructuras visibles) (E).
29.- Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E).
30.- Torre de Aguirre (A).
31.- Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (B).
35.- Iglesia de San Esteban (B).
36.- Poblado de Mañarieta (E).
37.- Iglesia de San Martín (B).
38.- Ermita de Nuestra Señora de Jugatxi (B).
39.- Iglesia Parroquial de San Juan Bautista (B).
40.- Torre de los Condes de Lacorzana/Ayala (sin estructuras visibles) (E).
41.- Torre de los Zárate (A).
42.- Torre de los Zárate (hoy caserío) (A).
43.- Iglesia de San Pedro (B).
44.- Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E).
45.- Ferrería de Igatz (sin estructuras visibles) (E).
46.- Iglesia Parroquial de San Bartolomé (B).
47.- Ferrería de Aldarro (sin estructuras visibles) (E).
49.- Ermita de San Fausto (sin estructuras visibles) (E).
50.- Iglesia de Santiago de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
51.- Ermita Santo Tomás de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
52.- Poblado de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
53.- Torre de Etxabarri (sin estructuras visibles) (E).
54.- Ermita de San Roque (sin estructuras visibles) (E).
55.- Ferrería "La Encontrada" (D).
56.- Torre de la Encontrada (hoy caserío) (A).
57.- Iglesia Parroquial San Juan Bautista (B).
58.- Poblado de Monreal (E).
59.- Iglesia Parroquial de San Andrés (B).
60.- Ermita de La Concepción (sin estructuras visibles) (E).
61.- Iglesia de San Antonio (sin estructuras visibles) (E).
62.- Templo de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
63.- Torre de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
64.- Poblado de Aretxaga (E).
65.- Iglesia de San Esteban de Aretxaga (sin estructuras visibles) (E).

2.3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

2.- Túmulo Gambidea (C).
19.- Túmulo de Monterredondo (C).
20.- Recinto fortificado de Peñas de Oro (E).
32.- Ermita de San Miguel (desaparecida) (E).
33.- Ermita de Santa Marina (desaparecida) (E).
34.- Santuario de Nuestra Señora de Oro (B).
48.- Iglesia Parroquial Santiago Apóstol (B).

UDAL PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
ZUIAKO UDALA
KUDEAKETA FITXAK – HIRI LURZORUA
AMETZAGA

FITXA ZENBAKIA: 1

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	6.764,32 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean)	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzela ziurbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Familia bakarreko 3 etxe Familia biko 2 etxe Guztira: 7 etxebizitza
OIN BERRIKOAK	
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-1 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	12 m erreka ertzetik eta 5 m partzelaren itxi turatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak:
HIRIGINTZAKO ARAUAK NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: errekaostaren gaineko zubia eta barne bidea (Arau Subsidiarioek proposatutako trazadura aldatzeko, barne erreformako plan bereiz izapidetu beharko da).

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA, ERREKA GAINEKO ZUBIA ETA BARNE BIDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-5 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA IZANGO DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, BESTE 5 PARTZELA ERATZEKO. HORIETAN FAMILIA BAKARREKO 3 ETXE ISOLATU ETA FAMILIA BIKO 2 ETXE ERAIKI AHAL IZANGO DIRA (GUZTIRA, BERAZ, 7 ETXEBIZITZA).

FITXA ZENBAKIA: 2

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	673 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta finken normalizazio, urbanizazio eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	14 m A-3600 errepidearen ardatzera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	17 m A-3600 errepidearen ardatzetik eta 5 m alboetako eta atzeko mugetatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	SGC: A-3600 tokiko errepidea.
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-2 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. BERTAN, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU BAT ERAIKI DAITEKE, ARAU OROKORRETAN EZARRITAKO MUGETARAINOKO DISTANTZIAK BETEZ. LERROKADURA HORIEK ETXEA EZARTZEA ERAGOZTEN BADUTE, UNITATEAK INGURUKO PARTZELAREN BATERA ALDATU AHAL DU BERE ERAIKIGARRITASUNA.

FITXA ZENBAKIA: 3

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.095 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 2 etxe isolatu.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE ZUIA
FICHAS DE GESTIÓN – SUELO URBANO
AMETZAGA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	6.764,32 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	3 Viviendas Unifamiliares 2 Viviendas Bifamiliares Total: 7 Viviendas
NUEVA PLANTA	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-1.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	12 M de margen de arroyo y 5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M. (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA-URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Puente sobre arroyo y vial interior. (Para la modificación del trazado propuesto por las NNSS. deberá tramitarse un Plan Especial de Reforma Interior).

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA, EL PUENTE DE ACCESO A LA UNIDAD SOBRE EL ARROYO Y EL VIAL INTERIOR.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PARA LA OBTENCIÓN DE 5 NUEVAS PARCELAS, EN LAS QUE PODRÁN CONSTRUIRSE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y 2 VIVIENDAS BIFAMILIARES, LO QUE HACEN UN TOTAL DE 7 VIVIENDAS.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	673 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Normalización de Fincas, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	14 M al eje de A-3600.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	17 M de eje de A-3600 y 5 M de linderos laterales y testero.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	S.G.C.: Carretera Local A-3600.
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTE UNA ÚNICA PARCELA EDIFICABLE, EN LA QUE PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, CUMPLIENDO LAS DISTANCIAS A LINDEROS DE LA NORMATIVA GENERAL.

EN EL CASO DE QUE DICHAS ALINEACIONES IMPIDAN LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA, LA UNIDAD PODRÁ TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIER PARCELA CERCANA.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.095 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	2 Viviendas unifamiliares aisladas

HIRIGINTZA PARAMETROAK: SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA: 14 m A-3600 errepidearen ardatzera
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: 17 m A-3600 errepidearen ardatzetik eta 5 m alboetako eta atzeko mugetatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: 7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak:HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK. SGC: A-3600 tokiko errepidea
SISTEMA LOKALAK. KTS: kalea.

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
 UE-3 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA IZANGO DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, GUTXIENEZ 1.000 M²-KO AZALERA GORDINEKO 2 PARTZELA BERRI ERATZEKO. HORIETAN FAMILIA BAKARREKO 2 ETXE ERAIKI AHALKO DIRA. ARAU OROKORREK EZARRITAKO GUTXIENEN AURREALDERIK IZAN EZ ARREN, UNITATEA BANATU EGIN AHALKO DA, BAKOITZAK BERE SARBIDEA BAITU.

FITXA ZENBAKIA: 4

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	3.128 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarene gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:
OIN BERRIKOAK Familia bakarreko 3 etxe isolatu.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA: 4,8 m kalearen ardatzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: 5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: 7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak:HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK.
SISTEMA LOKALAK. KTS: kalea

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE, ERREKALDE KALE-AREKIKO ELKARGUNEA BARNE.
OHARRAK:
 UE-4 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, HIRU PARTZELA ERAIKIGARRI ERATZEKO. HORIEK GUTXIENEZ 18 m-kO AURREALDEA IZANGO DUTE ETA BERTAN FAMILIA BAKARREKO 3 ETXE ERAIKI DAITEZKE.

FITXA ZENBAKIA: 5

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	863 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarene gainean):	0,40 m ² /m ²
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta finken norma-lizazio, urbanizazio eta eraikuntzako proiektuak

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:
OIN BERRIKOAK Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA: D-1 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: 11 m A-4418 errepidearen ardatzetik eta 5 m alboetako eta atzeko mugetatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: 7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK: Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK. SGC: A-4418 auzo errepidea.
SISTEMA LOKALAK. KTS:Iparraldeko kalea aparkalekurik gabe.Hegoaldeko kalea aparkalekuekin

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
 UE-5 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. BERTAN, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU BAT ERAIKI DAITEKE, ARAU OROKORRETAN EZARRITAKO MUGETARAINOKO DISTANTZIAK BETEZ.
 LERROKADURA HORIEK ETXEA EZARTZEA ERAGOZTEN BADUTE, UNITATEAK INGURUKO PARTZELAREN BATERA ALDATU AHALKO DU BERE ERAIKIGARRITASUNA.

ARETXAGA

FITXA ZENBAKIA: 1

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
----------------------	---------------------------------------

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA. 14 M al eje de A-3600.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. 17 M de eje de A-3600 y 5 M de linderos laterales y testero.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. 7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:
SISTEMAS GENERALES. S.G.C.: Carretera Local A-3600.
SISTEMAS LOCALES. S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
 LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE 2 NUEVAS PARCELAS DE SUPERFICIE BRUTA MÍNIMA 1.000 M²., EN LAS QUE PODRÁN CONSTRUIRSE 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS. A PESAR DE NO DISPONER DEL FRENTE MÍNIMO REQUERIDO POR LA NORMATIVA GENERAL, LA UNIDAD PODRÁ DIVIDIRSE AL CONTAR CON DOS ACCESOS INDEPENDIENTES.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	3.128 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
NUEVA PLANTA 3 Viviendas unifamiliares aisladas.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA. 4,8 M de eje de calle.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. 5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. 7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:
SISTEMAS GENERALES.
SISTEMAS LOCALES. S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA, INCLUYENDO LA CONEXIÓN HASTA LA CALLE RECALDE.
OBSERVACIONES:
 LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE FORMA QUE RESULTEN TRES PARCELAS, CON FRENTE MÍNIMO DE PARCELA DE 18 M, EN LAS QUE PODRÁN CONSTRUIRSE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	863 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ²
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Normalización de Fincas, Urbanización y Edificación

INTERVENCIÓNES PERMITIDAS:
NUEVA PLANTA 1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA. Según Plano D-1.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. 11 M de eje de A-4418 y 5 M de linderos lateral y testero.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. 7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:
SISTEMAS GENERALES. S.G.C.: Carretera Vecinal A-4418.
SISTEMAS LOCALES. S.L.C.: Calle norte sin aparcamientos.
 Calle sur con aparcamientos

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
 LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTE UNA ÚNICA PARCELA EDIFICABLE, EN LA QUE PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, CUMPLIENDO LAS DISTANCIAS A LINDEROS DE LA NORMATIVA GENERAL. EN EL CASO DE QUE DICHAS ALINEACIONES IMPIDAN LA IMPLANTACIÓN DE LA VIVIENDA, LA UNIDAD PODRÁ TRANSFERIR SU EDIFICABILIDAD A CUALQUIER PARCELA CERCANA.

ARETXAGA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
------------------------	---

UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	448,57 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERKIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,30 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta finken normalizazio, eta urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-4
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-3 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	Aurrealdeko mugara atxikitako eraikina eta 5 m alboetako eta atzeko mugetatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. BERTAN, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU BAT ERAIKI DAITEKE, FITXA HONETAN ZEHAZTUTAKO HIRIGINTZA PARAMENTROEN ARABERA.	

BITORIANO**FITXA ZENBAKIA: 1**

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA:	1.518 m ² .
AZALERA ERAIKIA	848 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERKIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Bai
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikitze-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA:	4 etxebizitza.
ERAIKIN LAGUNGARRIAK:	
MULTZOA ERAISTEA ETA OIN BERRIKOAK ERAIKITZEA:	Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	5 m Ugalde ibaiaren ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik eta 12 m Ugalde ibaiaren ertzetik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak:HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	
BESTELAKOAK.	LLV: 5 m-ko lur zer. berdea Ugalde ibaiaren ertzer.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. HAN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINA ERAITSIZ GERO, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU BAT ERAIKI DAITEKE. UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETAIRAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.	

FITXA ZENBAKIA: 2

PARTZELA MOTA	Hutsik
Urbanizazioak finkatu gabea	
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	14.887,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERKIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorteko tipologien arabera Familia biko 8 etxe. Guztira: 16 etxebizitza SUR-3
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	14 m A-4415 errepidearen ardatzera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	17 m A-4415 errepidearen ardatzetik eta 5 m partzelaren itxuratik.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	448,57 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,30 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Normalización de Fincas, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-4
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-3.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	Edificación adosada a lindero frontal y 5 M de lateral y testero.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA ÚNICA PARCELA EDIFICABLE, EN LA QUE PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, SEGÚN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS EN LA PRESENTE FICHA.	

BITORIANO**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1.518 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	848 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	Si
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
REHABILITACION: EDIFICIO PRINCIPAL:	4 Viviendas.
EDIFICIOS AUXILIARES:	
DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA:	1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	5 M de margen de Río Ugalde.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela y 12 M de margen de Río Ugalde.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	
OTROS.	L.L.V.: Franja verde de 5 m al margen del Río Ugalde.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA ÚNICA PARCELA EDIFICABLE EN LA QUE, EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE, PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.	
SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBILMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.	

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	14.887,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General 8 Viviendas bifamiliares: Total: 16 viviendas S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	14 M al eje de A-4415.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	17 M de eje de A-4415 y 5 M de cierre de parcela.

SESTRAREN GAINETIKO GARAERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	SGC: A-4415 auzo errepidea.
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
BESTELAKOAK.	LLV: Askaren inguruko eremu berdea.

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
UE-2 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-
DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO. HORIETAN, OIN BERRIKO FAMILIA BAKARREKO
EDO FAMILIA BIKO ETXEAK EGINGO DIRA.
BEHARREZKOA BALITZ BESTE BARNE BIDE BATEN TRAZADURA EGITEA, HORI BARNE ERRE-
FORMAKO PLAN BEREZIAREN BIDEZ IZAPIDETUKO DA.

FITXA ZENBAKIA: 3

PARTZELA MOTA	Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	8.292,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpart- zelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Familia biko 3 etxe eta familia bakarreko beste 3 etxe edo familia bakarreko 8 etxe isolatu.

OIN BERRIKOAK

HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-4 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
UE-3 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA IZANGO DA BIRPARTZELAZIO
PROIEKTUA IDAZTEA.
UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO,
INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA,
BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE
ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

DOMAIIA**FITXA ZENBAKIA: 1**

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.367,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpart- zelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Familia bakarreko 2 etxe
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorre SUR-4 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera

HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-4
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-5 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
BADAIA KALEAREKIKO PARALELOAN DOAN UR HORNIDURAKO SAREA BIDE PUBLIKORA
ERAMANGO DA.

GILIERNA**FITXA ZENBAKIA: 1**

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	3.460 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	S.G.C.: Carretera Vecinal A-4415.
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
OTROS.	L.L.V.: Zona verde entorno a abrevadero.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE
REPARCELACIÓN, DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS PARA LA CONSTRUCCIÓN
DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES O BIFAMILIARES DE NUEVA PLANTA.
SI FUERA NECESARIO EL TRAZADO DE UN NUEVO VIAL INTERIOR, ESTE SE TRAMITARÁ A TRAVES
DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA	No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	8.292,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	3 Viviendas bifamiliares más 3 viviendas unifamiliares ó 8 Viviendas unifamiliares aisladas.

NUEVA PLANTA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-4.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE
REPARCELACIÓN.
SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE
TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS
PUNTALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO

DOMAIIA**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.367,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	2 Viviendas Unifamiliares
NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipo- logías de Normativa General S.U.R.-4

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-4
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-5.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
SE DEBERÁ LLEVAR AL VIAL PUBLICO, LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, QUE DISCORRE
PARALELA A LA CALLE BADAIA.

GILLERNA**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	3.460 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .

GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 2 etxe Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-4 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-4 D-6 planoaren arabera. 5 m partzelaren itxituratik. 7,50 m (BS+1+TP)
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA KTS: kalea Berdegunea

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE. IRTEERARIK GABEKO BIRIBILGUNEAREN ERE EGINGO DA ETA NEURRI EGOKIAK IZANGO DITU ZERBITZU PUBLIKOKO IBILGAILUJEI (SUHILTZAILEAK, ANBULANTZIAK, ETAB.) BIRAKETA EGIN AHAL IZATEKO.

OHARRAK:
UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKO DA PARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, BESTE BI PARTZELA ERAIKIGARRI ERATZEKO.

JUGO**FITXA ZENBAKIA: 1**

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA:	1.918,81 m ² .
AZALERA ERAIKIA	568 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,30 m ² /m ² .
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Ez.
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta finken normalizazio, urbanizazio eta eraikuntzako proiektuak

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: BIRGAITZEA: ERAIKIN NAGUSIA: ERAIKIN LAGUNGARRIAK: OIN BERRIKOAK:	4 etxebizitza. - Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	SUR-4 11 m A-4413 errepidearen ardatzetik. 17 m A-4413 errepidearen ardatzetik eta 5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP)
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA LLV: 5 m-ko lur zerranda berdea errekaostaren ertzer.

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:
UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKO DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA ERAIKIGARRI BAKARRA ERATZEKO. HAN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINA ERAITSIZ GERO, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU BAT ERAIKI DAITEKE.

JUGO

FITXA ZENBAKIA: 2

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA:	4.064,90 m ² .
AZALERA ERAIKIA	268 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,30 m ² /m ² .
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Ez.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxe isolatu 1, lehendik dagoenaz gain.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	SUR-4 D-7 plan. arabera, 14 m A-4413 errep.ardatzetik. 25 m A-4413 errepidearen ardatzetik eta 5 m alboetako eta atzeko mugetatik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP)
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA SGC: A-4413 auzo errepidea.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	

EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	2 Viviendas Unifamiliares Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-4
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-4 Según plano D-6. 5 M. de cierre de parcela. 7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle Zona Verde

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA, INCLUYENDO UN "FONDO DE SACO" DE DIMENSIONES ADECUADAS PARA EL GIRO DE VEHICULOS DE SERVICIO PUBLICO, COMO BOMBEROS, AMBULANCIAS, ETC.

OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE PARCELACIÓN, DE FORMA QUE RESULTEN DOS NUEVAS PARCELAS EDIFICABLES.

JUGO**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1.918,81 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	568 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,30 M ² /M ² .
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	No
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Normalización de Fincas, Urbanización y Edificación

INTERVENCIONES PERMITIDAS: REHABILITACIÓN: EDIFICIO PRINCIPAL: EDIFICIOS AUXILIARES: NUEVA PLANTA:	4 Viviendas. - 1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	S.U.R.-4 14 M del eje de la A-4413. 17 M del eje de la A-4413 y 5 M de cierre de parcela. 7,50 M (B+1+BC)
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	L.L.V.: Franja verde de 5 m en margen de arroyo.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTE UNA UNICA PARCELA EDIFICABLE EN LA QUE, EN CASO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE, PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	4.064,90 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	268 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,30 M ² /M ² .
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	No
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	1 Vivienda unifamiliar aislada, además de la existente.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	S.U.R.-4 Según plano D-7, a 14 m. del eje de A-4413 25 M de eje de A-4413 y 5 M de linderos lateral y testero.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.G.C.: Carretera Vecinal A-4413.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	

OHARRAK:

UE-2 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUA IDAZTEA, GUTXIENEZ 1.250 M²-KO 2 PARTZELA ERATZEKO (ARAU OROKORREK EZARRITAKO GUTXIENEZKO AURREALDEA BETE BEHARRIK IZAN GABE). HORIETAN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU 1 ERAIKI DAITEKE.

LUKIANO

FITXA ZENBAKIA: 1

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA:	2.420,09 m ² .
AZALERA ERAIKIA	845 m ²
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,30 m ² /m ² .
HIRIGINTZAKO ERAIKUNTZA AGORTUA	Bai
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta finken normalizazio, urbanizazio eta eraikuntzako proiektuak

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:

BIRGAITZEA:	4 etxebizitza.
OIN BERRIKOAK:	Familia bakarreko etxe isolatu 1, lehendik dagoenaz gain.

HIRIGINTZA PARAMETROAK:

PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-4
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	D-8 planoaren arabera.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik.
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP)
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

SISTEMA OROKORRAK.

SISTEMA LOKALAK.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, GUTXIENEZ 1.250 M²-KO AZALERA GORDINA IZANGO DUTEN BI PARTZELA ERATZEKO, KALETIK ZUZENEKO SARBIDEAREKIN ETA GUTXIENEZ 20 M-KO AURREALDEAREKIN. HORIETAN, LEHENDIK DAGOEN ERAIKINAZ GAIN, FAMILIA BAKARREKO ETXE ISOLATU 1 ERAIKI DAITEKE.

MURGIA

FITXA ZENBAKIA: 1A

PARTZELA MOTA	Bai eraikuntzak bai urbanizazioak finkatua
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	200,34 m ² .
AZALERA ERAIKIA	591 m ² (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak (hirugarren sektorea, beheko solairuan)
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	768 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
HIRIGINTZAKO ERAIKUNTZA AGORTUA	Ez.
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:

OIN BERRIKOAK	Bizitegitarako azalera 1. eta 2. solairuan eta teilatupean: 576 m ² . Hirugarren sektorerako azalera beheko solairuan: 192 m ² .
---------------	---

HIRIGINTZA PARAMETROAK:

PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-1
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	D-10 planoaren arabera.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	D-10 planoaren arabera.
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	10,40 m (BS+1+TP)
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

SISTEMA OROKORRAK.

SISTEMA LOKALAK.

BESTELAKOAK.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-1A EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA ANITZEKO ERAIKINA EGIN AHALKO DA D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURURIK GABE, BETIERE, EGOKI BETETZEN BADIPIA 1944ko OTSAILAREN 29ko AGINDUAN EZARTZEN DIREN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.

FITXA ZENBAKIA: 1B

PARTZELA MOTA	Bai eraikuntzak bai urbanizazioak finkatua
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	408 m ² .
AZALERA ERAIKIA	300,38 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak (hirugarren sektorea, beheko solairuan)

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 REQUERIRÁ UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTEN 2 PARCELAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 1.250 M² (SIN NECESIDAD DE CUMPLIR EL FRENTE MÍNIMO REQUERIDO POR LA NORMATIVA GENERAL), EN LAS QUE PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

LUKIANO

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	2.420,09 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	845 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,30 M ² /M ² .
EDIFICACIÓN URBANÍSTICA AGOTADA	Sí
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Normalización de fincas, Urbanización y Edificación.

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

REHABILITACION:	4 Viviendas.
NUEVA PLANTA:	1 Vivienda unifamiliar aislada, además de la existente.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-4
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	Según plano D-8.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	5 M de cierre de parcela.
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES.

SISTEMAS LOCALES.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTEN DOS PARCELAS EDIFICABLES, DE SUPERFICIE BRUTA MÍNIMA 1.250 M², CON ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE Y FRENTE MÍNIMO 20 M, EN LAS QUE PODRÁ CONSTRUIRSE 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA ADEMÁS DE LA EXISTENTE.

MURGIA

Nº FICHA: 1A

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación y consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	200,34 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	591 M ² . (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial (Terciario en planta baja)
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	768 M ² (Según alineaciones y alturas)
EDIFICACIÓN URBANÍSTICA AGOTADA	No
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	Superficie Residencial en P1, P2 y BC: 576 m ² . Superficie Terciario en PB: 192 m ² .

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-1
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	Según plano D-10.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	Según plano D-10.
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	10,40 M (B+2+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES.

SISTEMAS LOCALES.

OTROS.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1A PODRÁ CONSTRUIRSE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, SIN LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS, SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIDAS EN LA ORDEN DE 29 DE FEBRERO DE 1944.

Nº FICHA: 1B

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación y consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	408 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	300,38 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial (Terciario en planta baja)

GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	1.356 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Ez.
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Bizitegitarako azalera 1. eta 2. solairuan eta teilatupean: 1.017 m ² . Hirugarren sektorerako azalera beheko solairuan: 339 m ² .
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera. 10,40 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-1B EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA ANITZEKO ERAIKINA EGIN AHALKO DA D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURURIK GABE, BETIERE, EGOKI BETETZEN BADIRA 1944ko OTSAILAREN 29ko AGINDUAN EZARTZEN DIREN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.	

FITXA ZENBAKIA: 2

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.235 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak (hirugarren sektorea, beheko solairuan)
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	3.304 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Bizitegitarako azalera 1. eta 2. solairuan eta teilatupean: 2.343 m ² . Hirugarren sektorerako gehienezko azalera beheko solairuan: 961 m ² .
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera. 10,40 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-2 EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA ANITZEKO ERAIKINAK EGIN AHALKO DIRA, D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, ARAUEK SUR-1erako EZARRITAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA MUGAREKIN.	

FITXA ZENBAKIA: 3

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	11.383 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak (hirugarren sektorea, beheko solairuan)
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	4.704 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Bizitegitarako azalera 1. eta 2. solairuan eta teilatupean: 3.528 m ² . Hirugarren sektorerako gehienezko azalera beheko solairuan: 1.176 m ²
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera. 10,40 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	KTS: kalea aparkalekuekin. Gutxi gorabehera 4.000 m ² -ko berdegunea ibaiaren ondoan.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-3 EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA ANITZEKO ERAIKIN BAT EGIN AHALKO DA, D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, ARAUEK SUR-1erako EZARRITAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA MUGAREKIN.	

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	1.356 M ² (Según alineaciones y alturas)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	No
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Superficie Residencial en P1, P2 y BC: 1.017 m ² . Superficie Terciario en PB: 339 m ² .
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 10,40 M (B+2+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1B PODRÁ CONSTRUIRSE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, SIN LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS, SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIDAS EN LA ORDEN DE 29 DE FEBRERO DE 1944.	

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.235 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial (Terciario en planta baja)
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	3.304 M ² (Según alineaciones y alturas)
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Superficie Residencial en P1, P2 y BC: 2.343 m ² . Superficie Máxima Terciario en PB: 961 m ² .
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 10,40 M (B+2+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 PODRÁ EDIFICARSE EDIFICIOS PLURIFAMILIARES SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, CON EL LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS INDICADO EN LA NORMATIVA SUR-1.	

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	11.383 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial (Terciario en planta baja)
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	4.704 M ² (Según alineaciones y alturas)
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Superficie Residencial en P1, P2 y BC: 3.528 m ² . Superficie Máxima Terciario en PB: 1.176 m ² .
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 10,40 M (B+2+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	S.L.C.: Calle con aparcamientos. Zona Verde de superficie 4.000 m ² (aprox.) junto al río.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 PODRÁ EDIFICARSE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, CON EL LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS INDICADO EN LA NORMATIVA SUR-1.	

HIRUGARREN SEKTORERAKO ERABILTZEN DEN BEHEKO SOLAIRUKO AZALERARI BIZITEGI ERABILERA EMAN DAKIOKE ETA, BERAZ, GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA 4.704koa DA, BIZITEGI ERABILERARAKO. UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

FITXA ZENBAKIA: 4

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	757 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	579 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 3 etxe atxiki edo familia anitzeko etxeak, SUR-1 sektoreari buruzko arau orokorren arabera.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera. 9,50 m (B+2) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-4 EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA BAKARREKO 3 ETXE ATXIKI EGIN AHALKO DIRA, D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, EDO FAMILIA ANITZEKO ETXEA, ARAUEK SUR-1erako EZARRITAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUAREKIN.	

FITXA ZENBAKIA: 5

PARTZELA MOTA	Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	1.804 m ² . (gutxi gorab.)
AZALERA ERAIKIA	666,05 m ² . (gutxi gorab.) (antolamendutik kanpo)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	1.568 m ² (ondorio horietarako sinatutako hirigintzako hitzarmeneko lerrokaduren eta garaieren arabera).
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Ez.
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Familia anitzeko 2 eraikin, gutzira gutxi gorabehera 12 etxebizitzekin, bakoitza gutxi gorabehera 130 m ² -ko azalera eraikiarekin, ANTOLAMENDUTIK KANPO jarritako eraikina eraitsi ondoren.
OIN BERRIKOAK	
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera. 9,00 m (BS+2+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK: (SGC):	A-4413 auzo errepidea. "Murgiatik Domaikiarako A-4413 errepidea, 0+000 kilometrotik 0+175 kilometrora, egokitzeko eraikuntza-proiektuak" ukitutako 0063-0001-011 eta 0063-0001-0012 partzelen lursailak egikaritze unitate honi atxikita geratzen dira, lortu ahal izateko. Hori udalaren eta lurralaren jabearen artean sinatutako hirigintzako hitzarmenean ezarritakoaren arabera egingo da.
	KTS: kalea aparkalekuekin. LLV: 5 m-ko lur zerranda berdea Goba ibaiaren ertzean eta kalearen ondoan

SISTEMA LOKALAK.

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
UE-5 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKO DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, LURZORU ERAIKIGARRI BERRIAK LORTU AHAL IZATEKO, D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREI ETA GARAIEREI JARRAITUZ.
HORI UDALAK ETA JABEAK SINATU ZUTEN HIRIGINTZAKO HITZARMENEAN EZARTZEN DIREN BALDINTZETAN GAUZATUKO DA.
UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

SUPERFICIE DE TERCARIO EN PLANTA BAJA, SE PUEDE TRANSFERIR A USO RESIDENCIAL QUEDANDO, POR TANTO, TODA LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA 4.704, COMO USO RESIDENCIAL. SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	757 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	579 M ² (Según alineaciones y alturas)
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	3 Viviendas unifamiliares adosadas, ó viviendas en edificio plurifamiliar según Normativa SUR-1
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 9,00 M (B+2) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 PODRÁN EDIFICARSE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS, SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, O EDIFICIO PLURIFAMILIAR CON EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS INDICADO EN LA NORMATIVA SUR-1.	

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA	No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	1.804 M ² (Aprox.)
SUPERFICIE CONSTRUIDA	666,05 M ² (Aprox.) (Fuera de Ordenación)
USO DOMINANTE	Residencial
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	1.568 M ² (Según alineaciones y alturas) del Convenio Urbanístico, firmado a tal efecto.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	No
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	2 Edificios plurifamiliares, con aproximadamente 12 Viviendas en total, de superficie construida 130 m ² (Aprox.) cada una, una vez demolido el edificio situado en FUERA DE ORDENACIÓN
NUEVA PLANTA	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 9,00 M. (B+2+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES: (S.G.C.)	Carretera Vecinal A-4413. Los terrenos de la/s parcela/s 0063-0001-011 y 0063-0001-0012, afectados por el "Proyecto de Construcción de Acondicionamiento de la A-4413 de Murgia a Domaikia, entre el PK. 0+000 y el PK. 0+175, en Murgia (Álava)", quedan adscritos a esta unidad de ejecución, a efectos de su obtención; que se llevará a cabo en los términos establecidos en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y su propietario. S.L.C.: Calle con aparcamientos. L.L.V.: Franja verde de 5 m en margen de Río Goba y junto a la calle.

SISTEMAS LOCALES.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS EDIFICABLES, SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10.
SU EJECUCIÓN SE LLEVARA A CABO EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y SU PROPIETARIO.
SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO

FITXA ZENBAKIA: 6

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	1.376 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEZKO AZALERA ERAIKIGARRIA	800 m ² . (lerrokaduren eta garaieren arabera)
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Bizitegiarako azalera beheko, 1. eta 2. solairuan: 800 m ² .
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	SUR-1 D-10 planoaren arabera. D-10 planoaren arabera.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	9,50 m (B+2) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	SGC: A-4413 auzo errepidea. LLV: Espaloia kale berriaren ondoan.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-6 EGIKARITZE UNITATEAN FAMILIA ANITZEKO ERAIKIN BAT EGIN AHALKO DA, D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LERROKADUREN ETA GARAIEREN ARABERA, ARAUEK SUR-1erako EZARRITAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA MUGAREKIN. UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.	

FITXA ZENBAKIA: 7

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	12.965,93 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (azalera gordinari aplikatuta):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 34 etxe, Zuiako Udalarekin sinatutako hirigintzako hitzarmenaren arabera.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	SUR-2 4,80 m kalearen ardatzetik. Aurreko mugara atxikia eta 5 m-ra alboetako eta atzeko mugetaraino.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekurik gabe. LLV: hiri parkea.
URBANIZAZIO KARGAK: HIRIGINTZAKO HITZARMENAN EZARRITAKOAK.	
OHARRAK: ONARTUTAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUAN, UNITATEKO LAGAPEN GARRANTZITSUAK HARTU DIRA KONTUAN (BEREZIKI, HIRI PARKERAKO), BAITA DAUZKAN URBANIZAZIO KARGA NABARMENAK ERE. UE-7 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA IZANGO DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, OIN BERRIKO ETXEAK, FAMILIA BAKARREKOAK, EGITEKO. HALABER, BEHARREZKOA IZANGO DA D-10 PLANOAN ZEHAZTUTAKO LURZORUA ESPAZIO LIBREEN SISTEMA LOKAL GISA (LLV) LAGATZEA. DOAKO LAGAPEN HAU LURZORUA ERABAT URBANIZATU ONDOREN EGINGO DA, URBANIZAZIO HORRETARAKO, UDALBATZAREN IRIZPIDEAK AINTZAT HARTUTA.	

FITXA ZENBAKIA: 8

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	17.248 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinari gabe):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 17 etxe edo, gutxi gorabehera, familia biko 10 etxe, arau orokorrekin SUR-3ari buruz emandako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-3 14 m A-4415 errepidearen ardatzetik eta 5 m Ugalde ibaiaren ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	17 m A-4415 errepidearen ardatzetik eta 12 m Ugalde ibaiaren ertzetik. Aurreko mugara atxikia eta alboetako eta atzeko mugetatik 5 m-ra .

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	1.376 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	800 M ² (Según alineaciones y alturas)
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Superficie Residencial en PB, P1 y P2: 800 m ² .
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1 Según plano D-10. Según plano D-10. 9,00 M (B+2) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.G.C.: Carretera Vecinal A-4413. L.L.V.: Acera junto a la nueva calle.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 PODRÁ EDIFICARSE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR SEGÚN LAS ALINEACIONES Y ALTURAS DEFINIDAS EN EL PLANO D-10, CON EL LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS INDICADO EN LA NORMATIVA SUR-1. SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDA EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.	

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	12.965,93 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre bruta inicial)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	34 Viviendas Unifamiliares, según Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Zuia.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	S.U.R.-2 4,80 m. de eje de calle. Adosada a lindero frontal y 5 m. de laterales y testeros.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	7,50 M. (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle sin aparcamientos. L.L.V.: Parque urbano.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS ESTABLECIDAS EN EL CONVENIO URBANÍSTICO.	
OBSERVACIONES: EN EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDO, SE HA TENIDO EN CUENTA LAS IMPORTANTES CESIONES DE LA UNIDAD (ESPECIALMENTE PARA EL PARQUE URBANO), ASÍ COMO SUS FUERTES CARGAS DE URBANIZACIÓN. EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7 SE REQUERIRÁ UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE NUEVA PLANTA. TAMBIÉN, SERÁ OBLIGATORIA LA CESIÓN DEL SUELO ESPECIFICADO EN EL PLANO D-10 COMO SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (LLV), ESTA CESIÓN GRATUITA SE REALIZARÁ TOTALMENTE URBANIZADA, SIGUIENDO LOS CRITERIOS, PARA DICHA URBANIZACIÓN, DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL.	

Nº FICHA: 8

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	17.248 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	17 Viviendas Unifamiliares ó 10 viviendas bifamiliares aproximadamente, según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	S.U.R.-3 14 m de eje de A-4415 y 5 m de margen de Río Ugalde. 17 m de eje de A-4415 y 12 m de margen de Río Ugalde. Edificación adosada a lindero frontal y a 5 m de laterales y testeros.

OHARRAK:

BIDE SAREAREN BARRUAN UNITATE HAU ARTIKULATZEN DUTEN BIDEAK DEFINITZEKO, UE-8, UE-9 ETA UE-10 UNITATEEN MULTZOA HARTUKO DA KONTUAN, UNITATE BAKOITZARI DAGOKION IRTENBIDEA AURKITZEKO.

UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILEAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

FITXA ZENBAKIA: 11

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	13.949 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-3 7 m kalearen ardatzetik eta 5 m Goba ibaiaren ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	12 m Goba ibaiaren ertzetik. Aurreko mugara atxikia eta alboetako eta atzeko mugetatik 5 m-ra .
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin. LLV: 5 m-ko lur zerranda berdea Goba ibaiaren ertzean.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-11 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.

BEHARREZKOA BALITZ BESTE BARNE BIDE BATEN TRAZADURA EGITEA, HORI BARNE ERREFORMAKO PLAN BEREZIAREN BIDEZ IZAPIDETUKO DA.

UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILEAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

FITXA ZENBAKIA: 12

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	12.920,04 m ² .
AZALERA ERAIKIA	1.050 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUN AGORTUA	Ez.
GAUZATZEA	Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK:	Lehendik dagoenez gain, horretarako gutxienez partzelaren 2.625 m ² gordeko dira, familia bakarreko gehienezko etxe kopurua egiteko, arau orokorrekin SUR-2ari dagokion ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-2 D-10 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	D-10 planoaren arabera. Aurreko mugara atxikia eta alboetako eta atzeko mugetatik 5 m-ra .
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	7,50 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK. BESTELAKOAK.	KTS: kalea aparkalekuarekin

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

UE-12 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.

FITXA ZENBAKIA: 13

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	8.073,92 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak

OBSERVACIONES:

PARA LA DEFINICIÓN DE LOS VIALES QUE ARTICULEN ESTA UNIDAD DENTRO DE LA TRAMA VIARIA, SE TENDRAN EN CUENTA EL CONJUNTO DE UE-8, UE-9 Y UE-10, CON EL FIN DE CONSEGUIR UNA SOLUCIÓN UNITARIA

SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.

Nº FICHA: 11

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	13.949 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanística y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-3 7 m de eje de calle y 5 m de margen de Río Goba.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	12 m de margen de Río Goba. Edificación adosada a lindero frontal y a 5 m de laterales y testeros.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos. L.L.V.: Franja verde de 5 m, en margen de Río Goba.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.

SI FUERA NECESARIO EL TRAZADO DE UN NUEVO VIAL INTERIOR, ESTE SE TRAMITARÁ A TRAVÉS DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.

Nº FICHA: 12

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	12.920,04 M ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.050 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA AGOTADA	No
EJECUCIÓN	Proyectos de urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA:	Además de la existente, para la que se reservarán un mínimo de 2.625 m ² de parcela, número máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General de S.U.R.-2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	S.U.R.-2 Según plano D-10. Según plano D-10. Edificación adosada a lindero frontal y 5 m a laterales y testeros.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES. OTROS.	S.L.C.: Calle con aparcamiento.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.

Nº FICHA: 13

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	8.073,92 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	7 m aparkalekua duen kalearen ardatzetik eta 5 m aparkalekurik gabeko kalearen ertzetik. 5 m partzelaren itxituratik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-13 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKO DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 14

OHARRAK:	
14. EGIKARITZE UNITATEAN, GUTXI GORABEHERA 1.340 M ² -KO AZALERAREKIN ETA MURGIAKO IPARRALDEAN KOKATUTA, BESTE BIDE BAT ZABALDUKO DA. KASU HONETAN, LURSAILAK (GUTXI GORABEHERA, 66. PARTZELAK 770 M ² LAGAKO DITU, 65.AK 305 M ² ETA 67.AK 90 M ²) DOAN ETA DERRIGORREZ LAGA BEHAR DITUZTE HORIEN JABEEK, BAINA ADMINISTRAZIOARI DAGOKIO URBANIZAZIO GASTU GUZTIEZ ARDURATZEA. UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.	

FITXA ZENBAKIA: 15

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	4.374,80 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxe isolatu 1.
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-2
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	5 m Ugalde ibaiaren ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik eta 12 m Ugalde ibaiaren ertzetik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	LLV: 5 m-ko lur zerrenda berdea Ugalde ibaiaren ertzean.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.	

FITXA ZENBAKIA: 16

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	Guztira, 2.605 m ² -ko azalera gordina.
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia biko 2 etxe Guztira: 4 etxebizitza.
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-2
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-10 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	D-10 planoaren arabera.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanística y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-3 7 m de eje de calle con aparcamiento y 5 m de eje de calle sin aparcamiento.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.	S.L.C.: Calles con aparcamientos.
SISTEMAS LOCALES.	
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 14

OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 14, DE APROXIMADAMENTE 1.340 M ² . DE SUPERFICIE, SITUADA EN LA ZONA NORTE DE LA LOCALIDAD DE MURGIA, COMPRENDE LA APERTURA DE UN NUEVO VIAL. EN ESTE CASO PARTICULAR, LA CESIÓN DE LOS TERRENOS (APROXIMADAMENTE LA PARCELA Nº 66 CEDERÁ 770 M ² ., LA PARCELA Nº 65 CEDERÁ 305 M ² . Y LA PARCELA Nº 67 CEDERÁ 90 M ² .) SERÁ GRATUITA Y OBLIGATORIA, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE LOS MISMOS, PERO SERÁ LA ADMINISTRACIÓN LA QUE CORRERA CON TODOS LOS GASTOS DE SU URBANIZACIÓN. SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.	

Nº FICHA: 15

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	4.374,80 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-2 5 m de margen de Río Ugalde.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela y 12 m de margen de Río Ugalde.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	L.L.V.: Franja verde de 5 m en margen de Río Ugalde.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.	

Nº FICHA: 16

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.605 M ² de superficie bruta total
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación
INTERVENCIÓNES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	2 Viviendas Bifamiliares Total: 4 viviendas.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-2 Según plano D-10.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	Según plano D-10.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK.

SISTEMA LOKALAK. Ugalde ibaiaren ondoko berdegunea lagatzea.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE, BAITA D-10 PLANOAN ADIERAZITAKOAK ERE.

OHARRAK:

UE-16 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, FAMILIA BIKO 2 ETXE ERAIKITZEKO. HORIETAKO BAKOITZAK GUTXIENEZ 1.100 M²-KO AZALERA GORDINA IZANGO DU.

UHOLDE ARRISKUTIK SALBU GERATZEN DEN KOTA GAINDITU BEHARKO DA. HORRETARAKO, INGURUMENAREN ALDETIK ONARGARRIAK DIREN NEURRI ZUZENTZAILAK HARTUKO DIRA, BESTEAK BESTE, UNEAN-UNEAN BETETZEAK EGITEA, BETIERE, HORIEK EZ BADUTE UHOLDE ARRISKUA LARRIAGOTZEN, EZTA INGURUNEAN LEHENDIK ZEGOEN ARRISKUA ERE.

FITXA ZENBAKIA: 17

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	4.074,36 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
ERAIKIGARRITASUNA, GEHIENEZ	2.880 m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	SUSTAPEN PUBLIKOKO 24 ETXEBIZITZA (horiek familia bakarreko etxeak, etxe atxikiak edo ilarako etxeak izan daitezke)
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-1 7 m aparkalekua duen kalearen ardatzetik eta 5 m aparkalekurik gabeko kalearen ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik (aurreko mugara atxiki ahalko da)
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	

FITXA ZENBAKIA: 18

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.095 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia biko etxe 1. arau orokorrekin SUR-3rako ezarritako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-3 7 m aparkalekua duen kalearen ardatzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	

FITXA ZENBAKIA: 19

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	6.857,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-3 7 m aparkalekua duen kalearen ardatzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES.

SISTEMAS LOCALES. Cesión de franja de Zona Verde junto al Río Ugalde.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA Y LAS INDICADAS EN EL PLANO D-10.

OBSERVACIONES:

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-16 REQUERIRÁ DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN DE 2 VIVIENDAS BIFAMILIARES, QUE CADA UNA CONTARÁ CON UNA SUPERFICIE BRUTA MÍNIMA DE 1.100 M².

SE DEBERÁ SALVAR LA COTA QUE QUEDE EXENTA DEL RIESGO DE INUNDACIÓN, PARA LO QUE SE TOMARÁN MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALMENTE ASUMIBLES, PREVISIBLEMENTE RELLENOS PUNTUALES, QUE NO AGRAVEN LA INUNDABILIDAD NI EL RIESGO PREEXISTENTE EN EL ENTORNO.

Nº FICHA: 17

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	4.074,36 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.880 M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	24 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (pudiendo ser viviendas unifamiliares, adosadas o viviendas en bloque)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-1 7 m de eje de calle con aparcamiento y 5 m de eje de calle sin aparcamiento.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela (pudiéndose adosar al linderro frontal)
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M. (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calles con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	

Nº FICHA: 18

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.095 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	1 Vivienda Bifamiliar. Según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-3 7 m de eje de calle con aparcamiento.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M. (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	

Nº FICHA: 19

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	6.857,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanística y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-3 7 m de eje de calle con aparcamiento.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela.

SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-19 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 20

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	3.267,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-10 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-20 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 21

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	10.780,00 m ²
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaren arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	7 m aparkalekua duen kalearen ardatzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxituratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea aparkalekuekin.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-21 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 22

PARTZELA MOTA	Bai eraikuntzak bai urbanizazioak finkatuta
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	1.602,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
ERAIKIGARRITASUNA, GEHIENEZ	Lerrokadurek eta sestrekin zehaztutakoa.
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	SUSTAPEN PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-1
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-10 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	14 m A-3600 errepidearen ertzetik, D-10 planoaren arabera.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	10,70 m (BS+2+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-19 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 20

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	3.267,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según Plano D-10.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-20 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 21

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	10.780,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanística y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	7 m de eje de calle con aparcamiento.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 m de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle con aparcamientos.
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 22

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación y consolidada por la urbanización.
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	1.602,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	La definida por Alineaciones y Rasantes.
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	VIVIENDAS DE PROMOCION PUBLICA
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-1
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según Plano D-10.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	14 m del eje de A-3600 y según Plano D-10
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	10,70 M (B+2+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

SISTEMA OROKORRAK.

SISTEMA LOKALAK. KTS: kalea.

URBANIZAZIO KARGAK:

BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.

OHARRAK:

EGIKARITZE UNITATEAN SUSTAPEN PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN FAMILIA ANITZEKO ERAIKINA EGIN AHALKO DA, GEHIENEZKO ETXEBIZITZA MUGARIK GABE, BETIERE, EGOKI BETETZEN BADIRA 1944ko OTSAILAREN 29ko AGINDUAN EZARTZEN DIREN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.

SARRIA

FITXA ZENBAKIA: 1

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.761 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Finkak normalizatzeko eta urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 2 etxe Familia bakarreko etxeak, gehienez, arau orokorreko SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA: ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-3 4,8 m kalearen ardatzetik. 5 m partzelaren itxituratik. 7,50 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK: BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK: UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO ESPE-DIENTEA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 2

PARTZELA MOTA	Eraikuntzak finkatua Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	3.042 m ² . (gutxi gorab.)
AZALERA ERAIKIA	403 m ² . (gutxi gorab.)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA AGORTUTA:	Ez.
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia biko etxe isolatu 1, lehendik dagoenaz gain.
HIRIGINTZA PARAMETROAK: PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	SUR-3 4,8 m kalearen ardatzetik eta 5 m errekaostaren ertzetik.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ: SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ: HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	5 m partzelaren itxituratik. 7,50 m (BS+1+TP) Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK. SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
BESTELAKOAK.	LLV: 5 m-ko lur zerranda berdea errekaostaren ertzera.

URBANIZAZIO KARGAK:
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.
OHARRAK:
UE-2 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, BEHARREZKO AZALERA ETA KALETIK ZUZENEKO SARBIDEA IZANGO DUTEN PARTZELAK ERATZEKO.

FITXA ZENBAKIA: 3

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	3.492,50 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Familia biko 2 etxe

CESIONES OBLIGATORIAS:

SISTEMAS GENERALES.

SISTEMAS LOCALES. S.L.C.: Calle.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.

OBSERVACIONES:

EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, PODRÁ EDIFICARSE UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA, SIN LÍMITE MÁXIMO DE VIVIENDAS, SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIDAS EN LA ORDEN DE 29 DE FEBRERO DE 1944.

SARRIA

Nº FICHA: 1

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.761 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Normalización de Fincas, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	2 Viviendas Unifamiliares Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA. LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3 4,8 M de eje de calle. 5 M de cierre de parcela. 7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN LAS PARCELAS NUEVAS.	

Nº FICHA: 2

TIPO DE PARCELA	Consolidada por la edificación No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	3.042 M ² (Aprox.)
SUPERFICIE CONSTRUIDA	403 M ² (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO	No
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS: NUEVA PLANTA	1 Vivienda Bifamiliar aislada, además de la existente
PARÁMETROS URBANÍSTICOS: LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	S.U.R.-3 4,8 M de eje de calle y 5 M de margen de arroyo.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	5 M de cierre de parcela. 7,50 M (B+1+BC) Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
OTROS.	L.L.V.: Franja verde de 5 m en margen de arroyo.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.
OBSERVACIONES:
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE FORMA QUE RESULTEN LAS PARCELAS DE SUPERFICIE NECESARIA, CON ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE.

Nº FICHA: 3

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	3.492,50 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	2 Viviendas Bifamiliares

ON BERRIKOAK	Familia bakarrek etxeak, gehienez, arau orokorrek SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-11 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-3 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 4

PARTZELA MOTA	Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.036 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
ON BERRIKOAK	Familia bakarrek 2 etxe
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-11 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-4 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO, BAITA LEHENDIK DAGOEN NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ERAIKINA ERAISTEA.	

FITXA ZENBAKIA: 5

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	1.840,25 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
ON BERRIKOAK	Familia bakarrek 2 etxe
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-11 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK:	
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-5 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA 6

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	4.840,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinaren gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
ON BERRIKOAK	Etxebizitzak, gehienez, arau orokorrek SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-11 planoaren arabera.

NUEVA PLANTA	Nº máximo de Viviendas Unifamiliares según tipologías de Normativa General S.U.R.-3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-11.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 4

TIPO DE PARCELA	No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.036 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	2 Viviendas Unifamiliares.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-11.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M. (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS. ASI COMO EL DERRIBO DEL EDIFICIO AGROPECUARIO EXISTENTE.	

Nº FICHA: 5

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	1.840,25 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	2 Viviendas Unifamiliares.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-11.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 6

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	4.840,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación.
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	Nº máximo de viviendas, según tipologías de Normativa General SUR-3.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-11.

ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kaleak.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-6 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

FITXA ZENBAKIA: 7

PARTZELA MOTA	Hutsik Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	7.138,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio-urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Etxebizitzak, gehienez, arau orokorrekin SUR-3 sektorerako ezarritako tipologiaen arabera
OIN BERRIKOAK	
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-3
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-11 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kaleak.
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-7 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

ZARATE**FITXA ZENBAKIA: 1**

PARTZELA MOTA	Urbanizazioak finkatu gabea
UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA	2.893,00 m ² .
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegiak
GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA (partzela gordinarean gainean):	0,40 m ² /m ² .
GAUZATZEA	Birpartzelazio-, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektua.
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	
OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko 2 etxe
HIRIGINTZA PARAMETROAK:	SUR-4
PARTZELAREN ITXITURA LERROA:	D-12 planoaren arabera.
ERAIKUNTZA LERROA, GEHIENEZ:	5 m partzelaren itxuratik.
SESTRAREN GAINETIKO GARAIERA, GEHIENEZ:	7,50 m (BS+1+TP)
HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	Ikus unitateen fitxak: HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA NAHITAEZKO LAGAPENAK:
SISTEMA OROKORRAK.	
SISTEMA LOKALAK.	KTS: kalea
URBANIZAZIO KARGAK:	
BEHAR DIREN GUZTIAK, PARTZELAREN AURREALDEA ERABAT URBANIZATU ARTE.	
OHARRAK:	
UE-1 EGIKARITZE UNITATEARI DAGOKIONEZ, BEHARREZKOA DA FINKAK NORMALIZATZEKO PROIEKTUA IDAZTEA, PARTZELA BERRIAK ERATZEKO.	

Iragarkiak**IDAZKARITZA NAGUSIA**

5188

Diputatuen Kontseiluak 2007ko uztailaren 17ko bilkuran onartutako xedapenen laburpena.

- Erabakiak:

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

- 708/2007 Erabakia, uztailaren 17ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Araban nazioarteko solidaritaterako sentsibilizazio egintzak ("Hacia el mundo con tus ojos" proiektua) batera finan-

LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calles.
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS.	

Nº FICHA: 7

TIPO DE PARCELA	Vacante No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	7.138,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	Nº máximo de viviendas, según tipologías de Normativa General SUR-3.
NUEVA PLANTA	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-3
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-11.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calles.
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS.	

ZARATE**Nº FICHA: 1**

TIPO DE PARCELA	No consolidada por la urbanización
SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD	2.893,00 M ² .
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (sobre la parcela bruta)	0,40 M ² /M ² .
EJECUCIÓN	Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	2 Viviendas Unifamiliares.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S.U.R.-4
LINEA DE CIERRE DE PARCELA.	Según plano D-12.
LINEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.	5 M de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,50 M (B+1+BC)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades-NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 REQUERIRÁ LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS, DE FORMA QUE RESULTEN LAS NUEVAS PARCELAS.	

Anuncios**SECRETARÍA GENERAL**

5188

Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión celebrada el 17 de julio de 2007.

- Acuerdos:

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

- Acuerdo 708/2007, del Consejo de Diputados de 17 de julio, que admite la documentación justificativa de la subvención concedida a la "Asociación de Amigos y Amigas de la República Árabe Saharaui