

## Administrazio Xedapenak

## Foru Aginduak

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA  
LURRALDE OREKAREN SAILA

8207

**Urriaren 13ko 569/2009 FORU AGINDUA, Erribera Beitia udalerriaren plangintzako Arau Subsidiarioen bertsio eguneratua onesten duena.**

Erribera Beitiko udalak, Arabako Foru Aldundiko Erregistro Orokorrean 2009ko irailaren 17an jaso zen idazkiaren bidez, udalerriaren plangintzako Arau Subsidiarioen agiri eguneratua bidali zuen onetsi eta argitaratzeko.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 107. artikulua honako hau dio:

1.- Udalek aldaketak izan dituzten planen bertsio osoak eta eguneratuak onetsi ahal izango dituzte. Bertsio horren onespena derrigorrezkoa izango da plan orokorrak egiturazko antolamenduaren bost aldaketa dituenean, baita horretarako legez baimendutako beste zehaztapen batzuetatik eratorritakoak ere.

2. Hirigintza antolamenduko planen bertsio osoa eta eguneratua onetsi ondoren, kasuan kasuko lurralde historikoaren hirigintza plangintzaren erregistroan eredu bat utzi beharko da.

Erribera Beitia udalerriaren plangintzako Arau Subsidiarioak abenduaren 19ko 495/2003 Foru Aginduaren bidez onetsi ziren behin betiko. Data horretatik egiturazko antolamenduaren hainbat aldaketa onetsi dira behin betiko, bost aldaketa baino gehiago. Hori dela eta, goian aipatutako artikuluan ezarritakoa aplikatuz, indarrean diren Arau Subsidiarioen bertsio osoa eta eguneratua onetsi eta araudiaren argitalpena agin daiteke.

Horregatik, neure esku ditudan eskumenez baliatuz, hauxe  
XEDATU DUT

Lehenengoa- Erribera Beitia udalerriaren plangintzako Arau Subsidiarioen bertsio eguneratua onestea.

Bigarrena- Araudia ALHAOn argitaratzeko agintzea.

Vitoria-Gasteiz, 2009ko urriak 13.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreken diputatua, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

ERRIBERA BEITIA UDALERRIAREN PLANGINTZAKO  
ARAU SUBSIDIARIOAK

## HIRIGINTZA ARAUDIA

969/2004 FORU AGINDUAK ONETSITAKO TESTU BATEGINA,  
BAITA 701/2005 ETA 302/2008 FORU AGINDUEK ONETSITAKO  
AKATSEN ZUZENKETA ETA ALDAKETAK ERE

## I. Titulua. Araudi orokorra

## 1. kapitulua- Arau orokorrak

1. artikulua- Arau Subsidiarioen izaera

Agiri horretan jasotzen den araudiak udalerriaren plangintzako Arau Subsidiarioen izaera du, indarrean den hirigintza legerian ezarritako eduki, irismen eta ondorioekin. Ondorioz, Arau horiek lurraldearen egitura orokorraren oinarritzko elementuak zehazten dituzte, lurzoria sailkatuz eta lurzoru mota eta kategoria bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ezarriz.

## Disposiciones Administrativas

## Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL  
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

8207

**ORDEN FORAL 569/2009, de 13 de octubre, de aprobación de la versión actualizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja.**

Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 17 de septiembre de 2009, el Ayuntamiento de Ribera Baja remite versión actualizada del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal al objeto de que se proceda a su aprobación y publicación.

Dispone el artículo 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que:

1.- Los ayuntamientos podrán aprobar versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que el plan general haya sufrido cinco modificaciones de ordenación estructural, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

2.- Una vez aprobada la versión completa y actualizada de los planes de ordenación urbanística, deberá depositarse un ejemplar en el registro de planeamiento urbanístico del territorio histórico correspondiente.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja fueron aprobadas definitivamente mediante orden Foral nº 495/2003, de 19 de diciembre. Desde dicha fecha han sido varias las modificaciones de ordenación estructural aprobadas definitivamente, superando el número de cinco. Es por ello que en aplicación de lo dispuesto en el artículo arriba transcrito procede aprobar la versión completa y actualizada de las Normas Subsidiarias vigentes y ordenar la publicación de la normativa.

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

Primero.- Aprobar la versión actualizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja.

Segundo.- Ordenar la publicación de la normativa en el BOTHA. Vitoria-Gasteiz, 13 de octubre de 2009.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE RIBERA BAJA

## NORMATIVA URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO APROBADO POR ORDEN FORAL 969/2004,  
INCLUYENDO LA CORRECCIÓN DE ERRORES Y MODIFICACIONES  
APROBADAS POR LAS ÓRDENES FORALES 701/2005 Y 302/2008

## Título I. Normativa general

## Capítulo 1.- Normas de carácter general

Artículo 1.- Naturaleza de las Normas Subsidiarias

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

## 2. artikulua- Aplikatuko den lurralde eremua

Arau Subsidiarioen lurralde eremua Erribera Beitia udalerrri osorako da.

## 3. artikulua- Indarraldia

Arau Subsidiarioak behin betiko onesten direnean, ALHAOn argitaratuko dira biharamunean eta indarrean egongo dira berrikusi ezean eta behin-behineko aldaketak utzi gabe.

## 4. artikulua- Berrikuspena eta aldaketa

1. Arau Subsidiario horiek berrikusi egingo dira gaur egungo idazketa zuzentzen duten irizpide orokor eta helburuei erantzun ezin dietenean kualitatibo edo kuantitatiboki. Beste edozein inguruabar plangintza aldatzeko izango da.

2. Hala ere, 1976ko Testu Bateginaren 47. artikuluan plangintzaren berrikuspenari buruz ezarritakoa eta 1976ko Testu Bateginaren 49. eta 50. artikuluetan plangintzaren aldaketa puntualari eta berdeguneen aldaketari buruz ezarritakoa aintzat hartuko da.

3. Aldaketak gune bateko bolumen eraikigarria handitzeko joera duenean, aldaketa onesteko biztanleen dentsitatea handitzeak eskatzen duten espazio libre handiak aurreikustea eskatuko da.

4. Ez dira Arau Subsidiarioen aldaketatzat joko egikaritze unitateak mugatzean plangintza burutzeak justifikatuta eskatzen dituen egokitzapen puntualak eta garrantzi handikoak ez direnak, ez eta, hala denean, hirigintza araudiaren alderdi zehatzak, guneetako hirigintza parametroekin edo baimendutako erabilerekin lotuta ez daudenak garatu edo argitzeko udal ordenantzak onestea.

## 5. artikulua- Arau Subsidiarioen ondorioak

Onetsi eta behar bezala argitaratu ondoren nahitaez bete beharko dituzte Administrazioak eta partikularrek.

## 6. artikulua- Dokumentazioa

1. Udal plangintza aplikatzeko, berau osatzen duten ondorengo dokumentuen edukia eta irismena zehaztuko dira:

a) Memoriak Arau Subsidiarioen helburuak aurkeztuko ditu, baita jasotako informazioaren ondorio garrantzitsuak eta hirigintza ereduaren eta zehaztapen orokorren justifikazioa ere.

b) Informazio planoek (INF kodearekin identifikatuta eta jarraian zenbaki bat dutenak) Planaren eragin eremuko espazioaren topografiaren eta katastroko errealtatea islatzen dute eta lurzoruaren egungo erabilerak adierazten dituzte.

c) Ordenamendu eta araudi planoek (NOR kodearekin identifikatuta eta jarraian zenbaki bat dutenak) era grafikoan bildu eta adierazten dituzte aurreikusitako ordenamendu berriko elementuen, lurzoruaren sailkapenaren eta bere erabileren eta eraikinaren erabileren inguruan ezarritako zehaztapenak. Beraz, plano horiek osatzen dute Planaren araudi grafikoak, araudi partikularrak dira eta plangintzak berak ezartzen duen hirigintza araudiaren beharrezko parte dira..

d) Hirigintza araudi orokor eta partikularrak mugatu egiten du jabetza eskubidearen hirigintza edukia eta Planaren eragin eremu osoko hirigintza jarduketan baldintzak eta zehaztapenak arautzen ditu, bai plangintzari, kudeaketari zein burutzapenari, bai eraikuntzari edo jarduketak eta erabilerak ezartzei dagozkionak.

e) Ondarea babesteko araudiak udalerriko ondare historiko eta kulturala zaintzea eta erabiltzea bermatzen duten hirigintzako baldintzak eta zehaztapenak ezartzen ditu; horretarako, babestu behar diren eraikin eta elementu historiko, artistiko edo ingurumen arlokoen katalogoa ere jasotzen du.

2. Planoetan agertzen diren eremuak eta edukia identifikatzeko zenbaki bidezko kodeak erabiltzen dira.

a) Lehenengo zenbakiak edukia adierazten du ondoren azaltzen den zerrendaren arabera.

## Artículo 2.- Ámbito territorial de aplicación

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

## Artículo 3.- Vigencia

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

## Artículo 4.- Revisión y modificación

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

2. No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 47 del Texto Refundido 1976, en cuanto a la revisión del planeamiento y a los artículos 49 y 50 del Texto Refundido de 1976 en cuanto a la modificación puntual del planeamiento y modificación en zonas verdes.

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

4. No se considerará modificación de las Normas Subsidiarias, los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, así como la aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de la normativa urbanística y no relacionados con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de las zonas.

## Artículo 5.- Efectos de las Normas Subsidiarias

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

## Artículo 6.- Documentación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Araudi honen III. eranskinean taula bat azaltzen da. Taula horretan araudi hau osatzen duten planoak, edukia eta adierazitako eremua agertzen dira.

4. 1. e) eta f) ataletan adierazten diren arauak agiri bakarra osatzen dute. Araudi hori honako titulu hauetan dago banatuta:

I. titulua. Hirigintza araudi orokorra

II. titulua. Udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren arau orokorrak

III. titulua. Udalerriko lurzorua hirigintzako araudi partikularra

IV. titulua. Lurzoru urbanizagarriaren hirigintzako araudi partikularra

V. titulua. Lurzoru urbanizaezinaren hirigintzako araudi partikularra

VI. titulua. Ondarea babesteko araudia

5. Araudia eranskin bezala honako hau gehitzen du:

I. eranskina. Udalerriko lurzoruko plangintza eremuetako hirigintza fitxak

II. eranskina. Lurzoru urbanizagarriaren sektoreen hirigintzako fitxak

III. eranskina. Ondarea babesteko katalogoa

IV. eranskina. Arauetako planoen zerrenda

7. artikulua- Udal plangintzaren araudi izaera

1. Plangintzaren araudi izaeraren ondorioz, plangintzaren zehaztapenak lege ordenamenduan eransten dira; hala, zehaztapen horiek arauen indarra hartzen dute plangintza onestean.

2. Hala, antolamendu planoek, batez ere antolamendu eta araudi planoei dagozkienek, araudi grafikoak izan behar dute, berriaz aurkakoa adierazten den alderdietan izan ezik; aldiz, antolamendua proposatzeko planoak gainerako arauak orientatzeko eta azaltzeko dira lehenatasunez.

3. Bestalde, hirigintzako araudia izeneko agiriak, babesteko araudia barne, Planaren idatzizko araudia osatzen du.

8. artikulua.- Arauen interpretazioa

1. Oro har, hirigintzako araudi partikularrean ezarritako argibideak salbu, irudikatutako zehaztapenak ondoren datozen alderdiei dago-kienz lotesleak dira:

a) Espazioa zatitze aldera ezarritako zehaztapenak (plangintza eremuak, egikaritze unitateak, tokiko sistemak eta sistema orokorrak).

b) Ezarritako lerrokadurak eta garaiera.

c) Erabilerak zehaztea, kasuan kasuko idatzizko araudiari jarraitu behar zaio.

d) Ekipamendu publikoetarako espazioen eta partzelen zehaztapenak, ulean-ulean dauden beharizanen arabera ezartzen zaie helburu zehatza gorabehera.

2. Indarrean diren lurralde antolamendurako bitartekoak, zuzenean aplikatzekoak ez direnean, ordezkio araudiak izango dira. Hortaz, araudi horiek interpretatzeko orduan zehaztapenak azaltzen direnean, antolatzeko bitarteko horien zehaztapen bidez konpontzen ahalegindu beharko dira; hori guztia, aipatutako bitartekoak Arau Subsidiarioen indarraldia hasi aurrekoak eta ondorengoak izan albo batera utzita.

9. artikulua- Agirien arteko kontraesanak eta desadostasunak; interpretazio zalantzak.

1. Udal plangintza osatzen duten agirien zehaztapen arteko kontraesanak edo desadostasunak ondorengo irizpideen arabera erabakiko dira.

2. Zalantza agiri ezberdinen arteko ageriko kontraesana dela eta sortzen bada, honako hau izan behar da kontuan:

a) Zehaztapen partikularrek lehenesten dira zehaztapen orokorren parean.

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

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

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

Título I. Normativa urbanística general

Título II. Normas comunes al suelo urbano y urbanizable

Título III. Normativa urbanística particular del suelo urbano

Título IV. Normativa urbanística particular del suelo urbanizable

Título V. Normativa urbanística particular del suelo no urbanizable

Título VI. Normativa de protección del patrimonio

5. Como anexo a la Normativa se incluye:

Anexo I. Fichas Urbanísticas de los ámbitos del planeamiento en el suelo urbano

Anexo II. Fichas Urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable

Anexo III. Catálogo de protección del patrimonio

Anexo IV. Relación de planos normativos

Artículo 7.- Carácter normativo del planeamiento municipal

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

2. En este sentido los planos de ordenación, especialmente los denominados de ordenación y normativa, han de tener la consideración de normativa gráfica, excepto en aquellos aspectos en que expresamente se indique lo contrario, mientras que los de propuesta de ordenación tienen un carácter prevalentemente orientativo y explicativo del resto de la normativa.

3. Por otra parte, el documento denominado normativa urbanística, incluida la denominada normativa de protección, supone la normativa escrita del Plan.

Artículo 8.- Interpretación de las Normas

1. Con carácter general, y salvo las indicaciones establecidas en la normativa urbanística particular, las determinaciones grafadas son vinculantes por lo que respecta a los siguientes aspectos:

a) Las determinaciones establecidas a efectos de división espacial (ámbitos de planeamiento, unidades de ejecución, sistemas locales y generales).

b) Las alineaciones y alturas fijadas.

c) La asignación de usos, remite a la correspondiente normativa escrita.

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

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

Artículo 9.- Contradicciones y discrepancias entre documentos, dudas de interpretación

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

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

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

b) Hala, babesteko araudiari dagozkion alderdiek lehenetasuna izango dute erabilerari eta aprobetxamenduari loturiko gaien parean.

c) Memoriako edukiak araudia interpretatzeko baino ezin izango dira erabili, interpretazioa zehaztapen orokor, partikular, idatzi edo grafikoen kontraesanekoa ez denean.

3. Aurreko paragrafoetan ezarritako irizpideak aplikatzeak zalantza edo kontraesana konpontzea ahalbidetzen ez duenean ondorengo irizpideak aplikatuko dira:

a) Antolamenduari edo urbanizazioaren aprobetxamenduei, lagapenei, onurei edo kargei dagokienez, ahalik eta interpretaziorik zabalena egingo da lagapen edo kargetarako eta ahalik eta interpretaziorik murriztaileena irabazizko aprobetxamenduetarako, Planetik eratorritako hirigintzako antolamenduaren edo interes publikoko arazoiek, Udalaren irizpidearen arabera, aurkakoa gomendatu ezean.

i) Beste mota bateko zehaztapenei buruzko zalantza edo izan daitezkeen kontraesanak Udalak ebatziko ditu gizarte intereseko, balorazio historiko kultural, estetiko eta funtzionalaren, higiene eta osasun baldintzen, azpiegiturak, eraikuntzak eta zerbitzuak edo antzeko beste edozeinen hobekuntzaren irizpide eta irizpide oinarrituta.

#### 10. artikulua- Bete beharreko araubidea

1. Arau Subsidiarioek indarrean den hirigintzako legeria garatu eta aplikatzen dute, ondorioz, legeria horren edukiaren arabera interpretatu beharko dira, Arauak legeriari berariaz lotzen ez direnean ere.

2. Zerrenda hau zehatz edo baztertzailatzat jo gabe, ondorengo testuak kontuan hartu behar dira; kasu bakoitzean Arau Subsidiarioetako aipatzen diren sigla edo izen laburtua adierazten da:

a) 1976ko Testu Bategina: lurzuaren eta hirigintza antolamenduaren araubideari buruzko Legearen Testu Bategina (apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretua).

b) 6/1998 Legea: apirilaren 13ko 6/1998 Legea (Estatukoa), lurzuaren araubideari eta balorazioei buruzkoa. Ekainaren 23ko 4/2000 Errege Lege Dekretuak eta 2001eko uztailaren 11ko KAEk aldatutakoa, 16.1 eta 38 artikulua deuseztatzen dituena.

c) Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onetsitako hirigintza plangintzaren arautegia.

d) Ekainaren 23ko 3288/1978 Errege Dekretuak onetsitako hirigintza kudeaketaren arautegia.

e) 17/1994 Legea: 17/1994 Legea (Euskal Autonomia Erkidegokoa), ekainaren 30ekoa, etxebizitzaren eta hirigintzako plangintza eta kudeaketa tresnen izapidetze arloko premiazko neurri buruzkoa.

f) 3/1997 Legea: 3/1997 Legea (Euskal Autonomia Erkidegokoa), apirilaren 25ekoa; horren bidez, erkidegoaren partaidetza ezartzen da hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan.

g) 5/1998 Legea: 5/1998 Legea (Euskal Autonomia Erkidegokoa), martxoaren 6koa, lurzuaren eta hirigintzako antolamenduaren araubidearen arloko premiazko neurri buruzkoa.

h) 3/1998 Legea, 3/1998 Legea (Euskal Autonomia Erkidegokoa), Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena babesteko.

i) 165/1999 Dekretua, martxoaren 9ko 3/1998 Legean jasotzen den jardueraren lizentzia lortzetik kanpo dauden jardueren zerrenda ezartzen duena.

3. Arau horiek arautzen dituzten legezko xedapen batzuk legez indargabetu edo aldatzen direnean, ondorengo irizpideak hartuko dira kontuan:

a) Arauek kasu bakoitzean derrigorrezkoa den xedapena gogorazti baino ez badute egiten, indargabetutako xedapena ordezkatzeko duten legezko zehaztapenei lotu beharko zaio.

b) Araudiak berak baldintzak eta betebeharrak ezartzen dituztenean, eta baldintza edo betebehar horren eduki zehatza adierazteko edo parametro batzuk neurtzeko modua adierazteko Legea baino ez duenean aipatzen, legezko xedapena indargabetzeak ez du araudia aldatzen. Ondorioz, legezko testuak, indarrean ez daudenean ere, araudi hori ulertzeko erabili behar dira.

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

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

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

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

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

#### Artículo 10.- Remisiones legales

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

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

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

b) Ley 6/1998: Ley (estatal) 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio y S.T.C. de 11 de julio de 2001, que anula los artículos 16.1 y 38.

c) Reglamento de planeamiento urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

d) Reglamento de gestión urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

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

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

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

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

i) Decreto 165/1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 9 de marzo.

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

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

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

## 2. kapitulua- Zehaztapenen sistematika

### 11. artikulua- Zehaztapen orokorrak eta partikularrak

1. Arau Subsidiarioek beren zehaztapenak sistematikoki antolatzen dituzte, modu honetara:

a) Zehaztapen orokorrak. Hirigintzako araudi orokorretan eta antolamendu planoetan zehazten direnak dira. Lurraldearen eta bere antolamenduaren egitura orokor eta organikoa zehazten dute; erabilera orokorrak eta xehatuak, eta beren bateragarritasun araubidea; komunitatzeko sistema orokorrak, espazio libreak eta komunitate ekipamendua. Antolamenduarekin eta burutzapenarekin loturiko espazioaren mugaketa ere zehazten dute.

b) Zehaztapen partikularrak. Hirigintza arau partikularretan, babesteko araudian eta antolamendu planoetan zehazten direnak dira. Arau Subsidiarioen esparruko lurzoru urbanizaezinen arlo ezberdinei dagokien araubidea ezartzen dute, antolamendu berriko erakuntzen lurzoruaren araubidea zehazten dute eta plangintzako hiri eraikin guztientzako zehaztapen bereziekin hirigintzako inbentarioa zehazten dute.

2. Edonola ere, zehaztapenen izaera orokorra eta partikularra erlatiboa da, eta zehaztapen orokorrenetik partikularrenetara mailakapena antzeman daiteke. Hala, zehaztapen orokorrenak udalerriz guztian aplikatu daitezkeen hirigintzako araubide orokorrenak dira; ondoren, lurzoru mota bakoitzaren zehaztapen orokorrak (udalerriko lurzorua, urbanizaezina eta urbanizagarria), udalerriko lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari (eraikin edo hiri espazio bakoitzari aplikatu dakizkien zehaztapenak barne) aplikatu dakizkien arau orokorrak, lurzoru urbanizaezinen kategorian bakoitzaren zehaztapenak, lurzati bakoitzari edo lurzoru publikoaren mugaketari dagozkion xedapenak, babesteko araudia, eta horren barruan partikularitasun maila handiena babesteko katalogoko fitxei dagokien.

### 12. artikulua- Udalerriko lurzoruko espazioaren mugaketak

1. Udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarria antolatzeko eta arautzeko espazio esparru ezberdinak ezartzen dira, hala, araubide grafikoak eta idatzizkoak esparru horietako bakoitzerako baldintza zehatzak ezartzen ditu.

2. Lurzorua udalerriko lurzoru, lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezin bezala sailkatzeak espazioa mugatzea dakar. Beraz, III., IV. eta V. tituluetan gehitutako araudi partikularrak, hurrenez hurren, udalerriko lurzoruari, lurzoru urbanizagarriari eta urbanizaezinean eskatzen diren baldintzak hartzen ditu barne.

3. Udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarria plangintza esparru ezberdinetan banatzen da araudiko III. eta IV. tituluetan jasotzen den bezala.

4. Lurzoru urbanizaezinen zonifikazioa V. tituluari jasotzen da.

5. Espazioaren muga horiekin batera, hirigintzako araudiak kasu batzuetan lurzati jakinetarako arautegi espezifikoak ezartzen du. Hala, kasuan kasuko antolamendu planoek udalerriko lurzoruari eta lurzoru urbanizaezinean dauden lurzatiak azaltzen dituzte.

### 13. artikulua- Lurzati

1. Geometrikoki mugaturiko unitate fisikoa osatzen duen lurzoru zatia da eta horrentzat plangintzak hirigintzako araubide zehatza ezartzen du.

2. Muga horiek jabetza erregistroan edo katastroan erregistratutako lurzatiak izaten dira normalean, baina horiek grafikoan islatzeak eta planoetan identifikatzeak ez du esan nahi muga horrek erregistro batean edo bestean agertzen denarekin bat datorrenik.

### 14. artikulua- Sistema orokorra eta tokikoa

1. Lurzati bakoitzaren lurzoruaz kanpo, hirigintzako araudiak sistema orokorrak eta tokiko sistemak izenez ezagutzen diren espazio eremuak ere aipatzen ditu.

2. Sistema orokorrak lurraldearen egitura orokorra eta organikoa zehazten duten elementu ezberdinak dira, gaur egun daudenak nahiz plangintza honetan jasotzen direnak izan. Ondorioz, sistema orokorrak

## Capítulo 2.- Sistemática de las determinaciones

### Artículo 11.- Determinaciones de carácter general y particular

1. Las Normas Subsidiarias ordenan sistemáticamente sus determinaciones como:

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

b) Determinaciones de carácter particular. Son las que se especifican en las normas urbanísticas particulares, en la normativa de protección y en los planos de ordenación. Establecen el régimen correspondiente a las distintas áreas del suelo no urbanizable incluidos en el ámbito de las Normas Subsidiarias, determinan el régimen del suelo de las edificaciones de nueva ordenación; y definen un inventario urbanístico con las determinaciones individualizadas para la totalidad de la edificación urbana del ámbito del planeamiento.

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

### Artículo 12.- Delimitaciones espaciales en el suelo urbano

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

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

3. El suelo urbano y urbanizable se distribuye en distintos ámbitos de planeamiento tal como se recoge en los Títulos III y IV de esta normativa.

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

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

### Artículo 13.- Parcela

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

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

### Artículo 14.- Sistema general y local

1. Fuera del suelo parcelado, la normativa urbanística se refiere también a ámbitos espaciales denominados sistemas generales y sistemas locales.

2. Sistemas generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, sean existentes actualmente o se encuentren previstos, en el presente planeamiento.

udalerriko lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian zein urbanizaezinean koka daitezke.

3. Tokiko sistemak, sistema orokorren osagarri izanik, eremu mugatu bateko herritarren zerbitzurako elementuak dira eta udalerriko lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatzen dira.

4. Sistemen barne herritarren zerbitzurako azpiegiturak eta zerbitzuak ere badaude, orokorrak edo tokikoak izan daitezke, herritarrei nahiz eremu mugatu bati balio dietenak.

### 3. kapitulu- Lurzoruaren hirigintzako araubidea

15. artikulua- Lurzoruaren sailkapena

Erribera Beitia udalerriko lurzoru udalerriko lurzoru, lurzoru urbanizagarria eta urbanizaezina da.

16. artikulua- Udalerriko lurzoru

Antolamendu planoetan berariaz hala sailkatutakoa udalerriko lurzoru da jada eraldatutako lurzoru baina, gutxienez ibilgailuen sarbidea, uren hornidura, uren husketa eta energia elektrikoaren hornidura dituen, 6/1998 Legearen 8. artikuluan ezarritakoaren arabera.

17. artikulua- Udalerriko lurzoruaren kategoriak

1. Indarrean den legeriak ezarritako irizpideei jarraituz, bereziki 6/1998 Legearen 14. artikuluari, udalerriko lurzoruan bi kategoria bereizten dira.

Urbanizatutako udalerriko lurzoru; arau hauetan finkatutako udalerriko lurzoru izena duena zuzenean eraiki daitekeen lurzoru da, araudi honen 45. artikulua aipatzen duen jarduteko sistema bat ere aplikatu beharrik gabe. Inguruabar horrek ez du esan nahi kasu batzuetan jabeek urbanizatu behar izatea lurzatia orubetzat jotzeko.

Urbanizatu gabeko hiru lurzoru, finkatu gabeko udalerriko lurzoru izenekoak, eraikitzeko aurreikusitako jarduteko sistemetako bat aurrez aplikatzea eskatzen duen lurzoru da.

18. artikulua- Lurzoru urbanizaezina

Lurzoru urbanizaezina antolamendu planoetan berariaz hala sailkatutakoa da eta, 6/1998 Legearen 9. artikuluan ezarritakoaren arabera, lurzoru mota horretan barne hartu behar da lurralde antolamendurako planekin edo sektoreko legeriaren arabera eraldatzearekin bat ez datorren babes bereziko araubideren bat ezartzen zaiolako. Izan ere, paisaiako, ingurumeneko balioak, balio historikoak, arkeologikoak, zientifikoak edo kulturalak ditu, sektoreko plangintzan bermatutako naturako arriskuak edo jabari publikoa babesteko muga edo zortasunekiko lotura duelako, baita dituen nekazaritzako, basogintzako edo abeltzaintzako balioak edo natura aberastasunagatik.

19. artikulua- Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko 5/1998 Legearen 1. artikuluan adierazitakoaren arabera, lurzoru urbanizaezinak hiru kategoria izan ditzake: Babestutako lurzoru urbanizaezina, landa guneko lurzoru urbanizaezina; eta lurzoru urbanizaezin orokorra.

2. Erribera Beitiko ezaugarriak kontuan hartuta, urbanizaezin bezala sailkatutako lurzoru guztia babestutakoa da. Hala sailkatu da nekazaritzarako, basogintzarako edo abeltzaintzarako balio aparta duelako, natur balibideak, paisaiako, historiako edo kulturako balioak ustiatzeko aukeragatik, edo animaliak, landareak edo oreka ekologikoa babesteko.

20. artikulua- Lurzoru urbanizagarria

Antolamendu planoetan berariaz hala sailkatutako lurzoru da eta ez da udalerriko lurzoru ez eta lurzoru urbanizagarria, hau da, udalerriko gainontzekoa, eta eraldatu egin daiteke hirigintzako legerian eta aplika daitekeen plangintzan ezarritako baldintzetan.

21. artikulua- Lurzoru urbanizagarriaren kategoriak

1. 6/1998 Legearen 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, lurzoru urbanizagarrian udal plangintzak sektoretan mugatzen duen lurzoru eta sektorerik ez duen beste lurzoru bereizi behar dira.

En consecuencia, los sistemas generales pueden estar situados tanto en suelo urbano o urbanizable como en suelo no urbanizable.

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

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

### Capítulo 3.- Régimen urbanístico del suelo

Artículo 15.- Clasificación del suelo

El suelo del municipio de Ribera Baja se clasifica en urbano, no urbanizable y urbanizable.

Artículo 16.- Suelo urbano

Constituye el suelo urbano el expresamente clasificado así en los planos de ordenación, al ser un suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 6/1998.

Artículo 17.- Categorías de suelo urbano

1. Atendiendo a los criterios establecidos por la legislación vigente, especialmente al artículo 14 de la Ley 6/1998, se distinguen en el suelo urbano dos categorías.

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

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

Artículo 18.- Suelo no urbanizable

Suelo no urbanizable es aquél expresamente clasificado así en los planos de ordenación y que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 6/1998, debe incluirse en esta clase de suelo por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, o por sus riquezas naturales.

Artículo 19.- Categorías de suelo no urbanizable

1. De acuerdo con lo señalado en el artículo 1 de la Ley 5/1998 del País Vasco, el suelo no urbanizable puede pertenecer a una de estas tres categorías: suelo no urbanizable protegido, suelo no urbanizable de núcleo rural; y suelo no urbanizable común.

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

Artículo 20.- Suelo urbanizable

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

Artículo 21.- Categorías de suelo urbanizable

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 6/1998 en el suelo urbanizable se debe distinguir aquel suelo que el planeamiento municipal delimita en sectores de aquel otro que no queda delimitado en sectores.

2. Arauek lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen duten lurzorua epe labur edo ertainera gune ezberdinetan gehitzeko egokiak diren lursailez dago osatuta, eta udalerriko garapen sozial eta ekonomikoaren ondorioz sor daitekeen eskaria gogobetetzea ahalbidetzen dute.

3. Ondorioz, Arauek lurzoru sektoretan mugatzen dute, hala, Erribera Beitiko lurzoru urbanizagarri guztia lurzoru urbanizagarri mugatua da.

#### **4. kapitulua- Lurzoruen jabeen eskubideak eta betebeharrak**

##### *1. atala- Baldintza orokorrak*

##### **22. artikulua- Hirigintza aprobetxamendua**

1. Udal plangintzak ezarritako antolamenduak udalerriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko lurzati bakoitzerako hirigintza aprobetxamendua finkatzen du.

2. Aprobetxamendua plangintzak berak ezarritako eraikitzeo eta erabilerarako aukerei dagokie.

3. Aprobetxamendua Plana gauzatzearen bidez esleitzen zaie partzelen jabeei edo udalari, hirigintzako legeriak eta hirigintzako araubide honek ezarritako arauekin bat etorritz.

##### **23. artikulua- Irabazizko lurzatiak eta lagapenak**

1. Hirigintzako aprobetxamenduak irabazizko lurzatiak izenez ezagutzen diren partzeletan gauzatzen dira.

2. Erabilera publikorako lurzorua eta zerbitzu publiko baten eraginpeko partzelek ez dute hirigintzako inolako aprobetxamendurik jasotzen eta, 6/1998 Legean ezarritakoarekin bat etorritz, udalari lagatzen zaizkio doan.

##### **24. artikulua- Udalerriri aprobetxamendua esleitzea**

44.ak aipatzen duen lurzoru publikoaren lagapena albo batera utzita, udalak lurzoru urbanizagarriko edo finkatu gabeko udalerriko lurzoruko egikaritze unitate bakoitzean eraikitako aprobetxamendu eraikigarriaren ehuneko hamarrerako eskubidea du.

Egikaritze unitatearen ezaugarriek udalari portzentaje hori irabazizko lurzatiak eskualdatuz esleitzea eragozten dutenean, aprobetxamendu hori udalari esleituko zaio, haren balorazio ekonomikoaren bidez.

##### **25. artikulua- Egoera anitzak**

Lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko 6/1998 Legean aurreikusitakoaren arabera, lurzoruaren jabeen betebeharrak eta eskubideak lurzatiaren sailkapenaren eta hirigintzako egoeraren arabera ezartzen dira, titulu honetako 2. kapituluan ezarritakoaren arabera eta kudeaketa planoetan agertzen den bezala (NOR.3).

##### *2. atala- Eskubideak eta betebeharrak udalerriko lurzoruaren*

**26. artikulua- Eskubideak eta betebeharrak udalerriko lurzoru finkatuan**

1. Udalerriko lurzoru finkatu bezala sailkatutako lursailen jabeek lursailen urbanizazioa osatzeko eskubidea eta betebeharra dute lursailen orube izaera har dezaten.

2. Lurzoru horretan barne hartutako lurzati baten jabeak kasuan kasuko lurzatiarako plangintzak aurreikusitako antolamenduak zehazten duen hirigintzako aprobetxamendu osorako eskubidea du.

**27. artikulua- Eskubideak eta betebeharrak udalerriko lurzoru finkatuan**

1. Finkatu gabeko udalerriko lurzoruaren jabeek plangintzak ezarritako baldintzetan urbanizatzeko eskubidea dute.

2. Urbanizatzeko eskubidea eremu publikoa urbanizatzeko eta lagatzeko betebeharra betez, udalari kasuan kasuko hirigintzako aprobetxamenduaren ehuneko hamarrena emanaz eta hirigintzako aprobetxamenduaren gainontzekoa egikaritze unitateko jabeen artean berdinbanatuz baliatu ahal izango da.

3. Eskubide hori Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik baliatu ahal izango da.

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

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

#### **Capítulo 4.- Derechos y deberes de los propietarios del suelo**

##### *Sección 1.- Condiciones generales*

##### **Artículo 22.- Aprovechamiento urbanístico**

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

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

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

##### **Artículo 23.- Parcelas lucrativas y cesiones**

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

2. El suelo destinado a uso público y las parcelas afectas a un servicio público no reciben ningún aprovechamiento urbanístico y, de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1998 son cedidas gratuitamente al Ayuntamiento.

##### **Artículo 24.- Adjudicación de aprovechamiento al municipio**

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

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

##### **Artículo 25.- Diversidad de situaciones**

De acuerdo con lo previsto en la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, los deberes y derechos de los propietarios del suelo se establecen según la clasificación y situación urbanística en que se encuentran las distintas parcelas de acuerdo con lo establecido en el capítulo 2 de este Título y tal como se refleja en los planos de gestión (NOR.3).

##### *Sección 2.- Derechos y deberes en el suelo urbano*

##### **Artículo 26.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado**

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

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

##### **Artículo 27.- Derechos y deberes del suelo urbano consolidado**

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

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

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

4. Araudi partikularrak eskubide hori gehienez ere balia daitekeen epea ezartzen du. Epea urbanizatzeko eskubidea hasten den egunetik hasita zenbatuko da.

5. Urbanizatzeko eskubide hori erabiltzea eta hirigintzako aprobetxamendurako eskubidea eskuratzea LABLren 14. artikuluan ezarritakoak arautuko ditu eta 45. artikuluko 2. ataleko 5. kapituluak aipatzen dituen exekuzio sistemen bidez egingo dira.

28. artikulua- Hirigintzako aprobetxamendurako eskubidea baliatzea

1. Hirigintzako aprobetxamendurako eskubidea eraikitzeke lizentziaren eskabidearen bidez baliatuko da.

2. Eskubide hori erabiltzen hasi ahal izango da, honako baldintza hauek betetzen direnean:

a) Udalerriko lurzoru finkatua Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik.

b) Udalerriko lurzoru finkatu gabea urbanizatzeko eskubidea eremu publikoaren lagapen eta urbanizazio betebeharrak betez burutzen den unetik. Udalarari hirigintzako aprobetxamenduaren ehuneko hamar esleitu beharko zaio.

3. Araudi partikularrak eskubidea gehienez ere erabiltzeko epea aipatzen du eraikitzeke lizentzia egokia eskatuz:

a) Udalerriko lurzoru finkatua epe hori Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik hasi behar da kontatzen, une horretan dauden orubeen kasuan. Beste kasu batzuetan, auri deklarazioa edo eraisteko lizentzia ematen denetik.

b) Finkatu gabeko udalerriko lurzoruan, epea birzatiketa proiektua behin betiko onesten denetik hasi behar da kontatzen.

29. artikulua- Eraikitzeke eskubidea baliatzea

Lizentziaren emakidaren berri ematen duen agiriak eraikitzeke eskubidea baliatzeko eta lehenengoz okupatzeko lizentzia eskatzeko gehieneko epea finkatu beharko du.

30. artikulua- Eraikitzeke eskubidea eta lehenengoz okupatzeko baimena

1. Eraikitzeke eskubidea lehenengoz okupatzeko lizentziaren bidez eskuratuko da; lizentzia horrek eraikuntza proiektua osorik - hala denean, eremu publikoaren ondoan dagoen lurzatiaren barneko urbanizazioa eta itxituren eta fatxaden erabateko akabera barne-egiteko eskatuko du.

2. 26. artikulua ezartzen duen bezala, plangintzak udalerriko lurzoruko lurzati batzuetan urbanizazioa osatzeko betebeharrak ezartzen du, erabilera publikoko lurzoru zabalduz. Hala denean, betebeharrak hori lehenengoz okupatzeko lizentzia emateko ezinbestean bete behar izango da.

3. Lurzati libreak dituzten lurzatietan eraikitzen denean, lizentzia emateko eskatzen den baldintza lurzati libre horretan lorezaintzako eta barneko urbanizaziorako obrak amaitzea izango da baita ere.

4. Salbuespen gisa, lizentzia obra horiek amaitu gabe egonda ere eman ahal izango da, betiere amaituko direla behar beste bermatzen bada, 51. artikuluan ezarritako baldintzetan.

31. artikulua- Kontserbatzeko betebeharrak

1. Eraikitzeke eskubideak berarekin dakar, LABLren 19. artikuluan ezarritakoaren arabera, jabeak eraikinak eta lurzatiaren barneko urbanizazioa segurtasunari, osasungarritasunari eta apaintasunari dagozkien beharrezko baldintzetan kontserbatu beharra.

2. Behar horrek lurzatiaren dauden eraikin guztiak hartzen du barne; ez dira behin behineko eraikinak kontuan hartze, horiek eraikitzeke ere udalaren lizentzia behar delako, eta oro har, kontserbatzeko beharra eraitsi arte.

3. Jabeak betebeharrak hori betetzen ez badu, udalak, ofizioz edo edozein interesdunek eskatuta, baldintzei eusteko behar diren obrak burutzeko aginduko du eta, gainera, horiek burutzeko epea ezarriko du.

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

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

Artículo 28.- Ejercicio del derecho al aprovechamiento urbanístico

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

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

a) En el suelo urbano consolidado desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

Artículo 29.- Ejercicio del derecho a edificar

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

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

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

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

3. En el caso de edificaciones en parcelas que incluyan parcelas libres, será así mismo condición exigida para la concesión de esa licencia la conclusión de las obras de jardinería y urbanización interior previstas en esa parcela libre.

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

Artículo 31.- Deberes de conservación

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

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

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



4. Artikulu honek aipatzen duen betebeharra Erribera Beitia herri-gunean kokatutako eraikin guztien jabeek dagokie, haien eraikuntza urtea edo lehenengoz okupatzeko lizentziaren eguna edozein dela ere.

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

Hirigintza Diziplinaren Araudiko 2. artikulua ezartzen duenaren arabera, aurreitazio lizentzia behar dute urena bakarrik den erabilera behar diren obrek, eskuratzearen titulua edozein dela ere. Ondorioz, putzuak zabaltzeak lizentzia egokia ematea eskatzen du. Lizentziaren eskariari administrazioaren emakida edo baimena erantsi beharko zaio lizentzia emateko baldintza gisa.

### 3. atala. Eskubideak eta betebeharrak lurzoru urbanizagarrian

33. artikulua- Eskubideak mugatutako lurzoru urbanizagarrian

1. Arau Subsidiario hauek Mugatutako Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruen jabeek, 6/1998 Legearen 15. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik, kasuan kasuko Plan Partzialaren idazketaren bidez horiek garatzeko eskubidea dute arau partikular egokietan ezarritakoarekin bat etorritik.

2. Lurzoru horren hirigintzako garapena hasi arte nekazaritza-abeltzaintza eta landazabal gune bezala kalifikatutako lurzoru urbanizaezinerako ezarritako baldintzetan baliatu ahal izango dute.

3. Aipatutako legearen 17. artikuluan ezarritakoaren arabera, udalak nekazaritza-abeltzaintza eta landazabal gunean aplikatu daitezkeen arau partikularretan aurreikusitakoari egokitzen diren behin-behineko eraikinak baimendu ahal izango ditu salbuespen gisa.

4. Edonola ere, eraikin horiek kalte ordainik gabe eraitsi behar izango dira udalak erabakitzen duenean, eta edonola ere Plan Partzial egokiaren behin betiko onespeneren aurretik. Jabeek onarturiko aipatutako baldintzak betetzen dituzten obren baimena jabetza erregistraoan jasoko da.

34. artikulua- Betebeharrak lurzoru urbanizaezinean

1. Garatutako lurzoru urbanizagarriaren jabeek, Plan Partzial egokiaren idazketaren bidez, urbanizatu egin beharko dute burutzapenean parte hartuz; horrek, 6/1998 Legearen 18. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, honako betebeharrak espezifikoki hauek betetzea dakar:

a) Planak aurreikusitako tokiko sistemarako eremu publikoa lagatzea eta urbanizatzeko.

b) Kasuan kasuko hirigintzako aprobetxamenduaren ehuneko hamarra udalari esleitzea.

c) Hirigintzako aprobetxamenduaren gainontzekoa egikaritze unitateko jabeen artean berdintzea.

2. Horrez gain, ordaindu egin beharko dute eta, hala denean, jardueraren kanpoko sistema orokorrekin lotzeko azpiegiturak burutu eta, hala denean, handitzeko beharrezko obrak edo Arau Subsidiario hauek ezartzen dituzten betekizunekin eta baldintzekin bat etorritik sistema horiek indartu.

### 5. kapituluak- Arau Subsidiarioen garapena eta betearazpena

#### 1. atala- Arau Subsidiarioen eraginkortasuna

35. artikulua- Udalerriko lurzoruko Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

1. Arau Subsidiarioak udalerriko lurzoru eta lurzoru urbanizaezin guztien eraginkorrak dira zuzenean eta horiek garatzeko ez da plan-gintzako tresnarik behar edo eskatzen; hori, indarrean den legerian ezarritako helburuekin, araudi honen arabera idatzi behar diren edo beharrezkoak izan gabe idatzi daitezkeen Plan Berezien kaltetan izan gabe.

2. Ondorioz, arau horiek udalerriko lurzoru guztia zehazki antolatzen dute eta lurzoru urbanizaezinean jarduteko baldintzak ezartzen dituzte.

36. artikulua- Lurzoru urbanizagarriaren Arau Subsidiarioen zehaztapenen irismena

1. Lurzoru urbanizagarrian Arau Subsidiarioen antolamenduaren oinarriko baldintzak bakarrik zehazten dituzte. Antolamendua legerian aurreikusitako Plan Partzialaren bidez garatu behar da, Arau hauen IV. tituluan ezartzen den bezala.

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

Artículo 32.- Apertura de pozos y otra captación privada de agua

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

### Sección 3. Derechos y deberes en el suelo urbanizable

Artículo 33.- Derechos en el suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado así clasificado por estas Normas Subsidiarias tiene derecho, en conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la Ley 6/1998, a su desarrollo a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en la correspondiente normativa particular.

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

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

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

Artículo 34.-Deberes en el suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo urbanizable una vez desarrollado, mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, deberán participar en su ejecución mediante su urbanización, lo que supone, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 6/1998 los siguientes deberes específicos:

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

b) Adjudicación al Ayuntamiento del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

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

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

### Capítulo 5.- Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias

#### Sección 1.- Operatividad de las Normas Subsidiarias

Artículo 35.- Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano

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

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

Artículo 36.- Alcance de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable

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

2. Udalerriko lurzuaren antolamendu zehatza barne berrikuntzarako plan berezien bidez osatu edo aldatu ahal izango da.

#### 37. artikulua- Xehetasun azterlanak

1. Xehetasun Azterlanak 1976ko Testu Bateginaren 14. artikuluan eta plangintzako Araudiaren 65. artikuluan ezarritako helburuekin idatzi ahal izango da, eta hirigintzako arau orokorretan eta esparru bakoitzari aplikatu dakizkion arau partikularretan ezartzen diren baldintzetan.

2. Aurreikuspen horiekin bat etorritik xehetasun azterlan bi hartzen dira kontuan:

- a) lerrokaduren azterlanak.
- b) bolumenen azterlanak.

3. Azterlan horien eremua lurzati pribatu batek edo gehiagok osatuko dute eta, beharrezkoa denean, inguratzen duen lurzoru publikoak.

4. Azterlan horiek onetsi ondoren, zehaztapenak udal plangintzan gehituko dira eta erabat nahitaezkoak izango dira administrazioarentzat

#### 38. artikulua- Izapidea eta onespina

1. Urbanizazio proiektuei hasierako onespina emango die udalak aurkezten diren egunetik hiru hilabeteko epean. Hasieran onetsi ondoren hoguei egunez jendaurrean jarriko dira, aztertu eta horien alegazio egokiak aurkez daitezten, ALHAOn iragarri eta Araban hedapen handiena duten egunkarietako batean argitaratuz (17/1994 Legearen 7. artikulua).

2. Informazio publikoaren emaitza ikusirik, udalak behin betiko onespina emango die urbanizazio proiektuei hasierako onespina jaso zutenetik hiru hilabeteko epean. Behin betiko onespentzat hartuko da isiltasun positiboa epe hori amaitu ostean ebazpen egokiaren berri eman ez bada, baldin eta informazio publikoaren izapidea amaituta badago (17/1994 Legearen 7.3 artikulua).

39. artikulua- Lerrokaduren gaineko xehetasun azterlanen helburua eta mugak

Lerrokadurak eta maldak egokitu edo doitzeko helburua duten xehetasun azterlanak erabili ahal izango dira, betiere aplikatu daitezkeen arau zehaztutakoak topografiaren eta jada aldameneko guneetan egindako urbanizazioaren ezaugarriak direla eta zailtasun praktikokoak dituztela uste bada. Hortaz, erabiltzeko ez dute behar Arau Subsidiarioen aurreikuspenik edo garatzen dituzten antolamendu tresnarik.

40. artikulua.- Bolumenen gaineko xehetasun azterlanen helburua eta mugak

1. Bolumenak antolatzea helburu duten xehetasun azterlanak plangintza eremu bakoitzari aplikatu dakizkion arauetan berariaz aurreikusitako kasuetan baino ezin izango dira erabili, eta bertan ezartzen diren baldintza eta mugekin. Edonola ere, ezin izango dute eraikigarritasuna gehitu, eta ondorengo parametroen gehienezkoari eutsi beharko diete: lurzatiaren okupazioa, eraikitako azalera, garaiera eta eraikitako bolumena.

2. Oro har, barruko bideak irekitzea edo zabaltzea barne hartzen duten xehetasun azterlanak onetsi ahal izango dira, arau hauek behin betiko onesten direnean eremu publikotik dagoen katastroko lurzatiara dagoen sarbidea konpondu behar denean, eremu publikoarekin loturarik ez dagoenean.

3. Aurreko zenbakian ezarritako kasu orokorraz gain, xehetasun azterlan horiek aplikatu daitezkeen arau partikularrek hala aurreikusten dutenean bakarrik idatzi ahal izango dira antolatzen duten esparruaren barruko bide berriak zabaltzeko, eta edonola ere ezin izango dira eremu publikoko lerrokadurak gutxitu edo aldatu.

4. Xehetasun azterlanen helburuei lerrokaduren eta malden egokitzapena eta doiketa gehitu ahal izango zaie beti.

#### 2. atala- Plangintza gauzatzea

#### 41. artikulua- Plangintza gauzatzeko moduak

1. Plangintza gauzatzeko lurzoru publikoa urbanizatzea eta lurzatiak prestatzea dakar eraiki ahal izateko.

2. La ordenación pormenorizada del suelo urbano podrá ser completada o modificada mediante los Planes Especiales de Reforma Interior. Artículo 37.- Estudios de detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con las finalidades establecidas en el artículo 14 del Texto Refundido de 1976 y artículo 65 del Reglamento de planeamiento, y en las condiciones que se establecen en esta normativa urbanística general y en la normativa particular aplicable a cada ámbito.

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

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

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

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

#### Artículo 38.- Tramitación y aprobación

1. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinadas y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTHA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación en Álava (artículo 7 de la Ley 17/1994).

2. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los proyectos de urbanización en el plazo de tres meses desde su aprobación inicial, entendiéndose aprobado definitivamente por silencio positivo si transcurrido ese plazo no se ha comunicado la pertinente resolución, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública (artículo 7.3 de la Ley 17/1994).

Artículo 39.- Objetivo y límites de los estudios de detalle de alineación

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

Artículo 40.- Objetivo y límites de los estudios de detalle de volúmenes

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

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

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

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

#### Sección 2.- Ejecución del planeamiento

#### Artículo 41.- Modos de ejecución del planeamiento

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

2. Hori, kasuen arabera, dauden lurzatietan egindako jarduera zuzenen bidez gauzatzzen da, edo jarduera sistemen bidez.

#### 42. artikulua- Plangintza burutzeko sor daitezkeen egoera anitzak

1. Plangintza burutzean lurzoru mota eta kategoria ezberdinak bereizi behar dira: udalerriko lurzoru finkatua, finkatu gabeko lurzoru eta lurzoru urbanizagarria.

2. Kudeaketa planoetan (NOR.3) urbanizazio finkatutudun udalerriko lurzoru edozein egikaritze unitate kanpo geratzen da, eta ondorengo artikuluan ezartzen den bezala zuzenean jardun daiteke bertan.

3. Urbanizazio finkaturik gabeko udalerriko lurzoru kudeaketa planoen bidez egikaritze unitateetan banatzen da; jarduteko sistema baten bidez jarduten da bertan, 45. artikuluan ezartzen den bezala.

4. Lurzoru urbanizagarria Plan Partzial baten bidez garatu behar da burutu eta eraiki aurretik. Burutzapena garatu ondoren urbanizazio finkaturik gabeko lurzoruarentzat aurreikusitako antzeko moduan gauzatzzen da.

#### 43. artikulua- Jarduketa zuzena udalerriko lurzoruan

1. Egikaritze unitateen barruan ez dauden udalerriko lurzoru lurzutiak zuzeneko jarduketa izenekoaren bidez eraikiko dira, hau da, eraikitze bidezko lizentziaren eskabidearen bidez, aurrez birzatiaketa proiekturik behar izan gabe.

2. Lurzatirako azpiegituren edo urbanizazioaren egoera aurreikusitako erabilerrako nahikoak ez badira, eraiki nahi duen jabeak behar den gehikuntzaren kostua hartu beharko du bere gain, 49. artikuluan egikaritze unitateetarako oro har ezartzen diren baldintzei jarraiki.

#### 44. artikulua- Egikaritze unitatea ezartzea

1. Egikaritze unitateen mugaketak karga eta mozkinen arteko proportzioa unitate ezberdinen artean orekatzeko joera dauka, ahal den neurrian. Nolanahi ere, unitaterako baliagarriak diren tokiko sistemen urbanizazioa ere barne hartzen du eta, horretarako, irizpide zabala bere gain hartzen du, unitatearen burutzapenak lurzoru finkatuari loturik uzten dituen eremu publikoak urbanizazio desiragarririk gabe uztea eragozten duena.

2. Beharrezkoa denean, udalak plangintza honetan barne hartutako egikaritze unitateen mugaketa aldatu ahal izango du, horretarako 1976ko Testu Bateginako 118. artikuluan araututako prozedura jarraituz. Edonola ere, unitate berriko zehaztapen berrian aurreko paragrafoan adierazitako irizpideak aplikatuko dira.

#### 45. artikulua- Jarduera sistematik

1976ko Testu Bateginaren 119. artikulua ezartzen dituen aukerekin bat etoriz, egikaritze unitateak konpentsazio sistemen bidez burutuko dira; egikaritze unitateetan finkatutako epea pasatu ondoren, sistema horren arabera jardun gabe, lankidetzak sistemak ordezkatzeko du.

#### 46. artikulua- Kudeaketa agiriak

1. Konpentsazio sistemen bidez burutzeak birzatiaketa eta urbanizazio proiektu egokiak onestea eskatzen du.

2. Indarrean den hirigintzako legerian aurreikusitakoarekin bat etorritik, udalari dagokio plangintza burutzeko behar diren kudeaketa agiri egokiak onestea, 16/1981 Errege Dekretuaren 5.2 artikuluan arabera.

#### 47. artikulua- Berdinbanaketa eta lurzoru publikoaren lagapena

1. Aprobetxamenduen berdinbanaketa eta lurzoru publikoaren lagapena birzatiaketa proiektu baten bidez burutuko da.

2. Proiektu horrek zehaztuko du udalari laga beharreko lurzoru publikoa, antolamenduak finkatu eta unitatean bertan sartua dagoena. Lagapen hori doakoa izango da, 6/1998 Legearen 14.2.a) eta 18.1 artikuluetan ezarritakoaren arabera.

3. Proiektutik ateratzen diren lurzatiek kasuan kasuko egikaritze unitaterako plangintzak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

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

Artículo 42.- Diversidad de situaciones para la ejecución del planeamiento

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

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

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

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

#### Artículo 43.- Actuación directa en suelo urbano

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

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

#### Artículo 44.- Establecimiento de la unidad de ejecución

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

2. En caso necesario el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de unidades de ejecución incluidas en este planeamiento, siguiendo para ello el procedimiento regulado en el artículo 118 del Texto Refundido 1976. En todo caso en la nueva determinación de la nueva unidad se aplicarán los criterios indicados en el párrafo anterior.

#### Artículo 45.- Sistemas de actuación

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

#### Artículo 46.- Documentos de gestión

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

2. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente corresponde al Ayuntamiento la aprobación de los correspondientes documentos de gestión necesarios para la ejecución del planeamiento, según el artículo 5.2 del Real Decreto 16/1981.

#### Artículo 47.- Equidistribución y cesión de suelo público

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

2. Este proyecto determinará la cesión al Ayuntamiento del suelo público fijado por la ordenación e incluido en la propia unidad. Esta cesión tendrá el carácter de gratuita de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.a) y 18.1 de la Ley 6/1998.

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

4. Lurzatietan gauza daitekeen hirigintzako aprobetxamendua indarrean den legeriaren arabera banatuta geratzeko moduan banatuko dira lurzatiak.

5. Udalari egokituko zaizkio unitate osoko aprobetxamenduaren ehuneko 10 har dezaketen lurzatiak.

6. Hirigintzako gainerako aprobetxamendua jatorrizko lurzati jabeen artean banatuko da lurzati horien proportzioan.

7. Hirigintzako kargak jabeen artean banatuko dira osorik, bakoitzari esleitzen zaion aprobetxamenduaren arabera.

48. artikulua- Gutxi gorabeherako lurzatiak

1. Kudeaketa planoetan marraztutako lurzatiak gutxi gorabeherako dira; egikaritze unitateetako birzatiketa proiektuak, nolana ere fitxa egokian ezarritako birzatiketa baldintzak mantenduz, ateratzen den lurzati bakoitza nahierara mugatuko du.

2. Halaber, kasuan kasuko esparrurako ezarritako lur zatiketaren baldintzak betez, finkatutako udalerriko lurzoruan kokatutako lurzatiak bateratu edo banatu ahal izango da.

49. artikulua- Hirigintza kargak

1. LABLren 14. artikuluan ezarritakoaren arabera, unitatean sartutako lurzati jabeek dagokie egikaritze unitatea urbanizatzeko kostua. Udalak aprobetxamenduaren 10 jasoko du, kargarik gabe.

2. Urbanizatzeko kostuaren barne sartzen dira kasuan kasuko urbanizazio proiektuaren idazketa eta burutzapena, arau hauetan aipatzen diren edukiekin. Egikaritze unitate bakoitzerako ezarritako baldintza orokor eta partikularren arabera, proiektuak honako hauek barne hartuko ditu:

- a) Bide sarea.
- b) Ur horniduraren sarea.
- c) Saneamendu sarea
- d) Energia elektrikoko sarea.
- e) Herriko argien sarea.
- f) Ureztaketa sarea.
- g) Telefono eta bestelako zerbitzuen sarea.

3. Egikaritze unitatearen eremuan antolamenduz kanpoko eraikinak badaude, haien kalteordaina jabeek beren gain hartzen dituzten karga ekonomikoetan sartu behar da.

50. artikulua- Urbanizatzeko betebeharrak

1. Egikaritze unitate baten bidez urbanizatzeko betebeharrak betetzeko, urbanizazio proiektu bat prestatu ahal izango da, burutzapena hainbat fasetan ezarriko duena.

2. Kasu horretan, proiektuak zehatz-mehatz finkatuko du fase bakoitzean zer obra sartzen den, bai eta, bakoitza urbanizatzen amaitu ondoren, zein lurzatiaren eraiki ahal izango den. Edonola ere, lurzati batean bakarrik eraiki ahal izango da, aurreko faseak gauzatzeak kasuan kasuko lurzati orubetzat jotzea eragiten duenean.

3. Birzatiketa proiektuak banatutako lurzati bakoitzaren titularrak hirigintzako aprobetxamendurako eskubidea eskuratuko du, lurzati barne hartzen duen fasea urbanizatzen den unean, jabeak unitate osoaren urbanizazio kargen zati proportzionala bere gain hartu badu eta udalari dagokion hirigintzako aprobetxamenduaren lagapena gauzatu bada.

4. Udalari dagokion hirigintzako aprobetxamendua konpentsazio ekonomikoaz ordezkatzeko denean, jabe bakoitzak lurzati, birzatatitetik ateratakoa, orubetzat jotzen denean bete ahal izango du betekizun hori.

51. artikulua- Urbanizatzeko betebeharraren zati bat berme nahikoaz ordezkatzeko

1. Kasu guztietan, udalak aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza baimendu ahal izango ditu, HKAREN 40. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badira.

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

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

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

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

Artículo 48.- Parcelas orientativas

1. Las parcelas grafiadas en los planos de gestión tienen un carácter meramente orientativo; el proyecto de reparcelación en las unidades de ejecución, manteniendo en todo caso las condiciones de reparcelación establecidas en las correspondiente ficha delimitará libremente cada una de las parcelas resultantes.

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

Artículo 49.- Cargas urbanizadoras

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

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

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

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

Artículo 50.- Fases en el cumplimiento del deber de urbanizar

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

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

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

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

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

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

2. Era berean, aurreko artikuluan ezarritako fasekako urbanizazioaren kasuan, lurzati baten jabeak, unitatearen urbanizazio kargen zati proportzionala ordaindu beharrean, arauetako 40. artikuluko b) letran ezarritako baldintzak betetzen dituen bermea aurkeztu ahal izango du.

### 3. atala- Lurzoru publikoa eskuratzeko araubidea.

#### 52. artikulua- Lurzoru publikoaren aurreikuspena

Planak arau partikularren eta antolamendurako planoen bidez erabilera publikorako edo zerbitzu publiko bat emateko jabetza publikoko lurzorua zehazten du.

#### 53. artikulua- Lurzoru publikoa eskuratzea

1. Finkatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren edo udalerriko lurzoruen plangintzak aurreikusitako jabari publikoko lurzorua egikaritze unitateetarako aurreikusitako jarduera sistemen bidez lortuko da.

2. Finkatu gabeko lurzoruan, aurreko atalak aipatzen dituen antolamenduak kanpoko araubideak gaur egun lurzati pribatueta barne hartutako lurzoru publikoa lagatzea dakar berekin.

#### 54. artikulua- Desjabetzeko aukera

1. Aurreko artikuluan ezarritako prozedura albo batera utzita, plangintzak publiko bezala aurreikusten duen lurzoruen jabetza publikoa desjabetuz lortu ahal izango da, indarrean den legeriak ezarritako baldintzetan.

2. Gaur egun jabari publikotzat jotzen diren lurzoruak ere desjabetu ahal izango dira, lurzoru horietan jabetza pribatuko titulua dagoela judizialki egiaztatuz gero.

### 6. kapitula- Lurzoruaren sailkapena

#### 1. atala- Erabileren sailkapena esleipenaren arabera

#### 55. artikulua- Lurzoruaren erabilerak

1. Erabilera lurzati, egikaritze unitate, eraikin edo hirigintza garapeneren ondoriozko edozein espazio mugaketatan garatzen den jarduera da. Arau Subsidiarioek, erabilerak ezartzean, jardueren antolaketa orekatua lortu nahi dute, parekotasun eta bateraezintasun harremanak zehaztuz; aldi berean udalerraren ezaugarri espezifikoak hartzen ditu kontuan, hau da, gizartearen eta familiarren ohiturak, eta jarduera emankorrak garatzeko modua.

2. Plangintza honek udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarria berariaz kalifikatuko ditu beren-beregi, erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleituz, eta, horrela, haien kokapena eta leku bakoitzean gara daitezkeen jarduerak arautuko ditu.

3. Kapitulu honetan udalerriko lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilerak bakarrik hartzen dira aintzat. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, plangintzak kategoriak, gainezarritako baldintzatzaileak eta azpiegituren afektazioak ezartzen ditu eta horiei erabileren araubide zehatza lotzen zaie V. tituluaren ezartzen den bezala.

#### 56. artikulua- Orokorrak

Erabilera orokorra esaten zaio udalerriko lurzoruen eta lurzoru urbanizagarriaren plangintzako arlo edo esparruetan aurreikusi den jarduera nagusiari, bide egiturari eta udalerriko ekipamendu txikiari buruzko erabilerak kontuan hartu gabe.

#### 57. artikulua- Xehatuak

1. Erabilera xehatua esaten zaio erabilera orokorrak garatzean lurzoruan egiten den jarduera zehatzari. Lurzoruaren erabilera xehatuak dokumentazio grafikoan eta lurzati bakoitzaren arau partikularrean zehazten dira.

2. Beharrezkoa denean erabilera xehatua zehaztean lurzoru librearen eta eraikinaren artean bereizten da, eta horren barruan eraikuntza elementuen eta eraikuntzen artean.

#### 2. atala- Erabileren sailkapena baimen araubidearen arabera

#### 58. artikulua- Aurreikusia eta baimendua

1. Erabilera aurreikusia esaten zaio Arau Subsidiario hauek ezarritako antolamenduek lurzati jakin baterako edo horren zati baterako jotzen dutenean.

2. Erabilera baimendua esaten zaio espazio mugaketa bakoitzerako onargarrizat jotzen denari, nahiz eta antolamenduak nagusitzat jotakoa ez izan.

3. Lurzati batean erabilera bat ezartzeko, aurreikusia edo baimendua, haren berariazko erregulazioa bete behar da.

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

### Sección 3.- Régimen para la obtención de suelo público

#### Artículo 52.- Previsión de suelo público

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

#### Artículo 53.- Obtención del suelo público

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

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

#### Artículo 54.- Posibilidad de expropiación

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

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

### Capítulo 6.- Calificación del suelo

#### Sección 1.- Clasificación de usos por su asignación

#### Artículo 55.- Usos del suelo

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

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

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

#### Artículo 56.- Globales

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

#### Artículo 57.- Pormenorizados

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

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

### Sección 2.- Clasificación de usos por su régimen de autorización

#### Artículo 58.- Previsto y permitido

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

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

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

## 59. artikulua- Toleratua

Erabilera toleratua esaten zaio apartekoa izateaz gain erabilera orokor edo baimenduekin batera egon daitekeenari, bi horiek beren ezaugarriak edo ondorioak galdu gabe. Hori baimentzeko, arauak kasuan kasu zehazten dituzten bateragarritasun baldintzak bete behar dira.

60. artikulua- Erabileren bateragarritasuna bizitegitarako erabilerarekin

1. Oro har, artikulua honen amaieran dagoen taulan bateragarritzat jotzen diren erabilerak bizitegitarako erabilerarekin bateragarriak izango dira, horietako bakoitzerako adierazten diren baldintzak betetzen badira.

2. Nolanahi ere, eremu bakoitzari aplikatu dakioken araudi partikularrak beste bateragarritasun araubide bat ezarri ahal izango du erabilera horietako baterako edo batzuetarako. Halaber, horietako baten bateragarritasuna onartzeko hemen zehazten diren baldintzak baino zorrotzagoak direnak ezarri ahal izango ditu.

3. Baldintza horiek finkatze aldera, ondorengo taulan honako kode hauek erabiliko dira:

A: Etxebizitzaren berezkoa ez den eranskin gisa, erabilera hori izango duen azalera % 50 gaintzen ez bada.

B: espazio publiko batetik edo lurzati pribatutik zuzenean sarbidarekin, eta eraikinaren guztientzako erabilera duten espazioekin zuzenean komunikaziorik gabe.

U: eraikin bakarra, helburu horretarako bakarrik erabilitakoa; halere, etxebizitza bakar bat sartzea ahalbidetuko da, horniduren kasuan 67. artikuluan adierazitako baldintzetan.

4. Ezarritako baldintzak betetzean ondorengo izan behar da kontuan:

a) A baldintza eskatzen duten erabilerak B eta U posizioetan ere bateragarriak dira.

b) Gainera, B baldintza eskatzen bada, U ere bateragarritzat jotzen da.

5. Hornidura erabileren bateragarritasuna ezartze aldera, bi kasu bereizten dira:

c) Bateragarritzat jotzen diren hirugarren sektoreko erabileretako batekin pareka daitekeen zerbitzua ematen duten hornidurek beraiekin pareka daitekeen erabilerarako ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

d) Hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ezin diren zerbitzuak ematen dituzten hornidurak (U) izeneko posizioan egon beharko dira.

## Ekoizpen erabilerak

- Industria: Bateriaezina

- Artisautza eta artisautza edo arte lanbideak, okindegiko pres-talekua eta antzekoak barne: B

- Etxetresna elektronikoen konponketa, garbitegiak, zapata dendarak eta abar: B

- Ibilgailuen konponketa: B

- Etxeko abeltzaintza: Bateriaezina

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Lehen sektoreko baliabideen ekoizpen ustiatzei lotutako biltegiak (nekazaritza biltegiak barne) edo industri biltegiak: Bateriaezina

- Haurtzaindegia eta irakaskuntza: B

- Biltegiak eta handizkako salerosketa: B

- Jendaurreko bulegoak (bankuak, aseguru etxeak, higiezin etxeak, bidaia agentzia, aholkularitza eta antzekoak): B

- Lanbide liberalen bulegoak: medikuen kontsultak, abokatuak, arkitektoak eta abar: A

- Farmazia eta osasun arretarako zerbitzuak: B

- Ile apaindegia, apaindegia eta antzekoak: A

- Txikizkako salerosketa 300 m<sup>2</sup> -ra arteko azalera: B

- Txikizkako salerosketa 300 m<sup>2</sup> -ra arteko azalera: U

- Ostatu ematea: hotelak: U

- Ostalaritza: taberna eta jatetxeak: B

- Jolaserako zerbitzuak: B

## Artículo 59.- Tolerado

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

## Artículo 60.- Compatibilidad de usos con el uso residencial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Usos Productivos

- Industria: Incompatible

- Artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares: B

- Reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.: B

- Reparaciones de vehículos: B

- Ganadería doméstica.: Incompatible

## Usos Terciarios

- Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios (incluidos los almacenes agrícolas) o industriales Incompatible

- Guarderías infantiles y enseñanza: B

- Almacenes y comercio mayorista: B

- Oficinas abiertas al público (bancarias, seguros, inmobiliarias, agencia de viajes, asesorías y similares): B

- Despachos de profesiones liberales: consultas médicas, abogados, arquitectos, etc.: A

- Servicios de atención farmacéutica y sanitaria: B

- Peluquerías, salones de belleza y similares: A

- Comercio al por menor en superficies de hasta 300 m<sup>2</sup>: B

- Comercio al por menor en superficies superiores a 300 m<sup>2</sup>: U

- Hospedaje: hoteles: U

- Hostelería: bares y restaurantes: B

- Servicios recreativos: B

- Erabilera publikoko garajeak (ibilgailuen gordelekuak): B
- Apopilo-etxeak: A
- Egoitzak, zahar etxeak edo antzekoak: U

- Kirol zentroak, gimnasioak eta kirol erabilera igerilekuak: U  
Hornidura erabilera: U  
-Hirugarren sektoreko erabilera bateragarri batekin parekatze-koak: erabilera horri dagokiona.

- Hirugarren sektoreko erabilera bateragarri batekin ere parekatu ezin direnak: U

#### 61. artikulua- Debekatua

Erabilera debekatua esaten zaio lurzoruaren eremu bakoitzerako ezarritako erabilerekin bateraezina den jarduerari. Debekatuta daude lurzati edo eraikin elementu baterako horretarako beren beregi ezarri edo baimendutako erabilera ez diren guztiak, baita arau hauek ezartzen dituzten bateragarritasun baldintzen arabera onartezinak direnak ere.

#### 62. artikulua- Erabileren zehaztapena

1. Arlo bakoitzean baimendu edo, hala denean, onartzen diren erabilera orokor, berezko erabilera eta erabilera xehatuaren zehaztapena arau berezien eta erabilera planoen bidez ezarriko da, horiek zehazten dutenaren arabera.

2. Baimendutako erabilerekin batera, erabilera planoak lurzati bakoitzerako ezartzen den eraikuntzen tipologia finka dezake.

3. Erabilera xehatuak planoen bidez banatzeak erabilera ezberdinen posizio erlatiboak finkatuko ditu; eta forma planoetan agertuko da haien mugaketa zehatza.

#### 63. artikulua- Sailkatutako jarduketak

Plangintzak ezarritako erabileren baimenaren araubidea albo batera utzita, ezarriko den edozein erabilerekin baimenak indarrean den legeriak ezarritako baldintzak errespetatu beharko ditu, eta zehazki Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak, jarduera lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duenak (3/1998 Legean aurreikusitakoa) edo garatu, ordezkatu edo handitzen duen beste edozein legeriak.

#### 3. atala- Erabileren sailkapena helburuaren arabera

#### 64. artikulua- Espazio libreen sistema

1. Erabilera eta gozamen publikorako udalerriko espazio eta elementuen multzoa. Saikakapen horretan gutxienez ondorengo eremuak hartzen dira barne (kasu bakoitzean planoetan erabilitako kodea adierazten da).

V/1: Parke publikoak, lorategi guneak eta haurren jolaserako guneak.

V/2: Plazak, pasealekuak eta egoteko guneak

V/3: Landareez hornitutako gune txikiak, bideen edo beste espazio libre batzuen ondoan kokatutakoak.

2. Eremu horiek sistema orokortzat jotzen direnean, GV/1 eta GV/2 kodeen bidez adierazten dira.

#### 65. artikulua- Bide eta aparkalekuak

1. Beren arauak jarraiki, eremu horiek honela sailkatzen dira:

a) Ibilgailuentzako bidea: Ibilgailuentzat baino ez den komunikazio bidea.

b) Oinezkoentzako bidea: Motordun zein motorrik gabeko ibilgailuek –elbarrien motordun ibilgailuek izan ezik- ibiltzea galarazita duten bidea edo pasealekua. Espalioa ere barne hartzen du.

c) Ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako bidea: ibilgailuak nahiz oinezkoak ibiltzeko komunikazio bidea.

d) Aparkalekuak: Ibilgailuen lurrazaleko aparkalekurako guneak dira, bideko ibilgailuen zein oinezkoen igarotzea eragotzi ez dezan hala jarritakoak eta bide horren bidez aparkalekurako sarbidea emanez. Bide trazaduran barne har daitezke, edo bide trazaduratik bereizitako baina horren ondoko gune bezala planteatu daitezke, zirkulaziorako behar den eremua eta plaza ezberdinetarako sarbidea gehituz.

- Garajeak (guarderías de vehículos) de uso público: B  
- Casas de huéspedes: A  
- Residencias comunitarias, de ancianos, o establecimientos similares: U

- Centros deportivos, gimnasios y piscinas de uso deportivo: U  
Usos Dotacionales: U

-Asimilables a un uso terciario compatible: El que corresponda a ese uso.

- No asimilable ningún uso terciario compatible: U

#### Artículo 61.- Prohibido

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

#### Artículo 62.- Determinación de usos

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

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

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

#### Artículo 63.- Actividades clasificadas

Con independencia del régimen de autorización de usos establecido por el planeamiento, la autorización de cualquier uso que vaya a implantarse deberá respetar las condiciones establecidas por la legislación vigente, y en concreto por la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de Actividades Exentas de la Obtención de la Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/1998) o cualquier otra legislación que la desarrolle, sustituya o amplíe.

#### Sección 3.- Clasificación de usos por su destino

#### Artículo 64.- Sistema de espacios libres

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

V/1: Parques públicos, áreas ajardinadas y zona de juego de niños.

V/2: Plazas, paseos y áreas de estancia.

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

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

#### Artículo 65.- Viarios y aparcamientos

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

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

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

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

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

2. II. tituluan, guztientzako arauak, 1. zenbakian adierazitako bide mota bakoitzarentzako urbanizazio baldintza espezifikokoak ezartzen dira.

3. Bideen egituraren duten eginkizunaren arabera modu honetara sailkatzen dira:

a) Autobideak, autobideak, errepideak (estatukoak eta foru aldundietakoak) eta bideak (eskualdeetakoak edo auzoetakoak). Hainbat hirigune komunikatzeko eremu orokorreko bideak dira, motordun ibilgailuak ibiltzeko direnak. Beharrezkoa bada, babesgunea daukate.

b) Bide trazadura nagusia (ibilgailuen eta oinezkoen erabilera bereiziz).

c) Bigarren mailako bide trazadura (ibilgailuen eta oinezkoen erabilera bereiziz edo bereizi gabe).

66. artikulua- Hornidura eta ekipamendua

1. Hornidura eta ekipamendu erabilerak besteak beste ondoren datozten erabilerak hartzen ditu barne. Nolanahi ere, plangintzak erabilera horietako bat finkatzeak ez du erabiliko diren lurzatiak izatera publikoak edo pribatuak zehazten. Kasu bakoitzean erabilera planoetan erabiltzeko kodea adierazten da:

E/1 Hezkuntzazkoa: irakaskuntzarekin loturiko jardueretarako.

E/2 Kulturala: kultura hedatzeko jardueretarako: liburutegia, erakusketa, hitzaldietarako aretoa, eta abar.

E/3 Soziala eta jolaserako: aisia, bilera eta entretenimendu jardueretarako.

E/4 Osasun arlokoa.

E/7 Laguntzazkoa.

E/6 Kiroletarako: kirol jardueretarako.

E/7 Erligioso: kultura eta horri lotutako jarduerak burutzeko biltzeko da.

E/8 Erakundeetarako eta administratziarako: tokiko komunitateko gobernuko jarduerak burutzeko eta administrazioak komunitateari eskaintzen dizkion zerbitzuak emateko da.

E/10 Udalerriko zerbitzuak: herritarren gizarte zerbitzuak hornitzeko beharrezkoak gogobetetzeko jarduerak (kotxetegiak, udal biltegiak, eta abar.).

2. Herriguneeen zerbitzurako hornidurak, eta beraz, sistema orokorrak, jarraian datoztenak dira:

GE/1 Udalerriko udaletxea

GE/6 Kiroletarako.

GE/8.0 Kontzejuaren eta Koadrilaren administrazio batzarren egoitza.

GE/8.1 Udalerriko udaletxea

GE/8.2 Kontzejuaren administrazio batzarren egoitza.

GE/10 Hilerriak.

67. artikulua- Hornidura erabilerarekin loturiko erabilerak  
Hornidura erabilerari lotuta dago bizitegitarako erabilera zerbitzua kudeatzeko arduraren duenaren familiaren etxebizitza denean, edo bertan lan egiten duen enpleguarena edo funtzionarioarena.

68. artikulua- Hornidura erabileraren aldaketa

1. Plangintzak hornidura erabilera publikorako izendatzen dituen lurzatiak bizitegitarako bihurtzeko ondorengo baldintzak betetzen badira.

2. Hornidura lurzati horretan jarri ahal izan den hornidura eraikigarritasun baliokidea edo handiagoa duen lurzati batean jarriko da, plangintzak hornidura lurzatiaren aurreikusitakoaren antzeko eraikigarritasuna duen bizitegitarako erabilera ezartzen dion lurzatiaren.

3. Aldi berean bi lurzatiak jabetzaren trukea egingo da, hala, bizitegitarako lehenagoko lurzatiak jabetza publikoak izatera pasako da, eta alderantziz, lehenagoko hornidura lurzatiak jabetza pribatukoak izatera pasako da; hori kasuan kasuko konpentsazio ekonomikoa albo batera utzita.

69. artikulua- Instalazio publikoak

1. Udalerraren zerbitzurako azpiegiturak funtzionatzeko behar diren ekipamendu eta lokaletarako erabiltzen da: Zehazki:

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

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

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

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

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

Artículo 66.- Rotacional y equipamiento

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

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

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

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

E/4 Sanitario.

E/5 Asistencial.

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

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

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

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

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

GE/1 Sede del Ayuntamiento del municipio.

GE/6 Deportivo.

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

GE/8.1 Sede del Ayuntamiento del municipio.

GE/8.2 Sede de la Junta Administrativa del Concejo.

GE/10 Cementerios.

Artículo 67.- Usos vinculados al uso dotacional

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

Artículo 68.- Cambio de uso rotacional

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

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

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

Artículo 69.- Instalaciones públicas

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



IU/1 Ur hornidurarako biltegiak.

IU/2 Hondakin uren tratamendua.

IU/3 Energia elektrikoaren transformadorea.

2. Erabilera horiek guztiak bat datoz udalerriko beste edozein erabilerekin, betiere aplikatzen den legeria espezifiko bat betetzen dela ziurtatzen bada.

70. artikulua- Bizitegitarako

Oro har, bizitegitarako erabilera (R) orokorra eta xehatua da. Berez familiako etxebizitzarako da, baina bizitegitarako edozein erabilera motari aplika dakioke, taldeko bizitegia barne. Hala ere, hoteletarako eta ostatatzeko erabilera baztertuta geratuko dira eta beti hirugarren sektoreko erabileratzat joko da.

71. artikulua- Bizitegitarako erabilerekin loturiko erabilerak

1. Hurrengoak bizitegitarako erabilerari lotutako erabileratzat joko dira:

a) Bizitegitarako lurzati librea: jabetza eta erabilera pribatuko saila, etxesail itxian eta beti eraikuntza bakartuan edo etxebizitza atxikian edo binakakoan etxebizitza zehatz batzuek gozatzeko.

b) Berezko eranskina: Bizitegitarako lurzatian barne hartuta dagoen eraikina edo eraikin zatia da eta etxebizitza erabilerei dago lotuta. Trastelekuak eta aparkalekuak ditu.

c) Berezkoa ez den eranskina: Etxebizitzan bizi diren pertsonen egindako ekoizpen jardueren edo hirugarren sektoreko zerbitzuen laguntzarako erabilerak dira.

2. Oro har, plangintzak bizitegitarako erabilera aurreikusten duenean, bizitegitarako lurzati librea eta berezko eranskina ere baimentzen ditu.

3. Berezkoa ez den eranskinari loturiko erabilerak jarduerak okupatzen duen azalera eraikiak kasuan kasuko etxebizitzaren eraikitako azalera osoaren ehuneko 50 gainditzen ez duenean bakarrik baimendu ahal izango da, jarduera horrek okupatzen duen eremua barne. Edonola ere, debekatuta daude kasuan kasuko plangintzaren eremuan bateragarriak ez diren erabilerak.

72. artikulua- Ekoizpen erabilerak

1. Eraikin edo eraikin zati bat ekoizpen erabileretarako erabiltzen da saltzeko eta banatzeko gauzak ekoiztea helburu duten jarduerak hartzeko, baita produktu horiek edo ekoizteko makinak eta tresnak biltzeko ere.

2. Beharrezkoa denean, ekoizpen erabilerak zehaztean ondorengo erabilerekin artean bereizten da.

a) Industria (I).

b) Artisautza eta artisautza edo arte lanbideak, okindegiko pres-talekua eta antzekoak barne.

c) Etxetresna elektronikoen konponketa, garbitegiak, zapata denda eta abar.

d) Ibilgailuen konponketa.

e) Etxeko abeltzaintza.

3. Etxeko abeltzaintza batez ere norbere kontsumorako ustiapenari esaten zaio, etxebizitzari lotutakoa eta behi buruak edo beste animalia batzuetan horren baliokidea dena gainditzen ez duenean. Ondoren datorren taularen arabera behi buru baten baliokidea zein den azaltzen da:

Umetarako txerrama 1.

Gizentzeko 4 txerri.

10 ardi edo ahuntz.

10 untxiama.

40 hegazti.

4. Bi behiren baliokidea dena gainditzen duten ustiategiak ez dira udalerriko lurzoruak, eta lurzoru urbanizaezinean jarri beharko dira.

73. artikulua- Hirugarren sektoreko erabilerak

1. Lehenik eta behin, salerosketarako erabilera barne hartzen du, hau da, jendeari produktuak eta zerbitzuak saltzea helburu duten eraikinak edo eraikinaren zatia.

2. Beharrezkoa denean, erabilerak zehaztean hirugarren sektoreko erabilerekin artean honako mota hauek bereizten dira:

IU/1 Depósitos para el abastecimiento del agua.

IU/2 Tratamiento de aguas residuales.

IU/3 Transformador de energía eléctrica.

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

Artículo 70.- Residencial

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

Artículo 71.- Usos vinculados al uso residencial

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

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

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

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

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

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

Artículo 72.- Usos productivos

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

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

a) Industria (I).

b) Artesanía y oficios artesanos o artísticos, incluidos los obradores de panadería y similares.

c) Reparación de electrodomésticos, lavandería, zapatos, etc.

d) Reparaciones de vehículos.

e) Ganadería doméstica.

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

1 cerda reproductora.

4 cerdos de engorde.

10 cabezas de ganado ovino o caprino.

10 conejas madres.

40 aves.

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

Artículo 73.- Usos terciarios

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

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

a) Lehen mailako eta industriako baliabideen ekoizpen ustategiekin loturiko biltegiak, besteak beste, nekazaritzako biltegiak nabarmentzen dira Arauetan dituzten ondorioengatik.

b) Haurtzaindegiak eta irakaskuntza.

c) Biltegiak eta handizkako salerosketa.

d) Jendaurreko bulegoak (bankuak, aseguru etxeak, higiezin etxeak, bidaia agentzia, aholkularitza eta antzekoak).

e) Lanbide liberalen bulegoak: medikuen kontsultak, abokatuak, arkitektoak eta abar.

f) Farmazia eta osasun arretarako zerbitzuak.

g) Ile apaindegiak, apaindegiak eta antzekoak.

h) Txikizkako salerosketa 300 m<sup>2</sup> -ra arteko azaleretan.

i) Txikizkako salerosketa 300 m<sup>2</sup> -ra arteko azaleretan.

j) Ostatu ematea: hotelak.

k) Ostalaritza: Tabernak eta jatetxeak.

l) Jolaserako zerbitzuak.

m) Erabilera publikoko garajeak (ibilgailuen gordelekuak).

n) Apopilo-etxeak.

o) Egoitzak, zahar etxeak edo antzekoak.

p) Kirol zentroak, gimnasioak eta kirol erabilerako igerilekuak.

74. artikulua- erabilera kaltegarri eta arriskutsuak

Arau hauetan erabilera kaltegarriak eta arriskutsuak esaten zaie sailkatutako jardueretan barne hartutakoei, udalerriko industria lurzoruan ezartzeko jarduera lizentzia behar dutenei, izan ere, martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak, jarduera lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duenak (3/1998 Legean aurreikusitakoa) edo garatu, ordezkatu edo handitzen duen beste edozein legeriak ez ditu salbuesten.

75. artikulua- Bestelako erabilerak

1. Aurreko bi artikuluetako zerrendetan esplizituki barne hartu ez diren erabilerak udalerriko ingurunean duten eraginagatik artikulua horietako batean jasotako erabileraren antz handiena duenarekin parekatuko dira, eragiten duten oztopoa, arriskua edo osasunaren kaltea kontuan hartuz batez ere.

2. Ondorioz, baimentzeko araubidea erabilerari parekatu zaion erabilerarena izango da.

3. Edonola ere, ezin izango da pareko erabilerarik aurkitu lurzoru urbanizaezinen berezko erabilera denean, IV. tituluaren barne hartutako zerrendan jasota egon ala ez.

## 7. kapituluak- Eraikitze baldintzak

### 1. atala- Xedapen orokorrak

76. artikulua- Eraikuntza proiektua

1. Definizioa: arkitektura proiektuak dira, eraikuntza obrak burutzeko baldintzak eta xehetasunak zehaztea helburu dutenak eta haien ezaugarri fisikoak, osatuko dituzten materialak, erabilgarriak diren instalazioak, eraiki beharreko lurzatiaren barnean ingurunera egokitu beharra eta arlo horien guztien kostuak zehazten dituztenak. Beraz, kontzeptu horren pean sartuko dira lizentzia ematea behar duten eta aurreko artikuluetan aipatu ez diren obra proiektuak.

2. Horien edukia eta izapideak indarrean dagoen legediari eta plan honetan bildutako zehaztapenei lotuko zaizkie.

3. Izapidetzeko eta antolamenduz eta babesteko arauz kanpoko araubideak behar bezala aplikatzeko eraikitze proiektuak honela sailkatzen dira: kontserbatzeko, egokitzeko, berregituratzeko, handitzeko, ordezkatzeko obrak eta obra berria.

4. Ondoko artikuluetan obra mota horietako bakoitza definitu da. Obra mota bakoitzaren norainokoa zuzen ulertzeko, kapitulu honen 3. atalean sartutako definizioak aintzat hartu beharko dira.

5. Hala denean, eraikuntza proiektuak obra mota ezberdinak aplikatuko ditu, jarduketaren xede den eraikuntza motaren arabera.

77. artikulua- Kontserbazio obrak

1. Horrela esaten zaie eraikin bati edo beraren zati bati irmotasuna, sendotasuna eta erabilera egokia ematea helburu duten

a) Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales, entre los que destaca por su repercusión en estas Normas los almacenes agrícolas.

b) Guarderías infantiles y enseñanza.

c) Almacenes y comercio mayorista.

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

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

f) Servicios de atención farmacéutica y sanitaria.

g) Peluquerías, salones de belleza y similares.

h) Comercio al por menor en superficies de hasta 300 m<sup>2</sup>.

i) Comercio al por menor en superficies superiores a 300 m<sup>2</sup>.

j) Hospedaje: hoteles.

k) Hostelería: bares y restaurantes.

l) Servicios recreativos.

m) Garajes (guarderías de vehículos) de uso público.

n) Casas de huéspedes.

o) Residencias comunitarias, de ancianos o establecimientos similares.

p) Centros deportivos, gimnasios y piscinas de uso deportivo.

Artículo 74.- Usos nocivos y peligrosos

En esta normativa se denominan usos nocivos y peligrosos los incluidos en aquellas actividades clasificadas cuya instalación en suelo urbano industrial exige licencia de actividad, al no haber sido exentas por en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de Actividades Exentas de la Obtención de la Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/1998,) o cualquier otra legislación que la desarrolle, sustituya o amplíe.

Artículo 75.- Otros usos

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

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

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

## Capítulo 7.- Condiciones de la edificación

### Sección 1.- Disposiciones generales

Artículo 76.- Proyecto de edificación

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

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

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

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

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

Artículo 77.- Obras de conservación

1. Se denominan así las actuaciones que tienen como objeto dar firmeza, solidez y adecuado uso a un edificio o parte de él. Puede

jarduketei. Hondatu diren edo beren jatorrizko eginkizuna behar bezala betetzen ez duten elementuak edo akaberak aldatzea, dauden instalazioak berritzea eta instalazio berriak gehitzea ekar dezakete, egitura eusleari eta eraikinaren kanpoko itxurari eragiten ez badiote.

2. Nolanahi ere, Araudi honek ezartzen dituen segurtasun, osasungarritasun eta apainduraren baldintzei eutsi edo horiek lehenerratu beharko dituzte. Beharrezkoa bada, egitura eusleari eragingo diote, baina haren forma baldintzak aldatu gabe.

3. Horren ondorioz, beharrezkoa denean, hondatutako egitura finkatu, sendotu eta ordezteko esku hartzeak sartuko dira, adibidez, forjatuen elementuak, habeak, euskarriak, horma eramaileak, estaldurako egitura elementuak eta abar. Ordezkatzerakoan, elementu oso bat aldatu daiteke, baina ezin daiteke aldatu egitura sistema edo erabilitako material mota.

4. Material mota baimendu ahal izango da ikuspuntu teknikitik gomendatzen den irtenbidea denean, eta ordezkia daitezkeen elementuen kopurua eta materialaren mantentzearen kostua ere kontuan hartuko da.

#### 78. artikulua- Egokitzapen obrak

1. Obra horien helburua eraikina edo eraikinaren zati bat duen erabilerara moldatzea da; horretarako, eraikinaren bizigarritasun baldintzak hobetuko dira, eta, edozein modutan ere, arauetan eraikin jakin horren kasuan gutxienez jotzen diren baldintzak beteko dira.

2. Edonola ere, obra horiek eraikinaren jatorrizko baldintzak mantenduko dituzte kanpoko bolumenari, tipologiari eta garai edo tipologia jakin baten ezaugarri diren gainerako elementuei dagokionez.

3. Beraz, barneko banaketa osatzen duten elementuak aldatzea eta instalazioak eguneratu, hobetu edo gehitzea onartuko dira, bi kasuetan egitura euslea mantendu eta errespetatzen bada.

4. Obra horiek arau hauek ezartzen duten segurtasun, osasungarritasun eta apaintasunaren baldintzak lortzeko behar diren finkapen obrak egitea ekarriko dute beti berekin. Beraz, beharrezkoa denean, karga berri edo handiagoak aurreikusita, egitura sendotu beharko da.

#### 79. artikulua- Berregituratzeko obrak

1. Horrela esaten zaie, eraikina edo beraren zati bat erabakitako erabileretara egokitzea helburu izanda, egitura euslea aldatzea dakarten obrei.

2. Beraz, honako hauek barne hartuko dituzte: banaketa elementuak aldatzea –dagoen egituraren elementuek osatu zein ez-, forjatuak zati batean kentzea, kota aldatzea, tarteko solairuak eraikitzea, eskailera aldatu edo kentzea eta eskailera berriak eraikitzea. Hori guztia egin ahal izango da, nahiz eta jatorrizko tipologia aldarazi.

3. Nolanahi ere, obra horiek eraikinaren jatorrizko baldintzei eutsi beharko diote, haren kanpoko bolumenari dagokionez. Era berean, egitura eramailea osatzen duten elementu gehienei eutsi beharko diote, funtsean.

4. Mota horretako obren helburua aintzat hartuta, beharrezko egokitzapen eta finkapen obrak egin beharko dira beti.

#### 80. artikulua- Handitze obrak

Handitze obrak esaten zaie eraikin baten kanpoko bolumena edo haren azalera eraikia handitzeko jarduketei. Horiek handitzeko, oinplanoan eraikitako azalera handitu, solairu kopurua gehitu, solairuen altuera handitu edo estaldura igo ahal izango da.

#### 81. artikulua.- Ordezkatzeko obrak

Dagoen eraikinaren lekuan, eraikin berria eraikitzeko obrak dira. Halaber, ordezkatzeko obratzat joko dira –eraikin gorputz zehatz batzuetara mugatu arren- berregituraketa obratzat jotakoak baino handiagoak diren obrak eraikinean egitea dakartenak.

suponer la restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original, la renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.

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

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

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

#### Artículo 78.- Obras de acondicionamiento

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

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

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

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

#### Artículo 79.- Obras de reestructuración

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

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

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

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

#### Artículo 80.- Obras de ampliación

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

#### Artículo 81.- Obras de sustitución

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

## 82. artikulua- Solairu berriak egiteko obren proiektuak

Eraikinik izan ez duen lurzoruan edo plana idatziz baino lehen eraitsi den eraikina izan duen eta, horren ondorioz, dokumentazio grafikoan orube libre gisa agertzen den lurzoruan eraikuntza berria egitea dakartenak dira.

## 83. artikulua- Eraispn proiektuak

1. Eraikin bat edo eraikin elementu bat eraisteko eta hondar materialak kentzeko baldintzak eta xehetasunak zehaztea helburu duten proiektuak dira.

2. Zehaztapen teknikoek eta legez edo erregelamenduz eskatutako segurtasun neurrien ezarpenaz gain, eraispn proiektuak honako hauek eduki beharko ditu:

a) Hurrengo arlo hauei buruzko zenbakizko datuak biltzen dituen memoria: eraikinak lurzatiari okupatutako azalera, azalera eraiki osoa eta solairu bakoitzari, erlaitzari eta estalduraren gailurrari dagokien garaiera.

b) Lurzatiaren barrenean eraikinak duen kokapenaren planoak.

c) Solairu bakoitzaren planoak –eskematikoak, behintzat-, baita ganbararena eta estaldurarena ere, egonez gero.

d) Fatxada guztien altxaerak –eskematikoak, behintzat-; horietan forjatuen altuera, estalduraren erlaitzaren edo teilatu hegalararen altuera eta estalkiaren gailurraren altuera zehaztu beharko dira.

## 84. artikulua- Eraikitze baldintza orokorrak

1. Eraikitze, erauste, desmuntatze eta betetze obrak Laneko Segurtasun eta Higienarako arauak eta eskumena duen zuzendaritzaren aginduak zorrozki betetz burutuko dira.

2. Proiektu teknikoan ziurtatzeaz gain, obrak burutzean ere ondo-ko eraikinen egonkortasuna, oinezkoen eta trafikoaren segurtasuna ziurtatuko da.

3. Debeakututa dago bide publikoan edo udalak orokorrean baimendutakoa ez den tokian lurra edo obra hondakinak uztea. Beraz, obra hondakinak, obretan sobera geratutako lur edo beste edozein material administrazioak baimendutako hondakindegira eraman beharko dira.

## 85. artikulua- Bizigarritasun baldintzak

Etxebizitzetarako eraikinek edo eraikinen zatiek Babes Ofizialeko Etxebizitzetara aplikatzen diren araudian eta legerian ezarritakoa baldintza orokorrak bete beharko dituzte, behar denean eraikinari aplikatzen diren ordenantzetara egokituz kokapen esparruaren arabera.

## 2. atala- Formari buruzko baldintza orokorrak. Definizioak

## 86. artikulua- Lerrokadurak

1. Antolamendu planoetan eta hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari buruzko arau partikularretan zehaztutako lerrokadurak arau mailatzat jo behar dira, ondore guztietarako.

a) Lerrokadura ofiziala lurzati pribatua eta erabilera publikoko espazioa bereizten dituen lerroa da. Lerrokadura horrek eta, hala denean, lurzati zehatza eta beste lurzati pribatu batzuk banantzen dituzten mugek forma geometriko itxia osatzen dute, lurzati pribatuaren muga zehazten duena.

b) Gehienezko eraikuntza lerrokadura: eraikinak gairatu ezin duen perimetroa ezartzen duen lerroa da.

c) Nahitaezko eraikuntzarako lerrokadura: eraikinaren perimetroaren posizioa finkatzen duena da, eremu publikoaren diseinuak hala gomendatzen duelako. Mehelinen arteko eraikinek nahitaezko lerrokaduraren luzeraren gainean kokatu beharko dute beren fatxada. Eraikin bakartuek, eraikin mota edozein dela ere, nahitaezko lerrokadura betetzen dute nahitaezko lerrokadura horren segmentu bakoitzaren gaineko eraikinaren perimetroaren neurria nahitaezko lerrokaduraren segmentu beraren gaineko eraikinaren perimetroaren proiektzio normalaren ehuneko 80 gairatzen duenean.

2. Formari buruzko planoek nahitaezko mehelinak ere adierazten dituzte, hau da, lurzati batzuk besteengandik bereizten dituzten eta eraikinaren oinarria diren mugak.

3. Lerrokadurak formari buruzko planoetan finkatuko dira, honela eta kasuan kasu adierazten den norainokoa izanda:

## Artículo 82.- Proyectos de obras de nueva planta

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

## Artículo 83.- Proyectos de derribo

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

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

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

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

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

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

## Artículo 84.- Construcciones constructivas de carácter general

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

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

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

## Artículo 85.- Condiciones de habitabilidad

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

## Sección 2.- Condiciones generales de forma. Definiciones

## Artículo 86.- Alineaciones

1. Las alineaciones definidas en los planos de ordenación y en la normativa particular de suelo urbano y urbanizable, deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

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

b) Alineación constructiva máxima: se entiende por tal, la línea que establece un perímetro que no puede ser superado por la edificación.

c) Alineación constructiva obligatoria: es aquella que fija la posición del perímetro de la edificación, por así aconsejarse el diseño del espacio público. Las edificaciones entre medianeras deberán situar su fachada sobre toda la longitud de la alineación obligatoria. Las edificaciones aisladas, sea cual sea su tipología, se considera que cumplen la alineación obligatoria cuando la medida del perímetro de la edificación situado sobre cada segmento de la alineación obligatoria supera el 80 por ciento de la proyección normal del perímetro de la edificación sobre ese mismo segmento de la alineación obligatoria.

2. Los planos de forma identifican también las medianeras obligatorias, es decir los linderos que separan unas parcelas de otras y sobre los que han de apoyarse la edificación.

3. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Lerrokadura ofizialak orokorrak dira eta solairu guztietan errespetatu behar dira.

b) Gehienezko eta nahitaezko lerrokadurak solairu bakoitzerako ezartzen dira.

c) Arauek solairuen arteko bereizketarik egiten ez duenean, gehienezko eta nahitaezko lerrokadurak solairu guztietan errespetatu beharko dira.

#### 87. artikulua- Atzeraemanguneak

1. Eraikitako bolumena mugatzen duen parametro bertikala fatxadaren plano orokorrari dagokionez atzeratzen denean sortzen da atzeraemangunea.

2. Atzeraemanguneek beren sakonera baino aurrealde handiagoa izan behar dute; bestela patioentzat ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Baldintza horiek bete beharko ditu eraikinaren mehelin baten ondoko edozein atzeraemangunek.

#### 88. artikulua- Hegalkinak

120. artikuluan definitutako gorputz irtenetan, hegalkina esaten zaio gorputz irten horren perimetrotik hori hartzen duen fatxadaren plano orokorrera dagoen distantzia horizontal handienari.

#### 89. artikulua- Eraikuntzaren garaiera

1. Arau partikularrek eraikuntzaren gehieneko altuera ezarriko dute, solairuen gehieneko kopurua eta, kasuen arabera, erlaitzaren (edo teilatu hegalaren) edo estalduraren gailurraren garaiera adierazita.

2. Erlaitzaren (edo teilatu hegalaren) edo estalduraren gailurraren gehieneko garaiera lerrokadura ofizialaren maldaren arabera neurtzen da.

3. Lerrokadura ofizialaren malda zehazteko, honako arau hauek aplikatuko dira:

a) Eraikinak fatxadetako bat lerrokadura ofizialaren gainean daukanean, maldatzat joko da fatxadaren eta erabilera publikoko lurzoruen arteko ebaketaren erdi-erditik pasatzen den marra horizontala.

b) Eraikinaren fatxada lerrokadura ofizialaren gainean ez daudenean, lerrokadura ofizialaren malda zehazteko, lurzatiak eremu publikoari begira daukan eta lurzatiako sarbidea den frontearen erdi-erditik pasatzen den marra horizontala hartuko da aintzat. Lurzatia eremu publiko bat baino gehiagora begira dagoenean arau grafikoetan adierazten den lerrokadura hartuko da aintzat, eta zehaztaper hori ez dagoenean garrantzi eta tamaina handiagoko eremu publikoari dagokion lerrokadurari.

4. Eraikinaren fatxada nagusia lurzatiaren barruan kokatzen denean, eta lurzatiaren lursaila lerrokadura ofizialaren malda baino kota handiagoa duenean, arauak ezartzen duten garaiera lurzatiaren maldaren gainean neurtu ahal izango dira fatxadaren marran, ondorengo baldintzetan:

a) Fatxadaren marraren malda fatxadaren eta lurzatiaren arteko ebaketaren erdiko puntuan neurtzen da.

b) Aukera hori aplikatzeak eraikinaren fatxada, perimetro osoan, lerrokadura ofizialetik urruntzea eskatzen du, lerrokadura ofizialaren maldaren eta fatxadaren marraren maldaren arteko kotaren kenduraren bikoitza edo gehiago urruntzea alegia.

90. artikulua- Erlaitzaren edo teilatu hegalaren marra eta eraikin baten gailurra

1. Erlaitzaren edo teilatu hegalaren lerroa identifikatzeko estalduraren forjatuaren barruko aldearen eta fatxadaren kanpoko aldearen artean sortzen den elkargune ideala hartuko da aintzat. Estalduraren forjaturik ez dagoenean estaldura osatzen duten teilak edo piezak eusteko taula hartuko da kontuan.

2. Eraikinaren gailurra zehazteko estalduraren punturik gorenetik pasatzen den plano horizontala hartzen da kontuan, estaldura inklinatua izanez gero goihabea eta estaldura lauetan egon daitekeen petrila barne hartuz. Hala ere, ez dira aintzat hartu behar 105. artikulua estalduraren gainetik kokatzen baimentzen dituen elementuak.

#### 91. artikulua- Solairu bakoitzaren garaiera

Solairu bateko zapal daitekeen gainzalaren eta horren goiko solairuko gainzalaren artekoa neurtzen da bertikalki. Azken solairuan

a) Las alineaciones oficiales tienen carácter general y han de respetarse en todas las plantas.

b) Las alineaciones máximas y obligatorias se establecen para cada una de las plantas.

c) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas.

#### Artículo 87.- Retranqueos

1. Cuando parte del paramento vertical que delimita el volumen edificado se retrasa respecto al plano general de la fachada se dice que se produce un retranqueo.

2.- Los retranqueos deberán tener un frente superior a su fondo; en otro caso deberán someterse a las condiciones establecidas para los patios. Esas mismas condiciones deberán cumplir cualquier retranqueo situado junto a una medianera del edificio.

#### Artículo 88.- Vuelos

En los cuerpos volados definidos en el artículo 120 artículo se denomina vuelo a la mayor distancia horizontal existente entre el perímetro de ese cuerpo volado y el plano general de una fachada en que se sitúa.

#### Artículo 89.- Altura de la edificación

1. La normativa particular establece la altura máxima de la edificación fijando el número máximo de plantas y, según los casos, la altura máxima de la cornisa (o alero) o de la coronación de la cubierta.

2. La altura máxima de cornisa (o alero) o de coronación de la cubierta se mide con respecto a la rasante de la alineación oficial.

3. Para la determinación de la rasante de la alineación oficial se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando un edificio tiene una de sus fachadas sobre la alineación oficial, se considera como rasante una línea horizontal que pasa por el punto medio de la intersección que forma la fachada con el suelo de uso público.

b) Cuando las fachadas del edificio no se encuentran sobre la alineación oficial, para la determinación de la rasante de la alineación oficial se considera una línea horizontal que pasa por el punto medio del frente que la parcela presenta al espacio público por el que se accede a la parcela. Cuando la parcela da a más de un espacio público se atenderá a la alineación que se indique en la normativa gráfica, y en ausencia de esta determinación a la alineación correspondiente al espacio público de más entidad e importancia.

4. Cuando la fachada principal del edificio se sitúa en el interior de la parcela, y el terreno de la parcela se encuentra a una cota superior a la rasante de la alineación oficial, la altura fijada por la normativa podrá medirse sobre la rasante de la parcela en la línea de la fachada, con las siguientes condiciones:

a) La rasante de la línea de fachada se mide en el punto medio de la intersección de la fachada con el suelo de la parcela.

b) La aplicación de esta posibilidad exige que la fachada del edificio se aleje, en todo su perímetro, de la alineación oficial una distancia igual o superior al doble de la diferencia de cota entre la rasante de la alineación oficial y la rasante de la línea de fachada.

#### Artículo 90.- Línea de cornisa o alero y coronación de un edificio

1. Para la identificación de la línea de cornisa o alero se considerará la intersección ideal que se produce entre la cara inferior del forjado de la cubierta y la cara externa de la fachada. Cuando no existe forjado de cubierta se considerará el tablero de apoyo de las tejas o piezas que forman la cubierta.

2. Para la determinar la coronación del edificio se considera el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cubierta, incluyendo la cumbre en el caso de cubierta inclinada y el pretíl que pueda existir en las cubiertas planas. Sin embargo, no se ha de considerar a estos efectos los elementos que el artículo 105 permite situar por encima de la cubierta.

#### Artículo 91.- Altura de cada una de las plantas

Se mide verticalmente entre la superficie pisable de una planta y la de la planta superior. En la última planta se medirá entre la

zabal daitekeen gainazalaren eta estalduraren forjatuaren aurreko aldearen artekoa neurtzen da, fatxadako hormarekiko elkargunean.

#### 92. artikulua.- Solairu kopurua

1. Eraikuntzaren solairu kopurua behe solairua eta estaldura lotzen dituen marra bertikal batean dauden azalera zapalgarrien kopurua da; behe solairua 28. artikuluan adierazitako baldintzak zehaztuko du.

2. Irizpide horren arabera, estalduraren azpian dagoena beste solairu bat bezala zenbatuko da, solairuaren forjatuaren eta estalduraren bitartean beste forjaturik ez badago ere.

3. Hala ere, solairu kopurua zenbatzean, ez da kontuan hartuko eskailerek okupatutako arloa.

#### 93. artikulua- Eraiki daitekeen gehieneko azalera

1. Arau partikularrek lurzati bakoitzean eraiki daitekeen gehieneko azalera ezar dezakete balio absolutua edo lurzatiaren azalaren araberrako koefiziente bat finkatuz, edo, besterik gabe, beste baldintza batzuetarako ezarritako parametroen bidez, esate baterako: lurzatiak hartzen duen azalera, solairu kopurua, erlaitzaren edo teilatu hegalaren garaiera, ganbara edo erdisotoa jartzeko aukera, eta abar.

2. Dena den, lurzati bakoitzean eraiki daitekeen gehieneko azalera araudi orokor eta partikular aplikagarrien arabera, horri dagozkion xedapen guztiek finkatuko dute. Ezin izango da formari buruzko baldintzarik gairiditu inoiz, nahiz eta horrek ezarritako parametroetako beste baterako onartzen diren gehieneko balioak ez betetzea ekarri.

#### 94. artikulua- Eraikitako azalera neurtzeko irizpideak

1. Eraikinaren itxituren kanpoaldeak mugatutako eta eraikinaren solairu guztietan –ataripea eta atzeraemandako terrazak eta galeriak barne- neurtutako azalerrari dagokio. Dena den, patioek okupatutako azalera osoa eta atzeraemandako terraza eta galerien azalerraren ehuneko 50 kenduko zaio.

2. Estalduraren azpiko solairua, bizitzeko eremu egokiak edo bizitzekoak izan daitezkeen eremu egokiak dituen eraikitako azaleratzat joko da, beraz, 160 cm edo gehiagoko garaiera librean duten azalera guztiak zenbatuko dira. Zenbaketa hori lizentzia jaso behar duen proiektuan estalduraren azpiko piezak leihorik izan gabe, edo bertara sartzeko eskailera eraikitzea aurreikusten ez denean ere egingo da.

3. Erdisotoa eraikitako azaleratzat joko da ondore guztietarako. Sotoa, aldiz, ez da eraikitako azaleratzat jotzen.

#### 95. artikulua- Eraikinak betetako azalera

1. Eraikuntza osoa plano horizontal batean proiektatzea da. Azalera horretatik patioek edo irteten diren terrazek edo galeriek okupatzen dutena kenduko da; ataripeek eta erdisotoek okupatutakoa, aldiz, ez da inoiz ere kenduko.

2. Arau partikularrek lurzatiak har dezakeen gehieneko azalera finkatzen du lurzatiaren azalera portzentaje bat ezarritik, edo baita eraikinak okupatzen duen gainazala m<sup>2</sup> -tan zehaztuz.

3. Arau partikularrek gehieneko okupazioa ezartzen dutenean aldi berean portzentaje bat eta balio absolutu bat finkatuz, gehieneko okupatzeko muga, finkatzen diren azken bi horien artean txikiena den neurriak zehazten duela esan nahi du.

#### 96. artikulua- Bolumenari buruzko baldintzak

1. Araudiak bolumenari buruzko baldintzak zehaztuko ditu, eraikinaren altueraren eta estaldurarako onartutako maldaren bidez.

2. Gehieneko bolumena metro kubikotan neurtuko da, eta aurreko zenbakian adierazten den bezala zehaztutako inguratzaileari dagokio.

#### 3. atala- Elementuen eraikuntza baldintzak

#### 97. artikulua- Egitura sendoa

1. Horrela esaten zaie eraikinari berari eusteko elementuei eta eraikinaren kargak nahiz erabilerak sortutakoak lursailera transmititzeko xede dutenei. Bitan banatzen da: egitura eramaila eta egitura sostengatzailea. Egitura eramaila eraikinaren masan metatutako kargak eta esfortzuak lurrera transmititzen dituen da; sostengatzailea, aldiz,

superficie pisable y la cara superior del forjado de cubierta en su intersección con los muros de fachada.

#### Artículo 92.- Número de plantas

1. El número de plantas de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta baja con la cubierta; la planta baja queda identificada por la condición que se indica en el artículo 28.

2. De acuerdo con este criterio se contabilizará como una planta más la situada directamente bajo cubierta, aunque no medie entre el forjado del piso y la propia cubierta ningún forjado.

3. Sin embargo, al contabilizar el número de plantas no se tomará en consideración el área ocupada por las escaleras.

#### Artículo 93.- Superficie construida máxima

1. La normativa particular puede establecer la superficie construida máxima en cada parcela estableciendo un valor absoluto, o un coeficiente en función de la superficie de la parcela, o simplemente de a través de los parámetros fijados para otras condiciones de forma como pueden ser: la superficie ocupada de parcela, el número de plantas, la altura de cornisa o alero, la posibilidad de desván o semisótano, etc.

2. En todo caso la superficie máxima que puede construirse en cada parcela queda fijada por el conjunto de las determinaciones de forma que le correspondan de acuerdo con normativa general y particular que le sea de aplicación. En ningún caso podrá ser superada una de esas condiciones de forma, aunque esto suponga no alcanzar los valores máximos permitidos para otro de los parámetros establecidos.

#### Artículo 94.- Criterios para computar la superficie construida

1. Corresponde a la superficie delimitada por la cara exterior de los cerramientos de la edificación, medida en cada una de las plantas del edificio incluidos los porches, y terrazas y galerías retranqueadas; y descontando el total de superficies ocupadas por patios y el 50 por ciento de la superficie de las terrazas y galerías voladas.

2. La planta bajo cubierta con espacios habitables o potencialmente habitables se considerará superficie construida, computándose a esos efectos toda la superficie que disponga de una altura libre igual o superior a 160 cm. Este cómputo se realizará aunque en el proyecto sometido a licencia esas piezas bajo cubierta no dispongan de ventanas, o no prevea la construcción de una escalera para su acceso.

3. El semisótano se computará a todos los efectos como superficie construida. El sótano, sin embargo, no computa como superficie construida.

#### Artículo 95.- Superficie ocupada por la edificación

1. Corresponde a la proyección en un plano horizontal del conjunto de la edificación; se descontará de esa superficie la que pueda ocupar los patios, balcones o galerías voladas, pero no se descontará en ningún caso la superficie ocupada por porches o vuelos cerrados.

2. La normativa particular fija la superficie de ocupación máxima de parcela estableciendo un porcentaje sobre la superficie de la parcela, o bien determinando la superficie en m<sup>2</sup> ocupada por la edificación.

3. Cuando la normativa particular establece la ocupación máxima fijando al mismo tiempo un porcentaje y un valor absoluto, se entiende que el límite de ocupación máxima queda determinado por la medida que resulte menor de las dos que se fijan.

#### Artículo 96.- Condiciones de volumen

1. La normativa determina las condiciones de volumen mediante de la altura de la edificación y la pendiente permitida para la cubierta.

2. El volumen máximo se medirá en metros cúbicos, y corresponde a la envolvente definida tal como se indica en el número anterior.

#### Sección 3.- Condiciones constructivas de los distintos elementos

#### Artículo 97.- Estructura resistente

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite

egitura eramaileari bere pisua eta jasan beharreko erabilera-gainkarga transmititzen dizkiona.

2. Eskailerak egitura eramaitzat joko dira beti.

98. artikulua- Barneko aldearen banaketa

Barneko banaketa eraikinean bizitzeko egokiak diren gelak mugatzen dituzten elementuek osatzen dute.

99. artikulua- Eraikin baten beheko solairua

Lerrokadura ofizialaren edo lursailaren –araudi partikularrak erai-kuntzaren altuerak neurtzeko ezartzen duenaren arabera- sestratik hurbilen dagoena da. Iritzi hori solairua sestraren gainetik ala azpitik kokatzen den kontuan hartu gabe aplikatuko da.

100. artikulua- Sotoak

1. Sotoa izango da beheko solairua baino beheagoko kotan kokatutako edozein solairu zapalgarri, bera estaltzen duen forjatuaren barruko aldeak lurzati pribatuaren edo hori inguratzen duen eremu publikoaren malda 60 cm baino gehiago inon gaintitzen ez duenean. Kasu guztietan baimenduta daude, baina ezin izango dute gela bizigarriak barne hartu (logelak edo etxebizitzetako egonaldiak). Beren azalera ez da zenbatuko araudi partikularrak baimentzen duen gehieneko azalera eraiquirako.

2. Sotoek, hauek inguratzen dituen lursailaren maldatik ateratzen badira, beheko solairurako finkatutako lerrokadurak bete beharko dituzte.

3. Sotoa estaltzen duen forjatua hau inguratzen duen lursailaren kotaren azpitik kokatzen bada, lerrokadura ofiziala baino ez du errespetatu beharko.

101. artikulua- Erdisotoak

1. Erdisotoa izango da behe solairutik beheko kotan kokatutako edozein solairu, hori estaltzen duen forjatuaren azpiko aldea lurzati pribatuaren edo hori inguratzen duen eremu publikoaren maldatik 60 cm-ko distantzian baino laburragoan dagoen kotan dagoenean.

2. Horrez gain, solairu horretako lurzorua lursailaren maldatik urrunago geratu beharko da estaltzen duen solairutik baino, bestela beheko solairutzat joko da, 99. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Oro har, erdisotoak eraikitzea baimenduko da, kasuan kasu ezarritako gainerako formari buruzko baldintzak betetzen badira, eraikitako gehieneko azalera barne.

4. Erdisotoaren solairuak lurzati zehatzerako finkatutako lerrokadura guztiak bete beharko ditu.

5. Erdisotoan bizitzeko egokiak diren gelak jar daitezke, legez eta erregelamenduz ezarritako biziegokitasun baldintzak betetzen badira.

6. Solairu batek guneren batean erdisotoa eta beste batean sotoa izateko baldintzak betetzen dituenean, erdisototzat joko da.

102. artikulua- Estaldura azpian

1. Estaldura azpia esaten zaio estalduraren eta eraikinaren azken forjatu horizontalaren arteko tarteari. Bertan bizitzeko egokiak diren gelak jar daitezke, legez eta erregelamenduz ezarritako biziegokitasun baldintzak betetzen badira.

2. Eraikinaren solairu bat gehiago dela ulertzeko edo bere azalera gehieneko azalera eraikiaren barnean zenbatzeko, kontuan hartu beharko da 92. eta 95. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritakoa.

103. artikulua- Atikoa eta goi atikoa

Atikoa esaten zaio eraikinaren estaldura nagusiaren gaineko erai-kuntza estaliari, eraikinaren itxiturei dagokienez atzeraemandakoa dena. Goi atikoa esaten zaio atikoaren gaineko eraikuntzari, atikoko itxituren antzeko atzeraemangunea duena.

104. artikulua- Estalduak

1. Estaldura izango da eraikinaren kanpoko bolumena horizontalki estaltzen duen azalera.

2. Estalduak lauak (horizontalak) edo inklinatuak izan daitezke.

3. Araudi honetarako, estaldura horizontaltzat joko dira % 10eko malda gaintitzen ez dutenak, eta inklinatutzat malda hori baino

a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

Artículo 98.- Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artículo 99.- Planta baja de un edificio

Es la que se sitúa más próxima a la rasante de la alineación oficial o del terreno, según establezca la normativa particular para medir las alturas de la edificación. Esta consideración se aplica con independencia de que esta planta se sitúe por debajo o por encima de esta rasante.

Artículo 100.- Sótanos

1. Se considera sótano toda planta pisable, situada a cota inferior de la planta baja, cuando además la cara inferior del forjado que lo cubre no supera en ningún punto en más de 60 cm a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea. Quedan permitidos en todos los casos; aunque no podrán alojar piezas habitables (dormitorios o estancias de viviendas). Su superficie no se computará a efectos de superficie máxima construida que permite la normativa particular.

2. Los sótanos, si sobresalen de la rasante del terreno que le rodea, deberán cumplir las alineaciones fijadas para la planta baja.

3. Si el forjado que cubre el sótano se sitúa por debajo de la cota del terreno que le rodea, sólo deberá respetar la alineación oficial.

Artículo 101.- Semisótanos

1. Se considera semisótano toda planta situada a cota inferior de la planta baja, cuando la cara inferior del forjado que lo cubre se sitúa en una cota situada entre 60 cm y 150 cm a la rasante de la parcela privada o del espacio público que lo rodea.

2. Además el suelo de esta planta deberá quedar más alejado de la rasante del terreno que la planta que lo cubre, pues en otro caso –de acuerdo con lo establecido en el artículo 99- tendrá la consideración de planta baja.

3. Con carácter general se permite la construcción de semisótanos, siempre que se cumplan las demás condiciones de forma establecidas en cada caso, incluida la superficie máxima construida.

4. La planta del semisótano deberá cumplir todas las alineaciones fijadas para la parcela correspondiente.

5. Se permite situar piezas habitables en el semisótano, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

6. Cuando una planta cumple en alguna zona la condición de semisótano, y otra las propias del sótano, tendrá toda ella la consideración de semisótano.

Artículo 102.- Bajo cubierta

1. Se denomina bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta y el último forjado horizontal de la edificación. Se permite situar en él piezas habitables, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas legal y reglamentariamente.

2. Para su consideración como una planta más del edificio, o para el cómputo de su superficie dentro de la superficie máxima construida deberá tenerse en cuenta lo establecido, respectivamente, en el artículo 92 y en el artículo 95.

Artículo 103.- Ático y sobre-ático

Se denomina ático la construcción cubierta situada sobre la cubierta general del edificio y retranqueada respecto a los cerramientos del edificio. Recibe el nombre de sobre-ático, la construcción situada sobre el ático y con un retranqueo similar respecto a los cerramientos del ático.

Artículo 104.- Cubiertas

1. Por cubierta se entiende la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio.

2. Las cubiertas pueden ser planas (horizontales) o inclinadas.

3. A efectos de esta normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10 por ciento, e

gehiago dutenak. Gehienezko malda % 50ekoa izango da. Araudi partikularrak estaldurak eraikinetan bete behar dituzten baldintzak ezarriko ditu.

#### 105. artikulua- Teilatupeak

1. Teilatupea esaten zaie estalduraren azpiko solairuari argia ematen dioten leihoiei; beren posizio bertikalak, edo nolana ere estaldura nagusiarena baino malda txikiagoa izanik, estaldura inklinatua jartzea eskatzen du, estaldura nagusi horretatik ateratzen dena.

2. Eraikinean teilatupeak araudi partikularrak hala baimentzen duenean bakarrik jarri ahal izango dira.

#### 106. artikulua- Estalduraren gaineko eraikuntzak

1. Kasuren batean araudi partikularrak beren-beregi baimendu ezean, estalduraren gainetik honako eraikuntza hauek baino ezin izango dira egon:

- Tximiniak.
- Aireztapen hodiak.
- Instalazio bereziak (adibidez, antenak eta energia garbia sortzeko gailuak).

d) Eskailera euskarria, hurrengo artikuluan ezartzen diren kasuak eta baldintzak errespetatuta.

2. Estalduraren gainetik kokatzeko instalazio berezi horiek baimentzeko, kontuan hartu behar du eremu publikotik edo lursailetik nolako efektua egiten duten begietara. Nolanahi ere, egoera hauetan baino ezin izango dira baimendu:

a) Estalduraren azpian edo kanpotik ahalik eta gutxien ikusteko tokian ezin badira paratu haien errendimendu teknikoa arriskuan jarri gabe.

b) Beren muga fisiko eraikinaren perimetrotik 3 metrotik gorako distantziara dagoenean.

c) Herriaren irudiari kalte handirik egiten ez dionean.

#### 107. artikulua- Eskailerei eusteko armazoiak

1. Azken solairuaren estaldura osorik edo zati batean laua eta irisgarria denean, horren gainetik eraikin elementu bat egon ahal izango da, eskailera euskarria edo igogailuen makinatarako gela biltzeko dena, hurrengo baldintzak betetzen baditu:

2. Gorputz horren azalera ez da 20 m<sup>2</sup> -koa baino handiagoa izango eta bere kanpoko itxiturak eraikinaren fatxada guztietatik 3 m-ra kokatu behar dira gutxienez.

3. Ez da inoiz ere onartuko eraikin elementu hori estalki inklinatuaren gainean jartzea.

#### 108. artikulua- Tximiniak eta etxeak

Debekatuta dago kanpora kea botatzea fatxada eta patioetatik, bizitzeko egokia den norberaren zein besteren edozein eraikuntzatatik horizontalki 2 metrotik gorako distantzian dauden hodi egokien bidez egin ezean.

#### 109. artikulua- Terrazak

Terraza esaten zaie eraikin baten zati baten estaldura lauaren funtzioa betetzen duten azalera horizontalak, horietara altuera berean kokatu diren eraikinaren beste gela batzuetatik irits daiteke. Eraikuntzarik ez daukan perimetro zatian petrija jarriko da babes gisa.

#### 110. artikulua- Terrazak eta galeriak

1. Galeria esaten zaie beheko solairua ez diren solairuetan kokatutako terraza eta galeriei, gainetik estalita daudenak eta aurrealdean karela gisa egon daitekeen itxitura baino ez daukatenak.

2. Terrazak eta galeriak irtenak edo atzeraemandakoak izan daitezke, fatxadan daukaten kokapenaren arabera.

3. Galeria esaten da berriaz gelak forma luzanga daukanean, alde irekiaren eta gelaren sakoneraren arteko proportzioa 3tik gorakoa izanik.

4. Galeria itxia esaten zaio irekitako fronte osoa arotz lanez estalia duenari.

#### 111. artikulua- Ataripeak

Ataripe esaten zaie beheko solairuan dauden gelei, gainetik estalita daudenak eta beren perimetroaren zati bat itxi gabe daukatenak.

inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La pendiente máxima será del 50 por ciento. La normativa particular establecer las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.

#### Artículo 105.- Buhardillas

1. Se denominan buhardillas las ventanas que dan luz a la planta bajo cubierta, cuando su posición vertical, o en cualquier caso con una pendiente menor que la de la cubierta general, exige que se dispongan con su propia cubierta inclinada, que sobresale de esa cubierta general.

2. En la edificación sólo podrán disponerse buhardillas, cuando lo permita expresamente la normativa particular.

#### Artículo 106.- Construcciones sobre la cubierta

1. Salvo que la normativa particular en algún caso lo autorice expresamente, por encima de la cubierta sólo podrán situarse las siguientes construcciones:

- Las chimeneas.
- Conductos para ventilación.
- Instalaciones especiales (por ejemplo, antenas y dispositivos generadores de energía limpia).
- El castillete de escaleras en los casos y con las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. La autorización para situar por encima de la cubierta de estas instalaciones especiales deberá tomar en consideración su efecto visual desde el espacio público o desde el territorio. En todo caso sólo podrán autorizarse:

a) Cuando no es posible situarlas por debajo de la cubierta, o en un lugar menos visible desde el exterior, sin comprometer su rendimiento técnico.

b) Cuando su límite físico dista al menos 3 metros del perímetro de la edificación.

c) Cuando no perjudica gravemente la imagen de la población.

#### Artículo 107.- Castillete de escaleras

1. Cuando total o parcialmente la cubierta de la última planta sea plana y accesible, podrá aparecer por encima de ella un cuerpo de edificación destinado a contener el castillete de las escaleras o el cuarto de maquinaria del ascensor, siempre que cumpla las siguientes condiciones.

2. La superficie de este cuerpo no superará los 20 m<sup>2</sup> y sus cerramientos exteriores deberán alejarse al menos 3 m de todas las fachadas del edificio.

3. En ningún caso se permitirá situar este cuerpo de edificación por encima de una cubierta inclinada.

#### Artículo 108.- Chimeneas y hogares

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios, si no fuere mediante conductos apropiados distantes horizontalmente al menos 2 metros de cualquier construcción habitable, sea propia o ajena.

#### Artículo 109.- Terrazas

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a modo de protección.

#### Artículo 110.- Terrazas y galerías

1. Se consideran terrazas y galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho.

2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.

3. Se denomina específicamente galería cuando, la pieza tiene una forma alargada de modo que la proporción entre el lado abierto y el fondo de la pieza es superior a 3.

4. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el frente abierto con carpintería.

#### Artículo 111.- Porches

Se consideran porches las piezas situadas en planta baja, cubiertas superiormente que mantienen sin cerrar una parte de su perímetro.



## 112. artikulua- Fatxadak

1. Fatxada esaten zaie eraikinaren kanpoko bolumena inguratzen duten eta kanpoko espazioaren ondoan dauden paramentu bertikal guztiei, hurbileko edo urruneko eremu publikotik (kaleak, plazak, bideak edo errepideak) ikus badaitezke. Beraz, zuzenean kalera begira dauden itxiturak ez ezik, lurzati libreria, patioetara edo terrazetara begira daudenak ere barne hartzen ditu, eremu publikotik ikus badaitezke.

2. Debekatuta dago edozein motatako antenak jartzea eraikinaren fatxaden gainean, lurzatiaren kanpoaldetik ikusi daitezkeenak.

3. Halaber, aire girotuaren aparatuak kalera aireztatzea debekatuta dago, barruko patioetan edo atzeko fatxadetan airatuko dute.

## 113. artikulua- Hormapikoak

Hormapikoak esaten zaie triangelu formako goialdea daukaten fatxadei; estalduraren isurkiak haren gainean pausatzen dira.

## 114. artikulua- Leihoak

1. Leihoak dira eraikineko geletan airea eta eguzkia sartzeko fatxadetan egiten diren baoak, beiraz hornituak egon ohi direnak.

2. Beiraz hornitutako baoetan eguzkitik babesteko honako elementu hauek jar daitezke: pertsianak, kontraleihoak eta abar; beiren kanpoaldean jarriak.

## 115. artikulua- Antenak

Antenak eremu publikotik ikus ezin daitekeen tokian jarriko dira. Eraikinaren antolamenduak eta antenaren funtzionaltasunak irtenbide hori eragozten dutenean gutxi ikusten den eta agerikoa ez den leku batean jarri beharko da. Ez da inoiz fatxadan jarriko.

Eraikinean etxebizitza bat baino gehiago dagoenean, ezin izango da banakako antena jarri, taldeko antena instalatu beharko da.

## 116. artikulua- Lurzatiaren itxiturak

1. Lurzatiaren itxiturek bete beharreko baldintzak ezartzean, araudi partikularrak itxitura trinkoak, arinak eta mistoak bereiziko ditu.

a) Itxitura trinkoak harriz edo adreiluz egingo dira; beren akaberak fatxada batek edukiko lukeen kalitatearen antzekoa izango du; oinplanoko trazadura jarraitua izango da, irtengunerik edo atzeramangunerik onartu gabe –lurzatiako sarrerak koadratu nahi direnak izan ezik-.

b) Itxitura arintzat joko dira landarez egiten direnak, edo sarea eratzen duten elementu bertikal eta horizontalez. Ez da onartuko zutikotan eutsitako alanbrezko sareak bakarrik osatutako itxiturarik.

c) Itxitura arinetan aurreko paragrafoan aipatzen diren bi motetako elementuak batera erabil daitezke, alegia, landareekin batera elementu zurrun batzuk, egitura gogortzeko. Kasu horretan, elementu gogorra alanbrezko sare batek osatzen badu, itxituraren barnealdean jarri beharko da, kanpoaldetik ez ikusteko.

d) Itxitura mistoek araudi partikularrak finkatutako gehieneko altuera daukan itxitura trinkoa izango dute, eta onartutako altuera osora iritsiko dira landare bidezko itxituraren bidez.

2. Lurzatiaren itxituren garaiera neurtzeko ondorengo irizpideak jarraituko dira:

a) Itxitura lerrokadura ofizialean badago, garaiera lerrokadura ofizialaren maldatik neurtuko da.

b) Itxitura bi lurzatiaren arteko mugak badago, garaiera lursailaren malda baxuena den aldetik (lurzatiaren barrutik edo kanpotik) neurtuko da.

3. Lurraren malda zehazteko, hormaren bi muturren eta lurraren arteko bi ebaketa puntuak lotzen dituen segmentuaren erdiko puntutik pasatzen den marra horizontala hartuko da aintzat.

4. Muturreko bi puntu horien koten aldea araudi partikularrak baimendutako gehieneko altueraren erdia baino handiagoa bada, 2. zenbakiak aipatzen duen marra horizontalaren ordean, marra mailakatu jarriko da. Muturretan tarte horizontalak jarrita, marra horrek behar

## Artículo 112.- Fachadas

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, sin son visibles desde el espacio público.

2. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visibles desde el exterior de la propia parcela.

3. Se prohíben así mismo ventilaciones de aparatos de aire acondicionado a la calle, ventilarán a patios interiores o fachadas traseras.

## Artículo 113.- Hastiales

Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular en la que descansan los faldones de la cubierta.

## Artículo 114.- Ventanas

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.

2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vidrios.

## Artículo 115.- Antenas

Las antenas se situarán siempre en un lugar no visible desde el espacio público. Cuando la disposición de la edificación y la funcionalidad de la antena no permitan esa solución deberá ponerse en un lugar poco visible y patente. En ningún caso sobre la fachada.

Cuando en la edificación existe más de una vivienda, queda prohibida la instalación de antena individual, debiendo dotarse de antena colectiva.

## Artículo 116.- Cierres de parcela

1. La normativa particular al establecer las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela distingue entre cierres macizos, ligeros y mixtos.

a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra o fábrica de ladrillo; su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.

b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos. En este caso, si el elemento rígido está formado por una malla de alambre deberá disponerse en la cara interior del cerramiento, de modo que no resulte visible desde el exterior.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima fijada por la normativa particular, completado con cierre vegetal hasta alcanzar altura total permitida.

2. Para medir la altura de los cierres de parcela se seguirán los siguientes criterios:

a) Si el cierre se sitúa sobre la alineación oficial, la altura se medirá a partir de la rasante de la alineación oficial.

b) Si el cierre se sitúa en un lindero entre dos parcelas, la altura se medirá por el lado (interior o exterior a la parcela) en el que la rasante del terreno sea más baja.

3. Para la determinación de la rasante del terreno se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro con el terreno.

4. Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la normativa particular, la línea horizontal a que se refiere el n.º 2 se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos hori-

beste segmentu horizontal izango ditu, segmentu baten eta ondokoaren arteko distantzia bertikala itxiturarako baimendutako gehieneko altueraren erdia baino handiagoa izan ez dadin.

#### 117. artikulua- Itxituretako ateak atetilak

1. Itxituretako ateen eta atetilen garaiera ez da itxituren gehieneko garaiera baino handiagoa izango, eta hala denean, okupatutako gunea landare bidez itxiko da.

2. Edonola ere, araudi partikularrak aurkakoa adierazi ezean, trinkoak izango dira kokatuta dauden itxituraren garaiera berean daudenean bakarrik, eta hala denean, begiz ikusten uzten duen egurrekin edo sarrairekin osatu beharko da.

#### 118. artikulua- Itxiturarik ez dagoenean

1. Lurzati jakinetan araudi partikularrak ez du baimentzen lerrokadura ofizialean itxitura jartzea.

2. Hala denean araudi partikularrak berak lerrokadura ofizialaren ondoko lurzati libreak bete beharreko eraikuntza baldintzak zehaztuko ditu.

#### 119. artikulua- Patioak

1. Patio esaten zaie perimetro osoan eraikinen edo segurtasun itxituren bidez itxita dauden eta estalita ez dauden gelei.

2. Gutxieneko tamaina patioaren perimetroan berau inguratzen duten parametroen garaiera diametro bezala duen zirkulu bat egitea ahalbidetzen duena izango da, hala denean, estalduraren petrilak barne. Garaiera hori aldakorra bada, parametrorik garaiena hartuko da kontuan.

3. Patioaren tamaina mugatzen duten parametroen proiektzio horizontalean neurtuko da, horietan egon daitezkeen hegalkinak barne.

#### 120. artikulua- Gorputz irtenak

1. Gorputz irtena eraikin baten edozein fatxadatik irteten den edozein eraikuntza da, haren material mota edozein dela ere.

2. Ordenantza honetarako, hegalkinak honela sailkatuko dira:

a) Balkoiak: barandaren babesa daukaten hegalkinak dira, obra edo arutz lanen bidezko itxiturarik gabekoak.

b) Terraza eta galeria irtenak: irekiak zein itxiak, 109. eta 110.2 artikuluetan zehaztuta dagoen bezala.

c) Leihoen, erlaitzen eta molduren itxitura.

d) Teilatu hegalkak: estaldura inklinatuen planoetako luzapenak, babesteko asmoz fatxadaren gainean luzatutakoak.

e) Hegalkin itxiak: gainerako hegalkin mota guztiak.

#### 121. artikulua- Hegalkinen tamainen baldintza orokorrak

1. Hegalkinen tamaina ondoko alderdietan mugatuko da:

a) Ereku publikoaren maldatik hegalkinen harlauzen azpiko planora egon behar den gutxieneko distantzia bertikala.

b) Hegalkinaren gehieneko tamaina, jarrita dagoen fatxadaren gainean.

c) Hegalkinaren gehieneko tamaina lerrokadura ofizialaren gainean.

2. Mugak ondorengo kontzeptuekin lotuta ezartzen dira:

a) Hegalkin mota aurreko artikuluko definizioekin bat etorriz.

b) Hegalkina jarrita dagoen fatxadak begiratzen duen kalearen edo eremu publikoaren zabaleraren tamaina.

3. Gehieneko edo nahitaezko lerrokadurako gehieneko hegalkinak honakoak izango dira:

a) Balkoietan eta galerietan, 100 cm.

b) Sarraierian, erlaitzetan eta molduretan, 20 cm.

c) Teilatu hegaletan, araudi partikularrak ezartzen duena.

4. Aurreko paragrafoko mugaketak ez dira aplikatuko gehieneko zein nahitaezko lerrokadura batek ere baldintzatzen ez dituzten fatxadetan jarritako hegalkinetan. Hori guztia, lurzati edo eraikin jakinetarako araudi partikularrean ezartzen diren baldintzak albo batera utzita.

5. Horrez gain, lerrokadura ofiziala gaintzen duten hegalkinentzat ondorengo mugaketak ezartzen dira; eremu publikoaren

zontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cierre.

#### Artículo 117.- Puertas y portillos en los cierres

1. Las puertas y portillos en los cierres no superarán en su altura la altura máxima del cierre, considerando en su caso, la zona ocupada por un cierre vegetal.

2. En todo caso, salvo indicación en contra de la normativa particular, sólo serán macizos en la misma altura que lo sea el cierre en que se sitúan, debiéndose completar, si es el caso, con carpintería o cerrajería que deje pasar la visión.

#### Artículo 118.- Ausencia de cierre

1. En determinadas parcelas la normativa particular no permite disponer un cierre sobre la alineación oficial.

2. En estos casos la propia normativa particular determinará las condiciones constructivas a que queda sometida la parcela libre contigua a la alineación oficial.

#### Artículo 119.- Patios

1. Se consideran patios las piezas no cubiertas cerradas en todo su perímetro mediante edificios o cerramientos de seguridad.

2. Su dimensión mínima será aquella que permita inscribir en su perímetro un círculo que tenga como diámetro la altura de los paramentos que le rodean, incluidos en su caso los pretilos de la cubierta. Si esta altura es variable, se considerará la del paramento más alto.

3. La dimensión del patio se medirá en la proyección horizontal de los paramentos que lo encierran, incluidos los vuelos que puedan existir en ellos.

#### Artículo 120.- Cuerpos volados

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.

2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:

a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería.

b) Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el artículo 109 y artículo 110.2.

c) Cerrajería de ventanas, cornisas y molduras.

d) Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas, prolongadas sobre la fachada, para su protección.

e) Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.

#### Artículo 121.- Condiciones generales de dimensiones de vuelos

1. La dimensión de los vuelos queda limitada en los siguientes aspectos:

a) A la distancia vertical mínima que debe existir desde la rasante del espacio público al plano inferior de losa de vuelos.

b) A dimensión máxima del vuelo sobre la fachada en que se sitúa.

c) A la dimensión máxima del vuelo sobre la alineación oficial.

2. Las limitaciones se fijan en relación con los siguientes conceptos:

a) El tipo de vuelo de acuerdo con las definiciones del artículo anterior.

b) La dimensión del ancho de la calle o espacio público al que da la fachada en que se sitúa el vuelo.

3. Los vuelos máximos sobre la alineación máxima u obligatoria serán:

a) En los balcones y galerías, 100 cm.

b) En la cerrajería, cornisas, y molduras, 20 cm.

c) En los aleros, los que establece la normativa particular.

4. Las limitaciones del anterior párrafo no serán aplicables en los vuelos situados en fachadas que no están condicionadas por ninguna alineación máxima ni obligatoria. Todo ello con independencia de las condiciones que se establezcan en la normativa particular para determinadas parcelas o edificaciones.

5. Se establece además para los vuelos que sobrepasen la alineación oficial las siguientes limitaciones, en función de la dimensión

tamainaren arabera, araudia aplikatzen zaion eraikinaren lerroakadura ofizialaren eta aurrez aurre jarritako eraikinaren artekoa neurtzen da.

a) Distantzia hori 4 m-koa edo gutxiagokoa denean, ez da baimentzen 4,50 m baino gutxiagoko altueran dagoen hegalkinik.

b) Distantzia 4 m baino gehiagokoa denean, hegalkina 3,50 m-ko garaieran jarri behar da gutxienez.

c) Edonola ere, eremu publikoaren gaineko hegalkinaren tamaina horizontalak ez du distantzia horren ehuneko 10 gaindituko.

6. Aurreko paragrafoan ezarritako mugaketa ez zaie etxekarteen gainetik irteten diren teilatu hegalei aplikatzen, etxekarte bereko ondoko finkak eskuratutako eskubideak errespetatuz.

7. Aurreko paragrafoetan ezarritako baldintzak aldi berean bete behar dira.

## II. titulua- Udalerriko lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren arau orokorrak

122. artikulua- Titulu honen edukia

1. Titulu honen edukiak udalerriko lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian aplika daitekeen araudia barne hartzen du.

2. Lehenengo kapituluaren urbanizazio proiektuen baldintzak ezartzen dira, udalerriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian azpiegitura eta urbanizazio proiektuek bete behar dituzten baldintza orokorrak barne.

3. Horrez gain udalerriko lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian erabiltzen diren udalerriko eremu motak ezartzen ditu.

4. Ondorengo kapituluak eraikin mota ezberdinei eta bizitegi-tarako lurzati libreari aplika dakizkien ordenantza partikularrak barne hartzen dituzte.

5. Udalerriko lurzoruan eraikin eta eremu mota horien irismena eta beharra esparru bakoitzean aplika daitekeen araudi partikularrean zehazten du lurzorua erabilerak.

6. Lurzoru urbanizagarrian mota horiek aplikatzea Plan Partzial egokiak ezartzen duenaren arabera izango da, mota horiek erabiltzea ez da albo batera utziko sektore bakoitzerako Arau Subsidiario hauetan barne hartutako araudi partikularrak hala ezartzen duenean.

### 1. kapitulua- Urbanizazio proiektuen baldintza orokorrak

1. atala- Definizioak eta oinarrizko araudia

123. artikulua- Urbanizazio proiektua

1. Eremu publikoaren urbanizazioaren burutzapena bidezko urbanizazio proiektuetan garatu beharko da; proiektu horiek obra proiektuak dira, plangintza gauzatzea helburu dutenak. Horretarako, ezin izango dute antolamenduari, lurzorua araubideari edo eraikuntzaren araubideari buruzko zehaztapenik izan eta obrak zehaztu eta programatu beharko dituzte, proiektuaren egilea ez diren teknikariek horiek buru ditzaten. Urbanizazio proiektuaren zehaztapenak koherenteak izango dira Hirigintza Araudi Partikularrean kasuan kasu ezartzen diren erabilera, forma eta materialen aurreikuspenekin.

2. Urbanizazio proiektuek ezin izango dituzte aldatu plan honen aurreikuspenak, baina garapen zehatzak eta obren burutzapenak eskatzen dituzten beharrezko egokitzapenak egin ahal izango dituzte.

3. Urbanizazio proiektuek, kasu bakoitzean, eta lekuri bago, zolatzeari, bide sareari eta ibilbide edo oinezkoentzako guneei, lore-zaintzari, zuhaitzietan eta udalerriko altzariei loturiko guztian burutu beharrezko obrak behar bezala zehazteko beharrezkoak diren zehaztapenak jasoko dituzte.

4. Ondorengo azpiegituren proiektua ere jasoko du:

a) Etxeak edateko urez hornitzeko sarea.

b) Ureztatze sare publikoa eta pribatua.

c) Suteen aurkako sute ahoak.

d) Elektrizitatea.

e) Telefonía eta telekomunikazioak.

f) Herrian jar daitekeen udalerriko beste edozein zerbitzu.

del espacio público, mide entre la alineación oficial del edificio al que se aplica esta normativa y el edificio situado enfrente.

a) Cuando esa distancia es igual o menor de 4 m, no se permite ningún vuelo a una altura menor de 4,50 m.

b) Cuando la distancia es superior a 4 m, el vuelo ha de situarse al menos a una altura de 3,50 m.

c) En todo caso la dimensión horizontal del vuelo sobre el espacio público no superará el 10 por ciento de esa distancia.

6. La limitación establecida en el párrafo anterior no es aplicable a los aleros que vuelan sobre los echecartes, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos por la finca colindante con el mismo echecarte.

7. Las condiciones establecidas en los anteriores párrafos han de cumplirse simultáneamente.

## Título II.- Normas comunes al suelo urbano y urbanizable

Artículo 122.- Contenido de este Título

1. El presente Título incluye normativa aplicable tanto en suelo urbano como en el urbanizable.

2. En el primer capítulo se fijan las condiciones de los proyectos de urbanización, incluyendo las condiciones generales que han de cumplir los proyectos de urbanización y de infraestructura en el suelo urbano y urbanizable.

3. Establece además unos tipos de espacios urbanos que son utilizados tanto en suelo urbano como en el urbanizable.

4. Los siguientes capítulos incluyen las ordenanzas particulares aplicables a los distintos tipos de edificación y a la parcela libre residencial.

5. El alcance y obligatoriedad de estos tipos de espacios y edificaciones en el suelo urbano, viene determinado por su uso en la normativa particular aplicable en cada ámbito.

6. La aplicación en el suelo urbanizable de esas tipologías dependerá de lo que establezca el correspondiente Plan Parcial, sin perjuicio de utilizar esas tipologías cuando la normativa particular incluida en estas Normas Subsidiarias para cada uno de los sectores así lo establezca.

### Capítulo 1.- Condiciones generales de los proyectos de urbanización

Sección 1.- Definiciones y regulación básica

Artículo 123.- Proyecto de urbanización

1. La ejecución de la urbanización del espacio público deberá ser desarrollada en los correspondientes proyectos de urbanización, que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, a cuyo efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras de modo que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las determinaciones del proyecto de urbanización serán coherentes con las previsiones de uso, forma y materiales que se establezcan en cada caso en la normativa urbanística particular.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones necesarias exigidas por el desarrollo detallado y la ejecución de las obras.

3. Los proyectos de urbanización contendrán, en cada caso, y si hubiera lugar, cuantas determinaciones resultaran precisas para una adecuada definición de las obras a ejecutar en todo lo relativo a pavimentación, red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano.

4. Incluirá así mismo el proyecto de las siguientes infraestructuras:

a) Abastecimiento de agua para consumo doméstico.

b) Red de riego público y privado.

c) Hidrantes contra incendios.

d) Electricidad.

e) Telefonía y comunicaciones.

f) Cualquier otro servicio urbano que pueda establecerse en la población de que se trate.

5. Baldintza ekonomiko eta teknikoen agirietan honako hauek finkatu beharko dira:

- a) Obrak burutzeko eta hartzeko epeak eta etapak.
- b) Berme epeak eta kasuan kasuko abalak.

c) Udalak beharrezkotzat jotzen dituen baldintzak, obrak behar bezala burutzeko, komenigarritzat jotzen diren probak eta saiakuntza teknikoak sustatzailearen kargura egingo direla ere kontuan hartuz.

d) Baldintza horien artean nolnahi ere honako hau barne hartuko da: Landare luraren horizonteak, urbanizazioak deuseztatu behar dituenak, era selektiboan kenduko dira eta inguruan dauden andeatutako lurak lehengoratzeko erabiliko dira. Horizonte horiek berehala zabaldu edo banandu ezin badira, gehienez hiru metroko altuera eta trapezoide itxurako sekzioa duten lur multzotan pilatuko dira.

#### 124. artikulua- Tramitazioa eta onespina

1. Urbanizazio proiektuei hasierako onespina emango die udalak aurkezten diren egunetik hiru hilabeteko epean. Hasieran onetsi ondoren hogeit egunetz jendaurrean jarriko dira, aztertu eta horien alegazio egokiak aurkez daitezten, ALHAOn iragarritz eta Araban hedapen handiena duten egunkarietako batean argitaratuz (17/1994 Legearen 7. artikulua).

2. Informazio publikoaren emaitza ikusirik, udalak behin betiko onespina emango die urbanizazio proiektuei hasierako onespina jaso zutenetik hiru hilabeteko epean. Behin betiko onespentzat hartuko da isiltasun positiboa epe hori amaitu ostean ebazpen egokiaren berri eman ez bada, baldin eta informazio publikoaren izapidea amaituta badago (17/1994 Legearen 7.3 artikulua).

#### 125. artikulua- Urbanizazio obren lagapena eta kontserbazioa

1. Egikaritze unitate bat konpentsazio sistemaren bidez burutzen denean, konpentsazio batzordeak, kudeaketa arautegiaren 180. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik, hirigintza obrak eman beharko dizkio udalari batzordeak obrak behin betiko hartzen dituenetik hiru hilabeteko epean.

2. Une horretan bertan udalari urbanizazio proiektuaren dokumentazio eguneratua eman beharko zaio paperean eta euskarri informatikoan, zoladuraren maldak eta lerrokadurak, lur zatiketa eta lurpeko instalazioen jarrera sakoneran eta solairuan zehatz azalduz. Profesionalen elkargo egokiak ikus onetsitako obraren amaieraren ziurtagiria ere erantsiko da, enpresa hornitzaileen arauak eta jarraibideak bete direla berariaz adieraziz.

3. Udalari urbanizazioa ematen zaion unean akta egingo da, eta bertan bete edo zuzendu behar diren urbanizazioaren elementuak jasoko dira hala izanez gero, horretarako epea finkatuz.

4. Plan Partzialak epe bat finkatzen duenean sustatzaileak edo etorkizuneko jabeak urbanizazioaren kontserbazioaren arduradun egiteko, epe hori emate aktan adierazitako akats edo hutsuneak zuzentzen diren egunetik hasiko da zenbatzen, artikulua honetako 2. zerbakiari adierazitako dokumentazioa ematea barne.

5. Hala denean, konpentsazio batzordea ezin izango da desegin, aurretik edo aldi berean egikaritze unitatea kontserbatzeko erakundea eratzen ez bada, kudeaketa arautegiaren aipatutako 25. artikuluan aurreikusten den bezala.

#### 126. artikulua- Urbanizazio proiektuaren esparrua

1. Urbanizazio proiektuak ondorengo esparruetako baterako idatzi ahal izango dira:

- a) Egikaritze unitateak.
- b) Lurzoru urbanizagarriko sektorea.
- c) Barne berrikuntzarako plan berezia.
- d) Xehetasun azterlana.

5. En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas, habrán de fijarse:

- a) Los plazos y etapas de realización y recepción de las obras.
- b) Los plazos de garantía y los avales correspondientes.
- c) Las condiciones que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

d) Entre estas condiciones se incluirá en todo caso la siguiente: los horizontes correspondientes a tierra vegetal que deban ser eliminados por la urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuese posible su extendido o redistribución inmediata, se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de tres metros de altura como máximo.

#### Artículo 124.- Tramitación y aprobación

1. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinadas y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTHA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de Álava (artículo 7 de la Ley 17/1994).

2. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los proyectos de urbanización en el plazo de tres meses desde su aprobación inicial, entendiéndose aprobado definitivamente por silencio positivo si transcurrido ese plazo no se ha comunicado la pertinente resolución, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública (artículo 7.3 de la Ley 17/1994).

#### Artículo 125.- Gestión y conservación de las obras de urbanización

1. Cuando una unidad de ejecución se ha realizado mediante el sistema de compensación, la Junta de Compensación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 180 del Reglamento de Gestión, deberá hacer entrega al Ayuntamiento de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la recepción definitiva de las obras por parte de la citada Junta.

2. En ese mismo momento deberá entregarse al Ayuntamiento en papel y en soporte informático la documentación del proyecto de urbanización actualizado, reflejando con exactitud las alineaciones y rasantes de la pavimentación, la parcelación, y la posición en planta y en profundidad, de las instalaciones subterráneas. Se adjuntará también certificación de fin de obra visado por el correspondiente Colegio Profesional, y con indicación expresa de que se han cumplido las normas e instrucciones de las compañías suministradoras.

3. En el momento de la entrega de la urbanización al Ayuntamiento se levantará acta, en la que se hará constar en su caso, los elementos de la urbanización que deberán ser completados o corregidos, fijando un plazo para ello.

4. Cuando el Plan Parcial fija un plazo en el que los promotores o futuros propietarios deben hacerse cargo de la conservación de la urbanización, ese plazo se contará a partir de la fecha en que se hayan corregido los defectos u omisiones señalados en el acta de entrega, incluyendo la entrega de la documentación indicada en el n.º 2 de este artículo.

5. En estos casos, la disolución de la Junta de Compensación no será posible si antes, o simultáneamente no se procede a la constitución de una Entidad de Conservación de la unidad de ejecución, tal como se prevé en el artículo 25 del citado Reglamento de Gestión.

#### Artículo 126.- Ámbito del proyecto de urbanización

1. Los proyectos de urbanización podrán redactarse para uno de los siguientes ámbitos:

- a) Unidad de ejecución.
- b) Sector de suelo urbanizable.
- c) Plan Especial de Reforma Interior.
- d) Estudio de Detalle.

2. Udalerriko lurzoruan plangintzaren esparru osorako edo zati baterako urbanizazio proiektuak ere idatzi ahal izango dira. Proiektua esparru horietako baten zatira mugatzen denean, mugaketak udalerriko eremuaren koherentzia ahalbidetzen duela ziurtatuko, bereziki zoladurari dagokionez.

127. artikulua- Udalerriko lurzoru finkatuaren urbanizazioa osatzeko obrak

1. Aurreko artikulua aipatzen dituen esparruez gain, proiektuak idatzi beharko dira udalerriko lurzoru finkatua beharrezkoa den urbanizazioa osatzeko, 43. artikuluan aurreikusten den bezala. Proiektu horiek, plangintzaren arautegiaren 67.3 artikulua aipatzen duen obra arruntekoen artean daudenak, 124. artikulua aipatzen dituen izapideak ez dituzte egin beharko. Hala ere, araudi honek urbanizazio proiektuetarako ezartzen dituen baldintza tekniko guztiak bete beharko dituzte, beharrezkoak diren azpiegitura proiektuak barne hartuz.

2. Urbanizazio obra horiek urbanizazioa osatzea falta duten lurzati erakitze proiektuetan gehituko dira maiz. Lizentzia ematean obra horien berme epeak eta sustatzaileak aurre egin behar dion abala itzultzeko epeak zehaztuko dira.

3. Edonola ere, lehenengoz okupatzeko lizentzia ematea urbanizazio obrak amaitzeak baldintzatuko du.

128. artikulua- Baldintza orokorrak, araudi eta ordenantza partikularrak

Urbanizazio proiektuak ondorengo baldintzetara egokitu beharko dira:

a) Legez edo arauz eskatzen diren baldintza teknikoak eta enpresa hornitzaileek, hala denean, ezar ditzaketen jarraibideak.

b) Kapitulu honetan ezartzen diren orokorrak eta partikularrak.

c) Erribera Beitiko udalak ematen dituen ordenantza partikularrak, kalitatearen gutxieneko baldintzak ezarri.

d) Urbanizazio proiektua egingo den plangintza esparruan aplikatu behar diren baldintza partikularrak.

2. atala- Azpiegituren baldintzak

129. artikulua- Azpiegitura sareak

1. Azpiegitura proiektuetan, urbanizazio proiektuetan barne hartu behar direnetan, ondorengo sareak bereziki dira:

a) Tokiko sareak, proiektu esparruaren zerbitzura bakarrik.

b) Esparrua zeharkatzen duten eta esparruaz kanpoko guneei zerbitzua ematen dieten sare orokorrak.

c) Tokiko sareen eta lurzati arteko konexio sarea.

2. Sare orokor eta tokiko sare guztiak eremu publikoan lurperatuko dira, ahal izanez gero espaloien azpian edo, espaloirik ez badago bateratuko bideak direlako, lerrokadura ofizialek hurbil kokatzen ahaleginduko dira, hau da, aurreikusita, ibilgailuen trafikoko gutxiago izango duten guneetatik.

3. Sare orokorraren edo tokiko sarearen zati bat lurzoru pribatutik pasatzea nahitaezkoa izanez gero, agiritan agertu beharko da eta jabetzaren erregistroan erregistratu sarearen mantenua eta kontserbazioa bermatzen dituen zortasun egokia.

4. Azpiegitura sarearen zati bat foru sareko errepideekiko paralelo pasatzen denean, trazadura hori Errepideei buruzko 20/1990 Foru Arauko 44. artikuluan aurreikusitako zerbitzu orokorren zatian xedatuko da. Zati horrek lau metroko zabalera du zortasunaren lerrotik hurbil kokatuta, errepiderantz.

130. artikulua- Azpiegitura proiektuen edukia

1. Proiektuak kasu bakoitzean sareen diseinua eta dimentsio-namendua ezarriko ditu zerbitzu egokia ziurtatuz. Bere esparrutik sare orokorraren zati bat pasatzen denean, proiektuak, beharrezko denean, handitzea edo indargarria jartzea barne hartuko du. Edonola ere, aurreikusitako sare orokorrak zerbitzua jasotzen duen gune osoko

2. También podrán redactarse proyectos de urbanización para la totalidad o parte de uno de los ámbitos de planeamiento en el suelo urbano. Cuando el proyecto se limite a parte de uno de estos ámbitos, se asegurará que su delimitación permite la coherencia del espacio urbano, especialmente por lo que se refiere a la pavimentación.

Artículo 127.- Obras para completar la urbanización del suelo urbano consolidado

1. Además de los ámbitos a que se refiere el anterior artículo deberán redactarse proyectos a fin de completar la urbanización necesaria en el suelo urbano consolidado tal como se prevé en el artículo 43. Estos proyectos, comprendidos entre los de obra ordinaria a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de planeamiento, no estarán sometidos por tanto a la tramitación a que se refiere el artículo 124, aunque, por lo demás, deberán cumplir todas las condiciones técnicas que esta normativa establece para los proyectos de urbanización, comprendiendo los proyectos de infraestructuras que sean precisos.

2. Estas obras de urbanización se incluirán habitualmente en los proyectos de edificación de las parcelas que necesitan completar la urbanización. En la concesión de la licencia se fijará los plazos de garantía de estas obras y para la devolución del aval al que debe hacer frente el promotor.

3. En todo caso la concesión de la licencia de primera ocupación quedará supeditada a la finalización de estas obras de urbanización.

Artículo 128.- Condiciones generales, normativa y ordenanzas particulares

Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las condiciones técnicas exigidas legal o reglamentariamente y las instrucciones que puedan fijar, en su caso, las compañías suministradoras.

b) Las de carácter general y particular que se establecen en ese capítulo.

c) Las ordenanzas particulares dictadas por el Ayuntamiento de Ribera Baja estableciendo condiciones mínimas de calidad.

d) Las condiciones particulares que sean de aplicación en el ámbito de planeamiento en que se localice el proyecto de urbanización.

Sección 2.- Condiciones de las infraestructuras

Artículo 129.- Redes de infraestructuras

1. En los proyectos de infraestructuras y que deberán incluirse en los proyectos de urbanización, se diferenciarán las siguientes redes:

a) Las redes locales, al servicio exclusivo del ámbito del proyecto.

b) Las redes generales que atraviesen el ámbito y dan servicio a zonas externas al propio ámbito.

c) Las redes de conexión de las redes locales con las parcelas.

2. Todas las redes generales y locales se dispondrán enterradas en el espacio público, en lo posible bajo el acerado o, cuando este no exista por tratarse de vías de coexistencia, se procurará situar cerca de la alineación oficial, es decir por aquellas zonas que, previsiblemente, recibirán menos tráfico rodado.

3. Si fuese imprescindible que parte de la red general o local discurra por suelo privado deberá reflejarse documentalmente e inscribirse en el registro de la propiedad la correspondiente servidumbre que garantice la conservación y mantenimiento de la red.

4. Cuando un tramo de la red de infraestructuras discurra paralela a carreteras de la red foral, este trazado se dispondrá en la franja para servicios generales prevista en el artículo 44 de la Norma Foral 20/1990 de Carreteras. Esta franja tiene cuatro metros de anchura situados con intermediación a la línea de servidumbre, por de esta zona, hacia la carretera.

Artículo 130.- Contenido de los proyectos de infraestructuras

1. El proyecto establecerá en cada caso el diseño y dimensionamiento de las redes asegurando un servicio adecuado. Cuando en su ámbito discurra ya un tramo de la red general el proyecto incluirá, en caso necesario, su ampliación o refuerzo; en todo caso la red general prevista deberá considerar las necesidades de toda la

beharrizanak hartu beharko ditu aintzat, indarrean den plangintzako eraikin aurreikuspenak amaitu ondoren.

2. Proiektuaren memoriak aurreko zenbakian adierazi diren alderdiak bete direla frogatuko du, baita 128. artikulua aipatzen dituen baldintza orokor eta partikularrak ere.

131. artikulua- Ur, sute aho eta ureztatze hornidurak

1. Hiru sare egongo dira ura banatzeko: edateko ura banatzeko, ureztatze eta suteen aurkako sute ahoen beste sare bat.

2. Ur horniduraren eta ureztatze tokiko sareak gutxienez 1 atmosferako presioa duen zerbitzu egokia emateko dimentsionatu beharko dira.

3. Bi sare horiek erabat independenteak izango dira, gunean bi sare orokor ezberdin ez daudenean eta bi horiek sare oroko berera lotu behar direnean ere. Ahal den neurrian, sare horiek dibertsifikatu egingo dira.

4. 200 m bakoitzeko sute aho bat jarriko da.

5. Ureztatze ahoak esparruko eremu publiko guztia 50 m-ko erradioa duen zirkunferentzia baten barruan geratzeko moduan jarriko dira, erdian ureztatze ahoa jarri. Jadanik zerbitzuan dauden ureztatze ahoak, hala denean, urbanizazio proiektuaren esparruaz kanpo barne hartuz.

6. Sare guzti hauek erregistro tapak izango dituzte 135. artikulua ezartzen dituen baldintzetan.

132. artikulua- Saneamendua

1. Euri urak eta ur beltzak banatzeko sistemen arabera egingo da, horiek isuri behar diren sare orokorra banatzeko edo bateratua dela albo batera utzita.

2. Lurzati pribatu bakoitzeko euri uren tokiko sarerako lotura bat baino ez da baimenduko eta beste bat ur beltzen sarerako. Ondorioz, debekatuta dago eraikinen estalduretako euri urak jaisteko zorroak zuzenean euri uren tokiko sarera isurtzea.

3. Zolatutako eremu publikoko 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko gutxienez estolda zulo bat jarriko da; nolahi ere, estolda zuloen jarrerak eremuko ura hustea ahalbidetu behar du putzurik sortu gabe. Horrez gain landare hornitutako guneen drainatzea ziurtatuko da, eta beharrezkoa denean, euri urak tokiko sarera isurtzea.

4. Udalerriko lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian inola ere ez da hobi septikorik baimenduko. Estolderiaren sare orokorarekin loturirik ez dueneko saneamenduaren tokiko irtenbidea salbuespen gisa baino ez da baimenduko, eta betiere arro hidrogikoko agintari eskudunak baimen egokia eman badu.

5. 135. artikulua aipatzen duen erregistro kutxatuz gain, husteko kamara bat jarriko da sarea hasten den lekuan garbiketa eta mantentimendua errazteko.

133. artikulua- Energia elektrikoa, telefonia eta komunikazioak

1. Energia elektrikoa, telefonia eta komunikazioetarako kableen beste edozein linea banatzeko sareak beti lurpeak jarri dira. Sareak enpresa hornitzaileen jarraibide teknikoak beteko dituzte edozein kasutan.

2. Gaur egun urbanizazio proiektuaren esparruan aireko linearik egonez gero, kendu egin beharko da lurpeko batez ordezkatzuz; hori guztia egungo linea elektrikoak zerbitzua ematen dion gunea edozein dela ere.

3. Sare guzti hauek erregistro tapak izango dituzte 135. artikulua ezartzen dituen baldintzetan.

134. artikulua- Argiteria

1. Argiteriaren sare elektrikoak energia elektrikoa banatzeko saretik bereizita egongo da. Proiektu egokiak kontsumo baxuko eta argiaren kutsadura baxuko argiteria ezarriko du, ibilgailuen eta oinezkoen bideetarako eta egoteko gunetarako argi nahikoa emateko moduan, ondorengo taularen arabera:

Gunea	Argiztapen maila batez beste (lx)	Batez besteko uniformetasuna	Muturreko uniformetasuna
Oinezkoentzako guneak	15	ehuneko 50	ehuneko 25
Ibilgailuentzako bidea	20	ehuneko 60	ehuneko 30
Bateratutako bidea	20	ehuneko 50	ehuneko 30

zona servida, una vez completadas las previsiones edificatorias del planeamiento vigente.

2. La memoria del proyecto justificará el cumplimiento de los extremos que se indican en el número anterior, y las condiciones generales y particulares a que se refiere el artículo 128.

Artículo 131.- Abastecimiento de agua, hidrantes y riego

1. Se dispondrán tres redes de distribución de agua: la de abastecimiento de agua potable, la de riego y otra de hidrantes contra incendios.

2. La redes local de abastecimiento de agua y la de riego se deberán dimensionar de modo que dé un servicio adecuado con una presión mínima de 1 atmósfera.

3. Ambas redes serán completamente independientes, aun cuando por no existir en la zona dos redes generales distintas, ambas redes deban unirse a una misma red general. En la medida en que sea posible, se irán diversificando ambas redes.

4. Se dispondrá al menos un hidrante cada 200 m.

5. Las bocas de riego se dispondrán de modo que todo el espacio público comprendido en el ámbito quede dentro de una circunferencia de 50 m de radio con centro en una boca de riego; incluyendo, si es el caso, las bocas de riego ya existentes y en servicio fuera del ámbito del proyecto de urbanización.

6. Todas estas redes dispondrán de tapas de registro en las condiciones que se establecen en el artículo 135.

Artículo 132.- Saneamiento

1. Se proyectará según el sistema separativo, de pluviales y fecales, con independencia de que la red general en la que deba verter sea actualmente separativa o unitaria.

2. Por cada parcela privada sólo se permitirá una conexión a la red local de pluviales y otra a al de fecales; en consecuencia no se permite el vertido directo a la red local de pluviales de las bajantes de pluviales de la cubierta de las edificaciones.

3. Se establecerá al menos un sumidero cada 150 m<sup>2</sup> de espacio público pavimentado; en todo caso, la posición de los sumideros debe permitir el desagüe del espacio sin encharcamiento. Además se asegurará el drenaje de las zonas con acabado vegetal, incluso, en caso necesario, su vertido a la red local de pluviales.

4. No se permiten, en ningún caso, fosas sépticas en el suelo urbano o urbanizable. La solución local del saneamiento sin conexión con la red general de alcantarillado sólo será permitida excepcionalmente, y siempre que se cuente con la correspondiente autorización de la competente autoridad de la cuenca hidrográfica.

5. Además, de las arquetas de registro a que se refiere el artículo 135 se dispondrá una cámara de descarga a las cabeceras de las redes al objeto de facilitar su limpieza y mantenimiento.

Artículo 133.- Energía eléctrica, telefonia y comunicaciones

1. Las redes de distribución de energía eléctrica, de telefonia o cualquier otro tendido de cable para comunicaciones se dispondrá siempre enterrado. Las redes cumplirán en todos los casos las instrucciones técnicas de las compañías suministradoras.

2. Si actualmente existiese en el ámbito del proyecto de urbanización algún tendido aéreo deberá eliminarse, sustituyéndolo por uno enterrado; y todo esto con independencia de la zona a la que sirva el actual tendido eléctrico.

3. Todas estas redes dispondrán de tapas de registro en las condiciones que se establecen en el artículo 135.

Artículo 134.- Alumbrado

1. La red eléctrica de alumbrado será independiente de la red de distribución de energía eléctrica. El proyecto correspondiente preverá alumbrado de bajo consumo y de baja contaminación lumínica, dispuesto de modo que proporcione iluminación suficiente para las vías rodadas y peatonales y zonas de estancia según la tabla siguiente:

Zona	Nivel Medio de Iluminación (Lux.)	Uniformidad Media	Uniformidad Extrema
Zonas Peatonales	15	50 por ciento	25 por ciento
Viaro rodado	20	60 por ciento	30 por ciento
Viaro de coexistencia	20	50 por ciento	30 por ciento

2. Argi puntu bakoitzean erregistrarako kutxatila bat jarriko da, apan "argiztapen publikoa" adieraziz.

### 135. artikulua- Erregistrarako kutxatila eta tapak

1. Azpiegituren sareetan erregistrarako kutxatila ezarriko dira norabide edo malda aldaketetan eta beharrezkoa den tokietan artikulua honetan erantsitako taulan azaltzen diren kutxatilen arteko gehieneko distantziak bete daitezien.

2. Taula horretan bertan kutxatila estaliko dituzten tapetan ikusteko moduan grabatu behar den errotulua adierazten da.

Azpiegitura	Kutxatilen arteko distantzia gehienez ere	Tapako grabatua
Ur hornidura	50 m	Hornikuntza
Ureztaketa	50 m	Ureztaketa
Saneamendua	30 m	Euri urak
	30 m	Ur beltzak
Elektrizitatea, telefonia eta beste zerbitzu batzuk	30 m	Zerbitzua edo enpresa hornitzailearen identifikazioa

### 3. atala- Urbanizazioaren baldintza orokorrak

#### 136. artikulua- Irisgarritasun arauak

1. Oinezkoen ibilbideak aurreikusten diren eremu publikoaren diseinuan Eusko Jaurilaritzaren 68/2000 Dekretuak irisgarritasunari buruz onetsitako arau teknikoak jarraituko dituzte, bereziki 2. eranskina, udalerriko ingurueterako irisgarritasunari buruzkoa, eta IV. eranskina, komunikazioa eskuratzeari buruzkoa.

2. Arau horiek erabat betetzeari eta esparru bakoitzari aplikatu dakiokeen araudi partikularrak ezar ditzakeen irtenbideak utzi gabe, urbanizazio proiektu guztietan bete behar diren baldintza eta konponbide orokor batzuk jasotzen dira hemen.

#### 137. artikulua- Gutxieneko neurriak eta gehieneko maldak

1. Oinezkoen ibilbideetan, espaloietan nahiz oinezkoentzako edo bateratutako guneetan, ondorengo gehieneko maldak errespetatu beharko dira:

a) Ibilbidearen luzetarako norabidean gehienez ere ehuneko 6.

b) Ibilbidearen zeharkako norabidean gehienez ere ehuneko 2, ahal dela ehuneko 1,5 ezartzeko ahalegina egingo da.

2. Topografiak malda handiagoak eska ditzakeenean, edo eskailera mailak aurreikusten direnean, oinezkoentzako bakarrik den hautabidezko oinezkoen ibilbidea jarriko da 2 m-ko zabalera duena.

#### 138. artikulua- Ibilgailuetarako ibiak eta oinezkoentzako pasabideak

1. Espaloia ibilgailuetarako ibia jartzeko eten behar denean, oinezkoen norbidean inklinatutako planoetan ehuneko 8 baino gehiagoko luzetarako maldak eta ehuneko 1,5 baino gutxiagoko zeharkakoak azaltzea saihestuko da.

2. Antzeko konponbidea erabiliko da espaloitik oinezkoentzako pasabidera pasatzeko. Kasu horietan, ahal dela, sakanguneak espaloiarene gune jarraitua hartzea saihestuko da, eta bideko beste tarte batzuetan aparkalekuen bandek okupatzen duten gunean jarriko da.

#### 139. artikulua- Zoruak

1. Zoru irristakorak saihestuko dira, eta eraketa (adibidez diamante puntan) eta kolore berezien bidez ibiak, oinezkoen pasabideak, udalerriko altzariak eta abar adieraziko dira.

2. Oinezkoen edo bateratutako guneetan jarritako zuhaitzak txorko batekin babestuko dira, txorko hori metalezko burdinsare galvanizatu batez itxita egongo da, ondoko zolaren malda berean.

3. Oinezkoentzako gune edo bide bat bateratutako beste batekin elkartzeko den lekua diseinatzean eraikuntzarako formazko elementu egokiak ezarriko dira, behar izanez gero, ibilgailuak pasatzen direnerako ohartarazpen eta disuasio neurri bezala.

#### 140. artikulua- Aparkalekuen tamaina eta antolaketa

1. Lurzoru publikoko aparkalekuen tamaina taldeka jarrita dauden moduan eta beren erabilerean araberakoa izango da, ondorengo gutxieneko neurrien arabera:

a) Errepidearekiko paralelo dagoen aparkalekua: 2,00 m x 5,00 m.

2. Se dispondrá una arqueta de registro al pie de cada punto de luz, indicando en la tapa "alumbrado público".

### Artículo 135.- Arquetas y tapas de registro

1. En las redes de infraestructuras se establecerán arquetas de registro en todos los cambios de dirección o pendiente, y en los puntos que sea preciso para que se cumplan las distancias máximas entre arquetas que se indican en la tabla que se incluye en este artículo.

2. En esa misma tabla se indica el rótulo que debe inscribirse en lugar visible de las tapas que cubrirán las arquetas.

Infraestructura	Distancia Máxima entre Arquetas	Inscripción en la Tapa
Abastecimiento de agua	50 m	Abastecimiento
Riego	50 m	Riego
Saneamiento	30 m	Pluviales
	30 m	Fecales
Electricidad, telefonia y otros servicios	30 m	El servicio de que se trata o identificación de compañía suministradora

### Sección 3.- Condiciones generales de la urbanización

#### Artículo 136.- Normas de accesibilidad

1. En el diseño del espacio público en que se prevean recorridos peatonales se seguirán las Normas Técnicas sobre accesibilidad aprobadas por Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco, en especial el Anejo 2 referido a la accesibilidad en entornos urbanos, y el anejo IV, sobre accesibilidad en la comunicación.

2. Sin perjuicio del cumplimiento íntegro de esas Normas, y de las soluciones concretas que la normativa particular aplicable a cada ámbito puede establecer, se recogen aquí algunas condiciones y soluciones de carácter general que deben cumplirse en todos los proyectos de urbanización.

#### Artículo 137.- Dimensiones mínimas y pendientes máximas

1. En los recorridos peatonales, tanto en acerados como en áreas peatonales o de coexistencia, deberán respetarse las siguientes pendientes máximas:

a) En sentido longitudinal a la marcha máximo el 6 por ciento.

b) En sentido transversal a la marcha máximo el 2 por ciento, en lo posible se procurará establecer el 1,5 por ciento.

2. Cuando la topografía pueda exigir mayores pendientes, o se prevean escalones, se dispondrá siempre un recorrido peatonal alternativo en vialio exclusivamente peatonal de un ancho mínimo de 2,00 m.

#### Artículo 138.- Vados para vehículos y pasos de peatones

1. Cuando sea preciso interrumpir el acerado para disponer un vado para los vehículos, se evitará que en los planos inclinados en dirección del peatón aparezcan pendientes longitudinales de más del 8 por ciento, y transversales menores del 1,5 por ciento.

2. Una solución similar se adoptará para la incorporación desde la acera al paso de peatones. En estos casos se evitará, en lo posible, que el badén ocupe la zona continua de acerado, situándose en la zona que en otras secciones de la vía está ocupada por la banda de aparcamientos.

#### Artículo 139.- Pavimentos

1. Se evitarán los pavimentos deslizantes, y se señalará mediante especial textura (por ejemplo en punta de diamante) y color los vados, pasos de peatones, mobiliario urbano, etc.

2. Los árboles situados en áreas peatonales o de coexistencia irán protegidos con un alcorque, cerrado con reja metálica, galvanizada, enrasada con el pavimento contiguo.

3. En el diseño de la unión un área o vía peatonal con otra de coexistencia se establecerán los elementos formales y constructivos oportunos que sirvan de aviso y disuasión, en su caso, al paso de vehículos.

#### Artículo 140.- Dimensión y disposición de los aparcamientos

1. La dimensión de los aparcamientos situados en suelo público dependerá del modo en que están agrupados y de su destino, según las siguientes medidas mínimas:

a) Aparcamiento en cordón paralelo a la vía de circulación: 2,00 m x 5,00 m.

b) Bateriako aparkalekua, errepidearekiko perpendikularra, edo buruxka erako aparkalekua: 2,20 m x 5,00 m.

c) Elbarrientzako aparkalekuek, proportzio txikiagoan, gutxienez 3,50 m x 5,00 m neurtuko dute.

d) Industria esparruen aparkalekuetan zenbait plaza berezi jarriko dira gutxienez 3,00 m x 10,00 m neurtzen dutenak, araudi partikularrak ezartzen duen proportzioan eta edonola ere hurrengo artikuluan ezartzen diren gutxieneko kopuruak betetzeko behar beste.

2. Bide mota batzuetarako ezartzen diren eskakizunak albo batera utzita, kasu guztietan aparkalekuak segida luzeak sortzea saihestuko da, zuhaitz batez, oinezkoen pasabide batez edo beste edozein elementu fisiko baten bidez etenez. Zehazki:

a) Aparkalekuak luzetara jartzen direnean, segidan lau aparkaleku baino gehiago jartzea saihestuko da.

b) Bateria jartzen direnean segida jarraituek ez dituzte sei plaza baino gehiago izango.

3. Debekatutako dago, oro har, Foru Sarearen errepideen ondoan aparkalekuak jartzea errepidetik sarbide zuzena dutenean.

#### 141. artikulua- Aparkalekuen erreserba

1. Udalerriko lurzoruko egikaritze unitateetan, aparkalekuen gutxieneko kopurua hirigintzako fitxa egokian dago ezarrita.

2. Plan Partzialek eta barne eraberritzeko plan bereziek aparkaleku kopurua, posizioa eta banaketa zehaztuko dute, lurzoru publikoan zein lurzati pribatuan.

3. Urbanizazio sektoreetan Plan Partzialek ondoren adierazten diren moduluak betetzen direla ziurtatuko dute.

a) Lurzoru publikoan eraikitako 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko aparkaleku bat jarri beharko da, aparkaleku kopuru osoa aurreikusitako etxebizitza kopurua baino txikiagoa izan gabe. Horrez gain, aurreikusitako hornidurei erantzuteko behar diren aparkalekuak jarriko dira; edonola ere, plangintza esparru egokian gutxienez adierazten den kopurua.

b) Bizitegitarako eraikin guztiek lurzatiaren barruan (eraikinean edo lurzati librean barne hartutakoa) aparkaleku bat izango dute 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko, edo eraikitako azaleradun zati bakoitzeko, eraikinaren barruan aurreikusten diren plazak hartutako azalerari kenduz.

c) 40 aparkalekuko edo zati bakoitzeko lurzoru publikoan elbarrientzako aparkalekua jarriko da gutxienez. Xedapenean irisgarritasunerako arau teknikoen II. eranskineko 3.11 atalean jasotzen diren orientabideak hartuko dira kontuan.

4. Industria esparruetan, Plan Partzialetan zein barne eraberritzeko planetan aurreikusitako aparkaleku kopuruak ondorengo baldintzak bete beharko ditu:

a) Lurzoru publikoan 100 m<sup>2</sup>, edo azalera eraikigarriko zati bakoitzeko aparkaleku bat.

b) Aparkaleku bat lurzoru publikoan, edo jendeak laneko ordutegian eskura dezakeen lurzati libre batean, lurzati pribatuko 100 m<sup>2</sup>, edo zati bakoitzeko.

c) Aparkalekuen ehuneko 20k gutxienez industrialdeetako aparkaleku berezietarako ezarritako tamaina bete beharko dute, gainerakoek oro har ezarritako neurriak betetzea nahikoa izango da.

5. Egikaritze unitateetarako urbanizazio proiektu egokiek, Plan Partzialek eta barne eraberritzeko planek lurzoru publikoan kokatutako aparkalekuen posizio zehatza izan beharko dute.

#### 142. artikulua- Hiri hondakin solidoen edukiontzia

1. Urbanizazio proiektuak hondakin solidoetarako gordetako eremuak izan beharko ditu, kasuan kasuko zerbitzuak eskatzen dituen neurriekin.

b) Aparcamiento en batería, perpendicular a la vía de circulación, o en espina: 2,20 m x 5,00 m.

c) Los aparcamientos para minusválidos en una proporción mínima de medirán al menos 3,50 m x 5,00 m.

d) En los aparcamientos en ámbitos industriales se dispondrá algunas plazas especiales con una medida mínima de 3,00 m x 10,00 m, en la proporción que establezca la normativa particular y en cualquier caso en número suficiente para cumplir los mínimos establecidos en el siguiente artículo.

2. Con independencia de las mayores exigencias establecidas para algunos tipos de vías, en todos los casos se evitará que los aparcamientos formen series muy extensas, interrumpiéndolas mediante un árbol, un paso de peatones, o cualquier otro elemento físico. En concreto:

a) Cuando los aparcamientos se disponen en cordón, se evitará situar más de cuatro aparcamientos seguidos.

b) Cuando se sitúan en batería las series seguidas no tendrán más de seis plazas.

3. Cada prohibido, con carácter general la disposición de plazas de aparcamiento junto a las carreteras de la Red Foral, con acceso directo desde la carretera.

#### Artículo 141.- Reserva de aparcamientos

1. En las unidades de ejecución en suelo urbano, el número mínimo de aparcamientos queda fijado en la correspondiente ficha urbanística.

2. Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior, deberán determinar el número, posición y distribución de los aparcamientos, tanto en el suelo público como en parcela privada.

3. En los sectores residenciales los Planes Parciales asegurarán el cumplimiento de los módulos que se indican a continuación.

a) En suelo público deberá preverse al menos un aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, sin que el número total de aparcamientos pueda ser menor que el de viviendas previsto. Además preverá los aparcamientos que se consideren necesarios para atender las dotaciones previstas; en todo caso, en el número que se indique como mínimo en el correspondiente ámbito de planeamiento.

b) Todas las edificaciones residenciales dispondrán en el interior de la parcela (incluida en la construcción o en la parcela libre) un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie construida, descontando la superficie ocupada las plazas que se prevean en el interior de la construcción.

c) Al menos se preverá un aparcamiento para minusválidos por cada 40 aparcamientos o fracción situados en suelo público. En su disposición se tendrán en cuenta las orientaciones contenidas en el apartado 3.11 del anejo II de las citadas Normas Técnicas de Accesibilidad.

4. En los ámbitos industriales, tanto en los Planes Parciales como en los Planes de Reforma Interior el número de aparcamientos previsto deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Una plaza de aparcamiento en suelo público cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de la superficie construable.

b) Una plaza de aparcamiento en suelo público, o en parcela libre accesible por el público durante el horario laboral, cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de parcela privada.

c) Al menos el 20 por ciento de las plazas de aparcamiento deberán cumplir la dimensión establecida para los aparcamientos especiales en zona industrial, el resto bastará que cumplan las medidas establecidas con carácter general.

5. Los proyectos de urbanización correspondientes a estas unidades de ejecución, Planes Parciales y Planes de Reforma Interior deberán prever la posición precisa de los aparcamientos situados en suelo público.

#### Artículo 142.- Contenedores de residuos sólidos urbanos

1. El proyecto de urbanización deberá disponer de espacios reservados para contenedores de residuos sólidos, con las dimensiones requeridas por el servicio correspondiente.



2. Ibilgailuen bide nagusietatik hurbil jartzen saiatu beharko da, baina hobe bigarren mailako bideetan eta hain nabarmenak ez diren lekuetan, zuhaitziek edo udalerriko altzariak duten kokapenagatik.

3. Aparkalekuekin batzen direnean, landarediz edo elementu fisiko batez bananduko dira; nolana ere, aparkaleku biren artean edukiontzi bat jartzeak ez du aparkalekuen segida eteten, 140.2 artikuluan ezarritako baldintzak betetze aldera.

#### 143. artikulua- Zuhaitzia

Urbanizazio proiektuak zehaztuko ditu landaketen kokapena eta ezaugarriak; bertako espezieak erabiliko dira lehentasunez, baina ahal dela ez da hosto iraunkorreko zuhaitzik sartuko erakineki itzala egingo dien tokietan. Honetaz ari garela, zuhaitzat hartuko dira egoera normalean bost metrotik gorako tamaina hartzen duten landare espezieak; landatzen diren unean 2,50 metroko tamaina izango dute gutxienez.

#### 4. atala- Udalerriko bideen baldintza partikularrak

#### 144. artikulua- Udalerriko bide motak

1. Urbanizazio diseinuak bete behar dituen formari eta erai-kuntzari buruzko oinarriko baldintzak ezartze aldera, ondorengo udalerriko eremu motak ezartzen dira:

- Ibilgailuen bide nagusiak (IBN).
- Bigarren mailako bideak (BMB).
- Bateratutako bide nagusiak (BBN).
- Bigarren mailako bide bateratuak (BMBB).
- Gutxieneko bide bateratuak (GBB).
- Industria bideak (VI).

2. Atal honetan espazio horietako bakoitza zehazten da eta bete behar dituzten formari buruzko baldintzak ezartzen dira.

#### 145. artikulua- Udalerriko lurzoru mota horien erabilera

1. Atal honetan udalerriko eremu bakoitzerako ezartzen diren baldintzak nahitaez bete beharko dira egikaritze unitateei dagozkien urbanizazio proiektuetan eta finkatutako udalerriko lurzoruan urbanizazioa osatzeko obra arrunten proiektuetan.

2. Behar hori lurzoruak kokatzen diren plangintza esparruari dagozkien araudi partikularrean zehaztutako eremu bakoitzerako izango da.

3. Industria esparruen barne eraberritzeko plan berezietan 153. artikuluan industria bideetarako ezarritako gutxieneko neurriak errespetatuko dira beti.

#### 146. artikulua- Lurzoru urbanizagarri moten erabilera

1. Lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean aplika daitekeen araudi partikularrak egituraren zehaztapen gisa bide batzuk daudela, beren posizioa eta mota zehazten ditu.

2. Ondorioz, hala denean, Plan Partzialak, eremu horietan aplika daitezkeen zehaztapenak ezartzean, atal honetan lurzoruetako bakoitzerako ezarritako baldintzak errespetatuko ditu; hala ere, baldintza zorrotzagoak ezarri ahal izango ditu, kalitateari edo neurriari dagokionez, betiere horrek sektorea kokatzen den guneko antolamendu orokorrean koherentziarik eza sortzen ez badu.

3. Bestalde, eremu publikoari dagozkion eta egituraren aldekoak ez diren zehaztapenak ezartzean Plan Partzialak udalerriko lurzoruen mota hori erabiliko du lehentasunez; hala ere, beharrezkoa denean, beste mota bateko eremuak barne hartu ahal izango ditu, bete behar dituzten formari buruzko baldintzak ezarritik.

#### 147. artikulua- Ibilgailuen bideak eta bateratutako bideak

1. Formari buruzko ezaugarriak kontuan hartuz, bideen artean ibilgailuen eta bateratuak bereizten dira.

#### 2. Ibilgailuen bideek honako ezaugarri hauek dituzte:

a) Ibilgailuentzako galtzada dute, albo bietatik espaloiak igarotzen dira, hau da, kota zertxobait handiagoa duten bandak, oinezkoentzako ibilbide bezala erabiltzen direnak. Bide horiek galtzadaren eta espaloien artean aparkaleku banda batzuk ere barne har ditzakete.

b) Zeharkako profilek euria hustutzea ahalbidetuko dute, beraz, ubide bat jarriko da —estolda-zulo egokiekin— galtzadaren albo banatan,

2. Se procurará situarlos cercanos a las vías rodadas principales, pero, preferiblemente en vías secundarias y en lugares menos patentes, por la disposición del arbolado o de mobiliario urbano.

3. Cuando se combinen con aparcamientos, se separará de ellos mediante un elemento vegetal o físico; en todo caso, la previsión de un contenedor entre dos plazas de aparcamiento no se considera que interrumpa la serie de aparcamientos, a fin de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 140.2.

#### Artículo 143.- Arbolado

El proyecto de urbanización definirá la disposición y características de las plantaciones, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y se evitarán los árboles de hoja perenne en posiciones que puedan arrojar sombra sobre los edificios, A estos efectos se consideran árboles las especies vegetales que, en condiciones normales, adquieran un porte superior a los cinco metros; en el momento de su plantación tendrán al menos un porte de 2,50 m.

#### Sección 4.- Condiciones particulares de las distintas vías urbanas

#### Artículo 144.- Tipología de vías urbanas

1. A fin de establecer las condiciones básicas de forma y constructivas que ha de cumplir el diseño de la urbanización se establecen las siguientes tipologías del espacio urbano:

- Vías rodadas principales (VRP).
- Vías rodadas secundarias (VRS).
- Vías de coexistencia principales (VCP).
- Vías de coexistencia secundarias (VCS).
- Vías de coexistencia mínimas (VCM).
- Vías industriales (VI).

2. En esta sección se definen cada uno de estos espacios y se fijan las condiciones de forma que han de cumplir.

#### Artículo 145.- Utilización de estas tipologías en el suelo urbano

1. Las condiciones que se fijan en esta sección para cada tipo de espacio urbano serán de obligado cumplimiento en los proyectos de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución y en los proyectos de obras ordinarias destinados a completar la urbanización en el suelo urbano consolidado.

2. La obligatoriedad se referirá a cada uno de los espacios definidos en la normativa particular correspondiente al ámbito de planeamiento en que se encuentran.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior de los ámbitos industriales, se respetarán en todos los casos las dimensiones mínimas establecidas para las vías industriales en el artículo 153.

#### Artículo 146.- Utilización de estas tipologías en el suelo urbanizable

1. La normativa particular aplicable a cada uno de los sectores de suelo urbanizable, habitualmente fija como determinación estructurante la existencia de algunas vías, su posición y tipología.

2. En consecuencia, en estos casos, el Plan Parcial al establecer las determinaciones aplicables a esos espacios respetará las condiciones fijadas para cada uno de ellos en esta sección; no obstante podrá establecer condiciones más exigentes, en cuanto a calidad o dimensión, siempre que esto no produzca incoherencias en la ordenación general del área en que se ubica el sector.

3. Por otra parte, al establecer las determinaciones no estructurantes referentes al espacio público el Plan Parcial utilizará preferentemente esta misma tipología de espacios urbanos; no obstante cuando se considere necesario podrá introducir otro tipo de espacios, fijando las condiciones de forma que deben cumplir.

#### Artículo 147.- Vías rodadas y vías de coexistencia

1. Atendiendo a sus características formales en las vías se distinguen las rodadas y las de coexistencia.

#### 2. Las vías rodadas muestran las siguientes características:

a) Disponen de una calzada para tráfico rodado, franqueada en ambos lados por acerado; es decir, por unas bandas situadas en una cota ligeramente superior, utilizadas como recorrido peatonal. Estas vías pueden incluir también unas bandas de aparcamiento entre la calzada y el acerado.

b) Su perfil transversal facilitará el desagüe de la lluvia, de modo que se dispondrá de un caz —con los correspondientes sumideros—

galtzadaren eta espaloiairen artean, edo, aparkaleku banda dagoenean, galtzadaren eta aparkalekuen artean.

3. Bateratutako bideetan, aldiz, ondokoa gertatzen da:

a) Ibilgailuen zein oinezkoen erabilerarako dira; hori guztia bide horien diseinuak, eta bereziki udalerriko altzarien, zuhaitzen eta zoladura materialaren egoerak, aurrez oinezkoentzako ibilbide gisa erabiltzen diren guneak aintzat hartzeari utzi gabe.

b) Ondorioz, oinezkoek eta ibilgailuek erabiliko duten gunearen artean ez da antzematen koten arteko ezberdintasunik.

c) Zeharkako profilak euria bidearen erdira hustea erraztuko du, ubidea eta estolda-zuloen saretoa kokatzen diren lekura.

4. Ez da zaku hondoko biderik baimenduko; irteerarik ez duten bateratutako bideetan amaieran zabalgunea jarri beharko da 10 metroko diametroko zirkunferentzia sartzen uzten duena.

148. artikulua- Ibilgailuen bide nagusiak (IBN)

1. Ibilgailuen bide nagusiek herrigune bakoitzaren oinarrizko udalerriko egitura osatzen dute, plangintza esparruan trafikoaren banaketa eta plangintza esparru batzuen eta besteen arteko zirkulazio arina ahalbidetzen duen sistema koherentea eta jarraitua osatuz.

2. Bide horiek hiru motatako bandek osatzen dituzte, bakoitzaren zabalera eta ezaugarriekin:

a) Ibilgailuentzako bi erreidun galtzada bat, errei bakoitza gutxienez 3 metroko zabalarekin.

b) Oinezkoentzako espaloiak diren bi banda, bakoitza galtzadaren alde banatan, gutxienez 2 m-ko zabalarekin eta galtzadaren plano-arekiko 10 cm eta 12 cm artean igoak.

c) Aparkalekuen banda bat edo bi, jarrita dauden guneko beharriaren arabera, galtzadaren eta espaloiairen artean kokatuta, 2 m-ko gutxieneko zabalera duena.

3. Espaloietan ibilgailuentzako sakanguneak saihestuko dira eta beharrezkoa bada, ahal dela binan-binan lotuta jarriko dira.

4. Iltaran jarritako aparkalekuak lau plaza baino gehiago ez egoteko moduan diseinatuko dira; talde horietako bakoitza hurrengotik zuhaitzen bidez bereiziko da, sakanguneen albo banatan oinezkoak edo ibilgailuak pasatzeko; edo zuhaitz bat bakarrik sakangune horiek beharrezkoak ez direnean.

5. Bide hori beste edozein biderekin gurutzatzen denean aparkalekuen banda kenduko da eta espaloiairen zabalera handitu, kanpoko mugaren norabideak 7 metroko gutxieneko erradioa duen zirkunferentzia arku bat jarraitzeko, gutxienez 2 metroko espaloiairen zabalera utziz beti. Zirkunferentzia arku espaloiairen norabide zuzenetik pasatzea adostasun kurba baten bidez konponduko da. Oinezkoentzako pasabidea espaloiak norabide zuzena hartzen duen gunetik aurrera kokatuko da.

6. Galtzadako zeharkako profilek euria hustutzea ahalbidetuko dute, beraz, ubide bat jarriko da galtzadaren albo banatan, galtzadaren eta espaloiairen artean, edo, aparkalekuen banda dagoenean, galtzadaren eta aparkalekuen artean.

149. artikulua- Ibilgailuentzako bigarren mailako bideak (BMIB)

1. Ibilgailuentzako bigarren mailako bideek plangintza esparru bakoitzeko bide sarea dira, lurzatiatarako zuzeneko sarbidea jarritako eta herri guztiko bideen egitura nagusiarekin lotuz.

2. Bide horiek galtzadak eta espaloiek osatzen dituzte, bakoitzaren zabalera eta ezaugarriekin:

a) Ibilgailuentzako bi erreidun galtzada bat, errei bakoitza gutxienez 3 metroko zabalarekin.

b) Oinezkoentzako espaloiak diren bi banda, bakoitza galtzadaren alde banatan, gutxienez 2 m-ko zabalarekin eta galtzadaren plano-arekiko 10 cm eta 12 cm artean igoak.

3. Horrez gain, egokitutako jotzen denean, iltaran jarritako aparkalekuen banda bat edo bi jarriko dira, galtzadaren eta espaloiairen artean kokatuta, gutxienez 2 metroko zabalarekin. Aparkaleku horiek

a cada lado de la calzada, entre la calzada y el acerado, o, cuando existe banda de aparcamiento, entre la calzada y los aparcamientos.

3. En las vías de coexistencia, por el contrario, se dan las siguientes circunstancias:

a) Se destinan tanto al uso de vehículos como al de peatones; todo ello sin perjuicio de que el diseño de esas vías, y especialmente la situación del mobiliario urbano, del arbolado y el material del pavimento, tomen en consideración las zonas que previsiblemente se utilicen como recorridos peatonales, o por donde pueden pasar o aparcar vehículos.

b) En consecuencia no existe diferencia de cota apreciable entre la zona que utilizarán los peatones y los vehículos.

c) El perfil transversal facilitará el desagüe de la lluvia hacia el centro de la vía, donde se sitúa el caz y las rejillas sumideros.

4. No se permitirán vías rodadas en fondo de saco; en las vías de coexistencia que no tengan salida, deberá disponerse al final un ensanchamiento que permita inscribir en él una circunferencia de 10 m de diámetro.

Artículo 148.- Vías rodadas principales (VPR)

1. Las vías rodadas principales forman la estructura urbana básica de cada uno de los núcleos urbanos, formando un sistema coherente y continuo que permite una distribución del tráfico dentro del propio ámbito de planeamiento y una circulación fluida entre unos ámbitos de planeamiento y otros.

2. Estas vías quedan formadas por tres tipos de bandas, con los anchos y características que en cada caso se indica:

a) Una calzada para el tráfico rodado con dos carriles, cada uno con un ancho mínimo de 3 m.

b) Dos bandas, una a cada lado de la calzada, de acerado para uso peatonal, con un ancho mínimo de 2 m y situado a una cota elevada entre 10 y 12 cm respecto al plano de la calzada.

c) Una o dos bandas de aparcamientos, según las necesidades del área en que se sitúa, dispuesta entre la calzada y el acerado, con un ancho mínimo de 2,00 m.

3. Se procurará evitar en el acerado los badenes para vehículos y si son necesarios se dispondrán en lo posible unidos de dos en dos.

4. Los aparcamientos en línea se diseñarán de modo que no haya más de cuatro plazas seguidas; cada uno de estos grupos se separará del siguiente mediante árboles, uno a cada de los badenes para paso de peatones, o para vehículos; o un árbol solo cuando no sean necesarios estos badenes.

5. En los cruces de esta vía con cualquier otra vía se eliminará la banda de aparcamiento, ampliando el ancho del acerado, de modo que la directriz de su límite exterior siga un arco de circunferencia de un radio mínimo de 7,00 m, dejando siempre un ancho de acerado de al menos 2,00 m. El paso del arco de circunferencia con la directriz recta del acerado se resolverá mediante una curva de acuerdo. El paso de peatones se situará a partir del punto en que la acera toma una directriz recta.

6. El perfil transversal de la calzada facilitará el desagüe de la lluvia, de modo que se dispondrá de un caz a cada lado de la calzada, entre la calzada y el acerado, o, cuando existe banda de aparcamiento, entre la calzada y los aparcamientos.

Artículo 149.- Vías rodadas secundarias (VRS)

1. Las vías rodadas secundarias suponen el tejido viario propio de cada uno de los ámbitos de planeamiento, proporcionando acceso directo a las distintas parcelas y conectándolas con la estructura viaria principal de toda la población.

2. Estas vías quedan formadas siempre por la calzada y los acerados, con los anchos y características en cada caso se indica:

a) Una calzada para el tráfico rodado con dos carriles, cada uno con un ancho mínimo de 3 m.

b) Dos bandas, una a cada lado de la calzada, de acerado para uso peatonal, con un ancho mínimo de 2 m y situado a una cota elevada entre 10 y 12 cm respecto al plano de la calzada.

3. Además, cuando se consideren oportuno se dispondrá también una o dos bandas de aparcamientos en línea, situadas entre la calzada y el acerado., con un ancho mínimo de 2,00 m. Estos aparcamientos

jarraian lau plaza baino gehiago ez egoteko moduan jarriko dira; talde horietako bakoitza zuhaitz bat bezalako elementu finko baten bidez, oinezkoak eta ibilgailuak pasatzeko sakangune bat, farola bat edo udalerriko altzariren baten bidez bereizi beharko da hurrengotik.

4. Aparkalekuen banda dagoenean ondoko espaloia zabalera 1,50 m-ra gutxitu ahal izango da ondorengo baldintza betetzen bada. Aparkalekuak arbolek eteten dituztela aprobetxatuz adibidez, espaloia handitu egingo da horizontalki, bertan alhoz 1,80 cm dituen karratua sartu ahal izateko moduan; handitze horiek beren artean ez dute 20 m baino gehiagoko tartea izan behar eta horietako bakoitzetik hurbilen dauden biak ikusi behar dira.

5. Beste bide batzuekin gurutzatzean, egonez gero aparkalekuen banda kenduko da eta espaloia zabalera handitu. Edonola ere, espaloia kanpoko mugak gurutzatzean zirkunferentzia baten norabidea jarraitu du eta erradio bezala espaloia zabalera izango du toki horretan.

#### 150. artikulua- Bateratutako bide nagusiak (BBN)

1. Lehentasunez oinezkoek erabiltzen dituzte, ez bakarrik oinezkoentzako ibilbide bezala, baita egoteko eta aisialdirako leku bezala.

2. Gutxienez 10 m-ko zabalera du, eta horrek zuhaitzen eta udalerriko altzarien kokapena ahalbidetzen du, baita zeharka jarritako ibilgailuentzako aparkalekuak ere, horrek eremu librean bi ibilgailu gurutzatzea eragotzi gabe.

3. Eremu horien diseinuak, zuhaitzen, udalerriko altzarien kokapenak, eta lurzati pribatueterako ibilgailuen sarbideak, baita zoladuraren material eta egituren aldaketek ere oinezkoaren nagusitasuna ziurtatu behar dute, ibilgailuentzako ibilbide zuzenak saihestuz, eta abiadura gutxitzea eragiten duten norabide aldaketa txikiak behartzea.

4. Udalerriko altzariak eta eserleku batzuk izango ditu beti, eta haurrentzako jolaserako gune txikiak jarri ahal izango dira.

#### 151. artikulua- Bigarren mailako bide bateratuak (BMBB)

1. Aurrez ikusita antzemateko moduko trafikoaren mugimendurik ez dagoen bideetan erabiltzen dira eta dauden eraikinek sortutako murriztu egingo da.

2. Finkatutako guneetan ere jarriko dira, bidearen zabalera baten ereiko galtzada ahalbidetzen ez duen guneetan, eta 2 m-ko espaloiak bakoitza irisgarritasunerako arauak eskatzen duten bezala.

3. 8 m-ko gutxieneko zabalera dute. Aparkatzeko aukerari dago-kionez, askotariko bi irtenbide aukera daitezke, bi diseinu motatarako bidea ematen dutenak:

a) Zabalera berdineko bideak, aparkatzeko aukera ematen dutenak. Hala denean, udalerriko altzariak eta zuhaitziak gutxituko dira, aparkalekuen ilara jarraia saihesteko eta eraikinetarako sarbidea bermatzeko moduan kokatuz.

b) Aparkalekuak jartzeko bideak zabalteza, hala, zabalera txikiak ematen dituzten aparkalekuak saihestuko dira. Altzarien eta zuhaitzen kokapenak bidea aurreikusitako moduan erabiltzen lagunduko du.

4. Bideen mota bietan aparkalekuak zoladura aldaketa baten bidez seinalizatzea gomendatzen da.

#### 152. artikulua- Gutxieneko bide bateratuak (GBB)

1. Dentsitate baxuko bizitegitarako guneetan erabiltzen dira, eta horietan, gainera, mugimendu trafikoak bide horiek ez dituela erabiliko ziurtatuko da.

2. Gutxieneko zabalera 6 m-koa da; trazadura berrietan, aparkalekuak jarriko diren gune zabalagoekin batuko dira, zoladura motarekin behar bezala seinalizatuta.

#### 153. artikulua- Industria bideak (IB)

1. Industria esparruetan kokatutako bideen galtzadetak gutxienez bi errei izango dituzte, horietako bakoitza gutxienez 3,75 m-ko zabalarekin.

2. Gutxienez alboetako batean oinezkoentzako ibilbide bezala erreserbatutako gunea jarriko da, 2 m-ko gutxieneko zabalarekin.

3. Lurzatiaren itxura gutxienez 2 m atzeratuko da galtzadaren kanpoko ertzetik.

se dispondrán de modo que no haya más de cuatro plazas seguidas; cada uno de estos grupos deberá separarse del siguiente mediante cualquier elemento fijo como un árbol, un badén para un paso de peatones o de vehículos, una farola, o algún tipo de mobiliario urbano.

4. Cuando exista una banda de aparcamientos el acerado contiguo podrá reducir su ancho a 1,50 m siempre que se cumpla la siguiente condición. Se dispondrán –aprovechando, por ejemplo, las interrupciones de los aparcamientos por árboles- unas ampliaciones del acerado totalmente horizontales en las que se pueda inscribir un cuadrado de 1,80 cm de lado; estas ampliaciones no deben distar entre sí más de 20 m y desde cada una de ellas se deben ver las dos más próximas.

5. En los cruces con otras vías se eliminará, si existe, la banda de aparcamiento, ampliando el ancho del acerado. En cualquier caso el límite exterior del acerado seguirá en el cruce la directriz de una circunferencia que tendrá como radio el ancho del acerado en ese lugar.

#### Artículo 150.- Vías de coexistencia principales (VCP)

1. Son usadas preferentemente por el peatón, no sólo como recorrido peatonal, sino también como lugar de estancia y esparcimiento.

2. Tienen un ancho mínimo de 10 m, lo que permite tanto la disposición de arbolado y de mobiliario urbano, como la previsión de aparcamiento de vehículos en posición transversal, sin que esto impida que en el espacio libre puedan cruzarse dos vehículos.

3. El diseño de estos espacios, la posición del arbolado, del mobiliario urbano, y el acceso rodado a las parcelas privadas, así como los cambios de material y textura del pavimento deben asegurar el predominio del peatón, evitando recorridos rectilíneos prolongados para el vehículo, y obligando a pequeños cambios de dirección que hagan disminuir la velocidad.

4. Incluirá siempre mobiliario urbano con algunos bancos, y podrán disponerse pequeñas áreas de juego de niños.

#### Artículo 151.- Vías de coexistencia secundarias (VCS)

1. Se utilizan en vías en las que previsiblemente no existirá un tráfico de tránsito apreciable y el generado por las edificaciones existentes será reducido.

2. Se dispondrán también en zonas consolidadas en el que el ancho de la vía no permite la calzada con doble carril, y dos aceras de 2 m cada una como exigen las Normas de Accesibilidad.

3. Tienen un ancho mínimo de 8 m. En cuanto a la posibilidad de aparcamiento se puede optar por dos soluciones diversas, que darán lugar a dos tipos de diseño:

a) Vías de ancho uniforme en las que se permite el aparcamiento. En este caso se reducirá el mobiliario urbano y arbolado, situándolo de modo que se evite una línea continua de aparcamiento y se garantice el acceso a las edificaciones.

b) Vías con ampliaciones para aparcamiento, de modo que en los tramos en que se mantiene el ancho mínimo se evitara el aparcamiento. La disposición del mobiliario y arbolado ayudará a que la vía se utilice del modo previsto.

4. En ambos tipos de vías, se aconseja que los aparcamientos queden señalados por un cambio del pavimento.

#### Artículo 152.- Vías de coexistencia mínimas (VCM)

1. Se utilizan en zonas residenciales de baja densidad, en las que además, esté asegurado que no serán utilizadas por tráfico de tránsito.

2. Su ancho mínimo es de 6,00 m; en los nuevos trazados, se combinarán con zonas más amplias donde se preverán aparcamientos, convenientemente señalizados por el tipo de pavimento.

#### Artículo 153.- Vías industriales (VI)

1. La calzada de las vías situadas en ámbitos industriales, tendrán al menos dos carriles cada uno de ellos con un ancho mínimo de 3,75 m.

2. Al menos en uno de sus lados se dispondrá un área reservada como recorrido peatonal, con un ancho mínimo de 2 m.

3. El cierre de las parcelas se retirará al menos 2 m de la arista exterior de la calzada.

4. Jendea sar daitekeen eremuan kokatutako aparkalekuak aparkalekura sartzean eta bertatik ateratzean oinezkoentzako ibilbiderako erreserbatutako gunearen zati bat ez hartzeko moduan jarriko dira.

5. Ibilgailuentzako bideak gurutzatzen direnean, biraren erradioa, galtzadaren barruko ertzean neurtutakoa 9 metro edo gehiagokoa izango da.

## 2. kapitulua- Gune historikoetako eraikuntza tradizionalaren ordenantzak (ORD-AB)

154. artikulua- Eraikin tradizionalaren ezaugarriak

1. Eraikin tradizionalaren eraikuntzari eta estetikari lotutako baldintzak ezartze aldera, eraikin nagusiaren eta osagarriaren artean bereizten da.

2. Eraikin horietako bakoitzak baldintza jakin batzuk bete beharko ditu, ondorengo ataletan ezartzen den bezala.

3. Horrez gain, eraikin nagusiari dagokionez, baldintzak ezberdinak dira jatorrizko guneetan (A) edo gune historikoa zabaltzen den gunean (B) kokatuta egon. Ordenantza horiek aplikatzen diren plangintza guneen araudi partikularak baldintza batzuk edo beste batzuk aplikatu behar diren esparrua behar du; ORD-A eta ORD-B esaten zaie, hurrenez hurren.

4. Azkenik, lurzoru publikoarekin lotuta dauden lurzati guneetarako baldintza zehatzak ezartzen dira, kasuan kasuko gune araudi partikularak bizitegitarako lurzati libre bezala kalifikatzen dituenak.

### 1. atala- Jatorrizko gune (A) eraikin nagusiaren eraikuntzari eta estetikari lotutako baldintzak

155. artikulua- Eraikuntza elementuak eta eraikin motak

1. Eraikin tradizionalaren antolamendua aplikatzean kontuan izan behar da lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta eraikin osagarri bat edo gehiago eraiki ahal izango dela.

2. Beste alde batetik eraikin nagusia ondorengo eraikin motetako bat izan ahal izango da:

a) Mota bakartua. Eraikin mota honen barruan bakartutako eraikinak sartzen dira, eremu publikotik itxitura baten bidez banandutako edo banandu gabeko lurzati libre dutenak.

b) Mehelin bati atxikitako mota. Nahitaezko mehelin gisa forma planoan finkatutako mehelin baten eusten diren eraikinez osatuko da.

c) Tipologia atxikia. Mota honetakoak dira bi eraikinetara atxikitako eraikinak, bakoitza fatxadaren albo banatan, horietako bakoitzarekin mehelin komun batekin.

d) Binakakoa. Bikotea osatuz jartzen diren eraikinak dira, bata besteari atxikita, mehelin komun baten bidez.

156. artikulua- Eraikitze modua

Eraikin nagusia kasu guztietan tamaina trinkoa osatuz egingo da, lau angeluko oinplanoduna. Ahal den guztietan lauki hori laukizuzena izateko ahaleginda egingo da, eraiki daitekeen azalera galdu gabe.

157. artikulua- Eraikin nagusiaren kokapena espazio publikoerikiko

1. Eraikin nagusiaren fatxada lerrokadura ofizialaren gainean jarriko da, edo bertatik bananduko da, baina kasu honetan, fatxada nagusiaren eta lerrokadura ofizialaren arteko lurzati librearen gunea sarbide gunea izango da, artikulua honetan aipatzen diren ezaugarriekin.

2. Sarbide guneak fatxada nagusiaren bista ahalbidetuko du eremu publikotik, lurzatiarako sarbidea ematen duena. Horren aurrealdea fatxada nagusiaren zabalaren berdina edo handiagoa izan beharko da; logikoa den bezala, eskakizun hori ez da bete beharko lurzatiaren aurrealde guztia fatxadaren zabalera baino txikiagoa bada. Sarbide gunea eremu publikotik ikusi ahal izango da.

3. Lurzati batzuen hirigintzako fitxan baldintza partikularak ezartzen dira lerrokadura ofizialean itxitura ezartzeko aukerari dagokionez.

4. Los aparcamientos situados en el espacio accesible al público se dispondrán de modo que la operación de aparcar y desaparcar no exija ocupar una parte del área reservada para el recorrido peatonal.

5. En los cruces de vías rodadas, el radio de giro, medido en la arista interior de la calzada será igual superior a los 9,00 m.

## Capítulo 2.- Ordenanzas de la edificación tradicional en los núcleos históricos (ORD-AB)

Artículo 154.- Características de la edificación tradicional

1. A fin de establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación tradicional, se distingue entre la edificación principal y la edificación auxiliar.

2. Cada una de estas edificaciones deberán cumplir unas condiciones determinadas, tal como se establece en las siguientes secciones.

3. Además, por lo que se refiere a la edificación principal esas condiciones son distintas según estén situadas en las áreas del núcleo original (A), o en el área de expansión del núcleo histórico (B). La normativa particular de las zonas de planteamiento en que se aplican estas ordenanzas, precisa el ámbito en que deben aplicarse unas u otras condiciones, refiriéndose a ellas, respectivamente, como ORD-A y ORD-B.

4. Por último se establecen unas condiciones específicas para las zonas de las parcelas en contacto con el suelo público que la normativa particular de la zona correspondiente califica como parcela libre residencial.

### Sección 1.- Condiciones constructivas y estéticas de la edificación principal del área del núcleo original (A)

Artículo 155.- Cuerpos de edificación y tipologías edificatorias

1. En la aplicación de la ordenanza de la edificación tradicional hay que considerar que en cada parcela podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares.

2. Por otra parte la edificación principal podrá adoptar una de las siguientes tipologías:

a) Tipología aislada. Se incluyen dentro de esta tipología aquellas edificaciones aisladas, con parcela libre separada o no del espacio público mediante un cierre.

b) Tipología adosada a una medianera. Quedará compuesta por aquellas edificaciones que se apoyan en una medianera fijada en el plano de forma como medianeras obligatorias.

c) Tipología adosada. Se incluyen dentro de esta tipología aquella edificación que se dispone adosadas a dos edificaciones, una cada lado de la fachada, con una medianera común con cada una de ellas.

d) Tipología pareada. Incluye aquellas edificaciones que se disponen formando una pareja, adosada una a la otra, con una medianera común.

Artículo 156.- Forma de edificación

La edificación principal se dispondrá en todos los casos formando un volumen compacto, con planta cuadrangular. Se procurará siempre que sea posible, sin pérdida de superficie edificable, que ese cuadrilátero sea rectangular.

Artículo 157.- Situación de la edificación principal respecto al espacio público

1. La fachada de la edificación principal se situará sobre la alineación oficial, o se separa de ella, pero en este caso la zona de la parcela libre que se encuentra entre la fachada principal y la alineación oficial tendrá el carácter de zona de acceso, con las características que se indican en este artículo.

2. La zona de acceso permitirá la visión de la fachada principal desde el espacio público al que da acceso a la parcela. El frente de ésta deberá ser igual o mayor al ancho de la fachada principal; lógicamente esta exigencia no regirá si el frente total de la parcela es menor al ancho de la fachada. La zona de acceso quedará visible desde el espacio público.

3. En la ficha urbanística correspondiente a algunas parcelas se establecen condiciones particulares respecto a la posibilidad de establecer un cierre sobre la alineación oficial.

4. Lurzati baterako baldintza partikularrik ezartzen ez denean, itxitura trinko bat jarri beharko da, 80 cm-ko gehieneko altuera duena lerrokadura ofizialaren maldaren gainetik. Itxitura horretan jar daitezkeen atekak eta atakak ez dira inoiz trinkoak izango, eta egurrezkoak edo sarrailadunak izatea lehenetsiko da.

5. Edonola ere, sarbide gunean ez da 80 cm baino altuera handiagoko beste inolako itxiturarik edo eraikinik egongo; gune horren barruan altuera hori gainditzen duen landararik egonez gero, duen izaera edo posizioagatik ikusmena eragoztekoa saihestuko da.

158. artikulua- Derrigorrezko mehelin bati atxikitako eraikuntzen forma baldintzak

1. Forma plano egokiak nahitaezko mehelinak dituzten lurzatiak zehazten ditu: Kasu horretan eraiki nahi denak ondoko baldintzak bete beharko ditu:

a) Eraikina mehelina eremu publikotik ikustea eragozteko moduan kokatu beharko da; ondorioz, eremu horretatik hurbilen dagoen mehelinaren zatia estali beharko du, baina ez du guztiz estali behar izango estali ez den mehelina kanpotik antzematen ez bada.

159. Artikulua.- Estaldura

1. Estaldurak gehienez ehuneko 50eko malda izango du, bi, hiru eta lau isurikoa izango da. Eraikina mehelinen artekoa edo mehelin bati atxikitakoa denean estaldura bi edo hiru isurikoa izango da, eta estalkia eremu publikoarekiko paraleloa izango da Ez da estalki laurik onartuko.

2. Estaldurak hormapikoak fatxada nagusian dituenean fatxada hori lerrokadura ofizialek banatzeko eskatuko da, gutxienez hormapikoaren estalkiaren altueraren eta hormapikoa barne hartzen duten alboko hormen erlaitzaren edo teilatu hegala arteko tarte berdina.

3. Estaldura inklinatua tonu gorrixkako zeramika teilazkoa izango da beti.

4. Teilatu hegalak.

a) Teilatu hegalak kalearen zabaleraren ehuneko 15 irten ahal izango dira, kasuan kasuko fatxadaren lerroaren gainetik metro bat gehienez ere.

b) Teilatu hegalak estaldura planoaren jarraipen bezala eraikiko dira, egurrez, edo hormigoiz duen formagatik guneko irtenbide klasikoak erreproduzituz. Azken solairua forjatu lau baten bidez estaltzen bada, gainean estaldura jarriz, forjatu horrek ezin izango da irten fatxadaren lerroaren gainetik.

5. Estaldurako neurriak.

a) Teilatupeak ez daude baimenduta, ez eta estalduraren neurria aldatzen duten beste elementurik, beharrezkoak diren tximiniak izan ezik.

b) Beiradun leihoak zabaltzea baimentzen da (velux izenekoak) estalduraren planoan, hutsunearen neurriak aurrez 75 cm eta sakoneran 125 cm gainditzen ez baditu, eta estalduraren hiru aldeko isurialdean beiraz osatutako azalera guztia hiru aldeko isurialde osoaren azalera ehuneko 10 gainditzen ez badu.

160. artikulua- Fatxadaren osaera

1. Fatxada nagusiaren osaerak ardatz bertikalak eta horizontalak izango ditu eta gainerako fatxadetan ausazkoa izango da.

2. Zati trinkoak izango da nagusi eta ez hutsuneak

3. Leiho eta balkoietako ertzek 40 cm edo gehiagoko distantzia izango dute mehelinaren marrarekiko edota eraikinaren kantoiekiko.

4. Fatxadaren hutsuneak:

a) Behoko solairuko eta lehenengo solairuko hutsuneek gutxienez 1.2/1 proportzio bertikala izango dute, eta gehienez ere 1,20 m-ko zabalera. Hala ere, sarbide ateei dagozkien hutsuneek 1,50 m-ko zabalera izan dezakete.

b) Estaldura azpiko eta erdisotoko solairuko hutsuneak karratuak edo horizontalak izan ahal izango dira, eta gainerako solairuen hutsuneen zabalera berdina edo txikiagoa izango dute.

4. Cuando para una parcela no se establecen condiciones particulares podrá disponerse de un cierre que deberá ser macizo, con una altura máxima de 80 cm sobre la rasante de la alineación oficial. Las puertas y portillos que puedan situarse en este cierre no serán nunca macizos, prefiriéndose de madera o cerrajería.

5. En todo caso, en la zona de acceso no podrá aparecer ningún otro cierre o construcción de cualquier tipo que tenga una altura mayor de 80 cm; si en el interior de esta zona se dispone algún tipo de vegetación que supere esa altura se evitará que por su naturaleza o posición llegue a formar una pantalla que impida la visión.

Artículo 158.- Condiciones de forma para las edificaciones adosadas a una medianera obligatoria

1. El plano de forma correspondiente establece las parcelas en las que existen medianera obligatorias: En estos casos la edificación que se desee construir deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá situarse de manera que impida que la medianera se vea desde el espacio público; en consecuencia será necesario que cubra la parte de la medianera más cercana a este espacio, pero no deberá necesariamente cubrirla en todo su fondo siempre que la medianera no cubierta no se perciba desde el exterior.

Artículo 159.- Cubierta

1. La cubierta tendrá una pendiente máxima de 50 por ciento, se establecerá a dos, tres o cuatro aguas. Cuando la edificación sea entre medianeras o adosada a una medianera la cubierta será a dos o tres aguas, siendo la cumbrera paralela al espacio público. No se permiten las cubiertas planas.

2. Cuando la cubierta presenta el hastial en la fachada principal se exigirá que esa fachada se separe de la alineación oficial al menos una distancia igual a la que existe entre la altura de la cumbrera del hastial y la cornisa o alero de los muros laterales que enmarcan el hastial.

3. La cubierta inclinada será siempre de teja cerámica de tono rojizo.

4. Aleros.

a) Los aleros podrán volar un 15 por ciento de la anchura de la calle pudiendo sobresalir 1m como máximo sobre la línea de fachada correspondiente.

b) Los aleros se construirán como continuación del plano de cubierta, en madera, o en hormigón reproduciendo por su forma las soluciones clásicas de la zona. Si la última planta se cubre con un forjado plano, sobre el que se dispone la cubierta, ese forjado no podrá volar sobre la línea de la fachada.

5. Volúmenes en la cubierta.

a) No se permiten buhardillas, ni otros elementos que alteren el volumen de la cubierta, excepto las imprescindibles chimeneas.

b) Se autoriza la apertura de ventanas acristaladas (las denominadas velux) en el plano de cubierta (lumbreras) siempre que la dimensión del hueco no supere los 75 cm de frente por 125 de fondo, y el conjunto de la superficie acristalada situada en un faldón de la cubierta no supere el 10 por ciento de la superficie total de ese faldón.

Artículo 160.- Composición de fachada

1. La composición de la fachada principal seguirá ejes verticales y horizontales pudiendo ser aleatoria en el resto de fachadas.

2. La proporción del macizo será predominante sobre la de los huecos.

3. Las aristas de ventanas y balcones mantendrán una distancia igual o superior de 40 cm respecto a la línea de medianera o las esquinas de la edificación.

4. Huecos de la fachada:

a) Los huecos de la planta baja y primera guardarán una proporción vertical mínima de 1.2/1, con un ancho máximo de 1,20 m. Sin embargo los huecos correspondientes a las puertas de acceso podrán tener un ancho máximo de 1,50 m.

b) Los huecos de la planta bajo cubierta y del semisótano que podrán ser de proporciones cuadradas u horizontales con un ancho igual o inferior a los huecos correspondientes de las demás plantas.

5. Birgaitze obretan hutsuneak mantenduko dira jadanik dauden arkuekin; eta ordezkapen obretan arkudun hutsuneak erantsi ahal izango dira, lehengo eraikinaren fatxadan zeudenak erreproduzituz.

6. Eraikinaren elementu ezberdinen egoerak ahalbidetzen duenean, garajerako sarbidea nagusia ez den fatxadan zehar egingo da. Edonola ere, garajeko atek gehienez ere 2,5 m-ko zabalera izango dute, arotzeria barruko gainaldeei jarriko zaie eta egurrezkoa edo beste material batekoa izango da, kolorean eta egitura imitatuz.

7. Baldintza horiek bete ondoren, sarbidea trafikoa gutxien eteten den bidean jartzeko ahalegina egingo da.

8. Lurzatiaren itxituren zein sarbideko gunearen gaineko eraikinaren fatxadetan ate edo atetila bat baino ezin daiteke zabaldu, ibilgailuak pasatzeko, gehienez ere 2,50 m-ko zabalera duena.

#### 161. artikulua- Hegalkin itxiak jartzeko debekua

Debekatuta daude hegalkin txikiak, itxituren materiala (fabrika obra, arotzeria, beira jartzea, eta abar.) eta erakusten duten aurrealdea (fatxada guztian, edo horren zati bat) edozein dela ere.

#### 162. artikulua- Balkoiak eta galeriak

1. Balkoiek –lehenengo solairuan bakarrik baimenduta daudenak– kokatuta dauden fatxadatik gehienez ere 60 cm-ko hegalkina izango dute, fatxadak gehieneko edo nahitaezko lerrokatadura bete behar izatea kontuan hartu gabe.

2. Nolanahi ere, balkoia eremu publikotik ateratzen bada, lerrokatadura ofizialean ezin izango du eremu publikoaren zabalaren ehuneko 10 baino gehiago aurreratu.

3. Balkoia eremu publikotik ateratzen denean, altuera, eremu publikoaren maldatik balkoiaren harlauzaren azpiko aldera neuritutakoa, gutxienez 3,5 m-koa izan beharko da.

4. Fatxada nagusian balkoi bakoitzaren gehieneko luzera ezin izango da 2 m baino gehiagokoa izan lehenengo solairuan; gainerako fatxadetan balkoiak fatxada guztia hartu ahal izango du, eraikinaren ertzetatik gutxienez 40 cm-ko distantzia mantentzen badu.

5. Debekatuta dago balkoietako harlauzen ertzak 15 cm baino gehiago izatea. Harlauzen gainazala irtena egotea debekatuta dago eta ertzari dagozkion 15 cm-en barruan sartzen da. Airean geratzen diren harlauzek oinplano erregularra izan behar dute eta sarbidearen ardatzarako simetrikoak izan behar dute. Debekatuta daude forma zorrotzak eta kurbatuak eta 90º gradukoak ez diren angeluak dituzten izkinak.

6. Estalduraren azpiko solairuan dauden galeria irekiak baimenduta daude, eta fatxadaren planoan beirak jarri ahal izango zaizkie.

7. Balkoien eta galerien baranda egurrezkoa, burdina forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke; debekatuta daude petril trinkoak eta harri natural edo artifizialeko balustradak.

#### 163. artikulua- Atzeraemanguneak

Eraikinaren edozein fatxadatan debekatuta daude atzeraemanguneak.

#### 164. artikulua- Erretenak, zorrotzenak eta instalazio elektrikoak

1. Erretenak ezin izango dira jarri teilatu hegalaren azpian, ez eta teilatu hegalaren parte izan. Estalduraren planoan kokatuko dira, fatxadako hormaren bertikalean gutxi gorabehera, hala, lerro horren eta estalkiaren artean dagoen hiru aldeko isurialdeko ura bilduko da. Zorrotzenak ez dira azalduko fatxadaren kanpoko aldean. Hala ere, eta arrazoi funtzionalen edo mantenimenduko arrazoiak direla eta eraikinaren kanpoko aldean jartzea aukeratzen denean, kobrezkoak eta sekzio zirkularrekoak izan beharko dira.

2. Zorrotzenetako ura ezin da zuzenean kalean isuri, derrigorrezkoa da urak husteko sare orokorrera erregistra daitekeen lotura egitea.

3. Instalazio elektrikoak edo argiztatzekoak ez dira eraikinaren fatxadatik pasatuko; horman sartuta geratuko dira beti, jarraibide teknikoek eta enpresa hornitzaileek eskatzen dituzten baldintzekin.

#### 165. artikulua- Fatxadako materialak

1. Fatxadaren materiala harlandua edo harri horma izatea hobesten da; ordezkapen edo berregituraketa obretan ordezkaturako

5. En las obras de rehabilitación se mantendrán los huecos con arcos existentes; y en las obras de sustitución podrán incluirse huecos con arcos, que reproduzcan los que existían en la fachada correspondiente del antiguo edificio.

6. Cuando la situación de los distintos cuerpos de la edificación lo permita, el acceso al garaje se realizará obligatoriamente a través de una fachada que no sea la principal. En cualquier caso, las puertas garajes tendrán un ancho máximo de 2,5 m, la carpintería se colocará a haces interiores y será de madera o de otros materiales que la imiten en color y textura.

7. Cumplidas estas condiciones este acceso se procurará situar en la vía en la que menos interrumpa el tráfico.

8. Tanto en el cierre de la parcela, como en las fachadas del edificio situadas sobre la zona de acceso sólo se permite abrir una puerta o portillo, para paso de vehículos, y en todo caso de un ancho máximo de 2,50 m.

#### Artículo 161.- Prohibición de vuelos cerrados

Quedan prohibidos los vuelos cerrados, sea cual sea el material de cierre (obra de fábrica, carpintería, acristalamiento, etc.) y el frente que presenten (en toda la fachada, o sólo en parte de ella).

#### Artículo 162.- Balcones y galerías

1. Los balcones –que sólo se permiten en planta primera– tendrán un vuelo máximo de 60 cm sobre la fachada en que se sitúen, con independencia de que esta fachada esté sometida o no a alineaciones máximas u obligatorias.

2. En todo caso, si el balcón vuela sobre el espacio público, no podrá avanzar sobre la alineación oficial más del 10 por ciento del ancho del espacio público.

3. Cuando el balcón vuela sobre el espacio público, su altura, medida desde la rasante del espacio público a la cara inferior de la losa del balcón, deberá ser como mínimo de 3,5 m.

4. En la fachada principal la longitud máxima de cada balcón no podrá exceder en planta primera de 2 m; en las restantes fachadas el balcón podrá ocupar toda la fachada, siempre que mantenga una distancia mínima de 40 cm respecto a las aristas del edificio.

5. Los cantos de las losas de los balcones no podrán ser superiores a 15 cm. El acabado superior de la losa no deberá manifestarse hacia el exterior, y queda en todo caso incluido en el canto de 15 cm. Las losas que vuelan tendrán planta regular y simétrica, con el eje del hueco de acceso. Quedan prohibidas expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos distintos de 90º.

6. Se permiten las galerías abiertas situadas en la planta bajo cubierta, que podrán quedar acristaladas en el plano de la fachada.

7. La barandilla de los balcones y galerías podrá ser de madera, hierro forjado o fundición, no se permiten los pretilos macizos, ni las balustradas de piedra natural o artificial.

#### Artículo 163.- Retranqueos

Se prohíben los retranqueos en cualquiera de las fachadas del edificio.

#### Artículo 164.- Canalones, bajantes e instalaciones eléctricas

1. Los canalones no podrán disponerse debajo del alero; ni formando parte del alero. Se situarán en el plano de cubierta, aproximadamente en la vertical del muro de fachada, recogiendo así el agua del faldón comprendido entre esa línea y la cumbre. Las bajantes no tendrán reflejo en el exterior de la fachada. No obstante y si por razones funcionales o de mantenimiento se opta por disponerlas por el exterior del edificio, serán obligatoriamente de cobre y sección circular.

2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión registrable a la red general de evacuación de aguas.

3. Las instalaciones eléctricas o de alumbrado no discurrirán, por la fachada de los edificios; quedando siempre empotradas, con las condiciones exigibles por las instrucciones técnicas y de las compañías suministradoras.

#### Artículo 165.- Materiales de fachada

1. Para material de fachada se prefiere la fábrica de sillería o mampostería de piedra; en las obras de sustitución o reestructu-

eraikineko harria berreskuratu beharko da erabilera horretarako. Kasu horretatik kanpo, murrizketarik gabe, pilaka pintatu edo margotutako morteroarekin zarpiatutako beste material bat baimenduta dago. Zurien, okreen eta sienen (lurraren koloreko marroia) gamako koloreak erabiliko dira.

2. Harriak leuntzea baimenduta dago inguruko eraikinetako harrien forma, kokapena, egitura eta kolorea imitatzen baldin badute.

3. Oinaldeak harrizkoak edo pintatutakoak izan daitezke, grisak eta tonu marroiak, fatxada baino ilunagoak beti. Horien altuera gehienez leiho ertzarena izango da eta debekatuta dago harriaren zatikatzea pinturaren bidez imitatzea.

4. Janbak eta harrizko izkina kateak harlanduzko obren, harri hormen bidez edo harriak leunduz egingo dira.

5. Fatxadetan ezin dira harria edo beste material batzuk imitatzen dituzten pinturak erabili, ez eta janbak, ate eta leihoburuak nahiz izkina kateak imitatu pintura bidez.

6. Egurra ezin daiteke gehiegi erabili; hala ere, estalduraren azpiko solairuan edo solairu garaian egurrezko egitura jar daiteke eraikinak bi solairu baino ez dituenean; material betegarrri gisa ageriko adreilua erabiliz. Hala denean adreiluak leitazkoak izan beharko du, debekatuta dago adreilu prentsatu edo estrusionatua erabiltzea.

#### 166. artikulua- Arotzeria

Leiho eta ateetako egurra, baita garaieetakoak ere, kolore naturalekoa edo marroi ilun kolorez margotutakoa izatea lehenetsiko da. Hala ere, egurra koloreari eta egiturari dagokionez imitatzen duten materialak ere erabili ahal izango dira. Itxitura hormen barruko gainaldeetan kokatu beharko dira.

a) Eguzkitik babesteko biltzen diren pertsiana higikorak erabiliko dira. Hala ere, egurrezko leiho atek eta biltzen diren pertsiana finkoak ere erabili ahal izango dira, betiere, pertsiana biltzeko kutxa kanpotik ikusten ez bada.

b) Leiho atek edo pertsiana finkoak kolore ilunekoak izango dira fatxadaren eta egurraren kolorearen tonokoak.

#### 167. artikulua- Merkataritzako errotuluak

1. Argidun errotuluak saihestuko dira, hala ere, eraikuntzarako ezarritako ezaugarri estetiko eta egiturazkoekin bat datozen eta kasuan kasuko errotulu motaren arabera ondorengo baldintzak betetzen dituzten materialen bidez jartzen direnak baimendu ahal izango dira:

a) Eraikinaren barruan gara daitezkeen jarduerak adierazten dituzten plakak. Ez dute 0,1 m<sup>2</sup> -ko azalera baino gehiago izango, eta ez dira fatxadaren lerrotik 2 cm baino gehiago aterako eta beheko solairuan kokatuko dira. Metalezko akabera duen materiala izango da.

b) Azalera handiagoko merkataritzako errotuluek gehienez ere 45 cm-ko altuera izango dute eta fatxadaren lerrotik ez dira 10 cm baino gehiago aterako, gizartearen intereserako elementuak adierazteko direnak izan ezik. Beheko solairuan bakarrik jarriko dira oinezkoentzako arriskua izan ez dadin, beraz, debekatuta dago goiko solairuetan errotuluak jartzea.

c) Atzealdean zein letretan kolore diskretua erabiliko da, fatxadarako ezarritako koloreen gamakoa. Guztiz debekatuta dago errotuluak eskatzen duen instalazio elektrikoa fatxadan jartzea.

2. Salbuespen gisa hainbat koloretako anagramak eta merkataritzako markak gehitzea baimendu ahal izango da, baita atzealderako edo letretarako aurreikusitako kolore ezberdinen aukeraketa ere. Edonola ere, aurreko zenbakian adierazitako posizioa izango du, eta kolore gehiegi, edo gune historikoko inguru hurbil eta orokorrenekin bat ez datozen koloreak sartzea saihestuko da.

#### 168. artikulua- Merkataritzako erakuslehoak

1. Fatxadan merkataritzako erakuslehoak jarriz gero, horien posizioak eta proportzioek fatxadaren osaera orokorra errespetatu beharko dute.

2. Nolanahi ere, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

a) Ezin izango dute fatxadako hormen gainaldea gainditu, ez eta ikusten diren harrizko hormak kendu ere.

ración deberá recuperarse para este uso la piedra existente en la edificación sustituida. Fuera de este caso se permite, sin restricción, la fábrica de otro material enfoscado con mortero pintado o coloreado en masa. Se utilizarán colores de la gama de los blancos, ocre y sienas (marrones terrosos).

2. Se permiten los aplacados de piedra siempre y cuando imiten en cuanto a forma, modo de colocación, textura y color las piedras existentes en la edificación del lugar.

3. Los zócalos podrán ser de piedra o pintados, en grises o en tonos marrones, siempre más oscuros que los de la fachada. Su altura máxima será la del alfeizar de la ventana y no se permitirá la imitación del despiece de la piedra mediante la pintura.

4. Los jambeados y encadenados esquineros de piedra se ejecutarán mediante sillería, mampostería o aplacados de piedra.

5. No se permiten en fachada pinturas que imiten piedra u otros materiales; en esta prohibición se incluye la imitación mediante pintura de jambeados, dinteles de huecos o encadenados esquineros.

6. Se prohíbe el uso de madera de forma masiva; sin embargo se permite el entramado de madera en la planta bajo cubierta o en la planta alta cuando el edificio sólo tiene dos plantas; utilizando el ladrillo visto como material de relleno. En este caso el ladrillo deberá ser de tejar, no permitiéndose el uso de ladrillo prensado o extrusionado.

#### Artículo 166.- Carpinterías

La carpintería de las ventanas y puertas, incluidas las de garaje, serán preferiblemente de madera en color natural o pintadas en marrón oscuro. Sin embargo, se permiten también los materiales que imiten la madera en cuanto color y textura. Deberán colocarse a haces interiores de los muros de cerramiento.

a) La protección contra el sol se realizará mediante persiana enrollables removibles. No obstante se permiten también las contraventanas de madera y las persiana enrollables fijas siempre que la caja de la persiana quede oculta respecto al exterior.

b) Cuando se trata de contraventanas o persianas fijas serán en color oscuro entonadas con el color de la fachada y de la carpintería.

#### Artículo 167.- Rótulos comerciales

1. Se evitarán los rótulos luminosos, sin embargo podrán autorizarse aquellos que se dispongan mediante materiales acordes con las características estéticas y constructivas establecidas para la edificación y que respeten las siguientes condiciones en función del tipo de rótulo de que se trate:

a) Placas indicadoras de las actividades que se puedan desarrollar en el interior de la edificación. No superarán una superficie de 0,1 m<sup>2</sup>, sin sobresalir más de 2 cm de la línea de fachada y se situarán en la planta baja. Será de un material con acabado metálico.

b) Los rótulos comerciales de mayor superficie tendrán una altura máxima de 45 cm y no sobresaldrán más de 10 cm de la línea de fachada, excepto aquellos destinados a señalar elementos de interés social. Se dispondrán sólo en la planta baja en una posición que no supongan un peligro para el peatón quedando prohibida la colocación de rótulos en las plantas altas.

c) Tanto para el fondo como para las letras se procurará utilizar unos colores discretos en la gama de los colores establecidos para las fachadas. No se permitirá en ningún caso que la instalación eléctrica requerida por el rótulo se disponga en la superficie de la fachada.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso su posición será la indicada en el número anterior y se evitará la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que no entonen con el entorno próximo y general del núcleo histórico.

#### Artículo 168.- Escaparates comerciales

1. En caso de instalarse escaparates comerciales en fachada su posición y proporciones deberán respetar la composición general de la fachada,

2. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán superar las haces de los muros de fachada, ni suponer la eliminación de muros de piedra vista.

b) Beheko solairuan bakarrik jarri ahal izango dira, eta erakusleihenaren gaineko mugaren eta lehenengo solairuaren forjatuaurreko aldearen artean gutxienez 100 cm-ko tartea egoteko moduan.

3. Erakusleihenaren kanpoko egurren koloreei dagokienez, merkataritza errotuluetarako emandako jarraibide berberak jarraitu behar dira.

169. artikulua- Lurzati libreko itxiturek bete beharreko baldintzak

1. Sarbide gunerako 157. artikuluan ezartzen diren itxitura baldintzak albo batera utzita, gainerako lerrokadura ofizialean itxiturek trinkoak eta 160 cm eta 210 cm arteko garaierakoak izan behar dute. Hartz edo zarpiatutako beste material fabrika batez eraikiko dira, eraikinaren fatxada nagusiaren antzeko akaberekin; inola ere ez da baimenduko hormigoizko blokeak, ageriko adreilua, eta abarren erabilera.

2. Lurzatiaren mugen itxiturek gehienez ere 210 cm-ko altuera izango dute; trinkoak, mistoak edo arinak izan ahal izango dira. Kanpotik ikusi ahal badira, zati trinkoak lurzatiaren itxituretarako aurreikusitako material berarekin egingo dira.

3. Lurzatiaren itxituren ateak eta atetilak egurrezkoak, burdinurtuzkoak edo burdina forjatuzkoak izan daitezke, beltzak edo marroi ilunak.

2. atala- *Gune historikoak (B) zabaltzeko gunearen eraikin nagusiaren eraikuntzari eta estetikari lotutako baldintzak*

170. artikulua- Formaren baldintza orokorrak

Eraikin nagusiak, edozein motatakoa izanda ere, jatorrizko gunerako ezarritako baldintza berak beteko ditu, ondorengo artikuluetan ezartzen diren baldintza partikularrak izan ezik.

171 artikulua- Eraikinaren kokapena

Eraikin nagusia lurzatiaren barruan jarriko da nahierara. Fatxada nagusia ez denean kokatzen lerrokadura ofizialean, lurzatiarako sarbidea ematen duen lerrokadura ofizialek ikusteko moduan jarri behar da. Hala ere, ez da beharrezkoa izango 157. artikulua aipatzen duen sarbide gunea ezartzea bertan azaltzen diren baldintzekin.

172 artikulua- Galeriak eta ataripeak

Eraikinaren bolumen trinko eta karratu bezalako izaera mantenduz, beheko solairuko ataripeak eta edozein solairutako galeriak egotea baimentzen da.

173. artikulua- Fatxadako materiala

Zarpiatu gabeko adreilua erabiltzea baimentzen da, baina teilazko adreilua izango da beti, eta debekatuta dago adreilu prentsatu edo estrusionatu erabiltzea.

174 artikulua- Lurzati librearen itxitura

1. Lerrokadura ofizialeko lurzatiaren itxiturek mistoak izango dira eta gehienez ere 80 cm-ko altuera duen oinarri trinko bat izango dute, gehienez ere 160 cm-ra arteko landaredi bidezko itxiturekin osatuta.

2. Zati trinkoa hartz edo adreiluz egingo da, eraikin nagusiaren fatxadaren antzeko akaberarekin.

3. Landaredia metalezko sare edo burdin hesi baten bidez sendotu ahal izango da, eta lurzatiaren barneko aldean kokatuko da, edo landarediaren armadura bezala, eremu publikotik ikus ez dadin. Hala ere, ezin izango da fabrika ostikoen bidez sendotu.

3. atala- *Eraikin osagarrien eraikuntzari eta estetikari lotutako baldintzak*

175. artikulua- Eraikin osagarriaren forma eta kokapen baldintzak

1. Eraikitzen diren eraikin osagarri guztiek, bai jatorrizko gunean nahiz zabaltze gunean, bolumen trinko baten arabera kokatu behar dira eta beren oinplanoa laukia izan behar da.

2. Eraikin nagusiari atxikita jarri ahal izango dira, edo eraikin nagusitik guztiz aldentuta. Hala ere, ezin izango da atxiki beste eraikin osagarri bati.

3. Eraikin nagusiaren ondoan daudenean, duten tamainagatik eta eraikuntza izaeragatik, eraikuntza elementu ezberdin gisa azalduko dira, hala, eraikin baten eta bestearen tamaina antzemateko modukoa

b) Sólo podrán situarse en planta baja, y de modo que entre el límite superior del escaparate y la cara superior del forjado de la planta primera haya una distancia mínima de 100 cm.

3. En cuanto a los colores de la carpintería externa de los escaparates se seguirán las mismas indicaciones dadas para los rótulos comerciales.

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

1. Con independencia de las condiciones de cierre que se establecen en el artículo 157 para la llamada zona de acceso, en el resto de la alineación oficial los cierres han de ser macizos y con una altura entre 160 cm y 210 cm de alto. Se construirán en piedra o en fábrica de otro material enfoscado, con acabados similares a la fachada principal del edificio; en ningún caso se permite la utilización de bloques de hormigón, ladrillo visto, etc.

2. Los cierres de los linderos de las parcelas tendrán una altura máxima de 210 cm; podrán ser macizos, mixtos o ligeros. Si son visibles desde el exterior, las partes macizas se realizarán del mismo material previsto para los cierres de parcela.

3. Las puertas y portillos de los cerramientos de parcela se podrán realizar de madera, fundición o hierro forjado, y en color negro o marrón oscuro.

*Sección 2.- Condiciones constructivas y estéticas de la edificación principal del área de expansión de los núcleos históricos (B)*

Artículo 170.- Condiciones generales de formas

La edificación principal en cualquiera de sus tipologías cumplirá las mismas condiciones establecidas para el área del núcleo original, con excepción de las condiciones particulares que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 171.- Posición de la edificación

La edificación principal se situará libremente dentro de la parcela. Cuando la fachada principal no se sitúe sobre la alineación oficial, deberá disponerse de modo que sea visible desde la alineación oficial que da acceso a la parcela. Sin embargo, no será necesario establecer la zona de acceso a que se refiere el artículo 157 con las condiciones que allí se indican.

Artículo 172.- Galerías y porches

Manteniendo el carácter de la edificación como un volumen compacto y cuadrangular, se permite la existencia de galerías en cualquiera de las plantas y de porches en planta baja.

Artículo 173.- Material de fachada

Se permite el uso del ladrillo sin enfoscar, pero se tratará siempre de ladrillo de tejar, quedando prohibido el uso de ladrillo prensado o extrusionado.

Artículo 174.-Cierre de la parcela libre

1. Los cierres de la parcela situados sobre la alineación oficial serán del tipo mixto con una base maciza de un máximo de 80 cm, de alto completados con un cierre vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 160 cm.

2. La parte maciza se realizará en piedra o ladrillo, con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

3. La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

*Sección 3.- Condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones auxiliares*

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

1. Cada una de las edificaciones auxiliares que se construyan, tanto en el área del núcleo original, como en el área de expansión, deberán disponerse según un volumen compacto y su planta será de forma cuadrangular.

2. Podrán disponerse adosadas a la edificación principal, o absolutamente aislada de ésta. No podrá, sin embargo, adosarse a otra edificación auxiliar.

3. Cuando se sitúen junto a la edificación principal deberán aparecer, tanto por su dimensión como por su naturaleza constructiva, como un cuerpo edificatorio distinto, de modo que sea reco-



izango da. Hori guztia, eraikin osagarria bizitegitarako ere izateari utzi gabe.

4. Nolanahi ere, eraikin osagarriak lurzatiaren mugetatik banandu beharko dira, eraikin nagusiarekin estaltzea beharrezkoa izan ez den ondoko eraikin baten mehelinaren kontra egonez gero izan ezik eta eraikin osagarriak beste mehelin ireki bat sortzen ez duenean.

176 artikulua- Eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoak

1. Eraikin osagarriari aplikatu beharreko eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoak eraikin nagusiarentzat ezarritakoak izango dira.

2. Honakoan aldiz, ondorengo baldintza partikularrak baimentzen dira:

a) Estaldura planoak jar daitezke, solairuko azalera 50 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa ez bada. Estaldura horiek lekua dutenean babesteko elementua egurrezkoa, burdina forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan ahal izango da, ez da petrill trinkorik egongo. Babes elementuak gehienez ere 14 cm-ko garaiera izango du kokatuta dagoen forjatuaren erlaitzaren gainean.

b) Ereku publikotik ikus daitezkeen fatxadetan eraikin nagusiaren hutsuneetarako eta egurrerako ezartzen diren baldintzak bete beharko dira. Hala ere, ikusten ez diren fatxadetan egokiak diren tamaina eta proportzioetako hutsuneak jarri ahal izango dira, arutz lanerako erabiltzen den material motari dagokionez mugarik gabe.

### 3. kapitulua- Bakartutako eraikinaren ordenantzak (ORD-C)

177. artikulua- Bakartutako eraikinaren ezaugarriak

1. Eraikin bakartuaren ezaugarriak lurzatiaren barruan kokatzea, eta lerrokadura ofizialetik zein ondoko lurzatietakoa mugetatik urrunduta egotea da.

2. Lurzatioko eraikin guztiak eraikin bakar batean sartzen dira, eraikin elementu batez edo gehiagoz osatuta.

3. Eraikin taldeak etxebizitza bat edo bi izan ditzake barne.

178 artikulua- Binakako etxebizitza.

1. Eraikin bakartua motaren barruan binakako etxebizitza hartzen da barne.

2. Hala denean, eraikin osoa eta eraikina jarrita dagoen lurzati bi lurzati independentetan zatitu daiteke, eraikin osoa ere zatitzen duen bitarteko mugarekin.

3. Hala, etxebizitza bakoitza bitarteko horma edo paramentu bat partekatzen duten bi eraikin elementu osatzen dute gutxienez.

4. Kasu horietan, kapitulu honetan ezartzen diren formari buruzko baldintzak eraikin osoarentzat dira, eta ez etxebizitza bakoitzarentzat.

1. atala- Eraikin bakartuak eraikitzeko baldintzak eta horien baldintza estetikoak

179. artikulua- Eraikinaren forma

1. Eraikina kasu guztietan bolumen bakar bat osatuz jarriko da, solairuen, hegalkinen eta atzeraemanguneen osaera mugatu gabe.

2. Kasuan kasuko esparruko araudi partikularrak beste ezer ezarri ezean, eraikin osoa lurzatiaren barruan nahierara kokatu ahal izango da muga guztietatik eta lerrokadura ofizialetik gutxienez 3 m banantzen bada.

180. artikulua- Eraikinaren garaiera

1. Eraikinak gehienez ere izan dezakeen garaiera ondorengo gehieneko baldintzek zehazten dute:

a) Erlaitz edo teilatu hegalerainoko altuera: 7,00 m.

b) Solairu kopurua: 2, baita atikoa edo estalduraren azpikoa ere, ondorengo artikuluan ezartzen diren baldintzetan.

2. Eraikinak, gainera, sotoa edo erdisotoa eduki dezake, araudi orokorrean ezartzen diren baldintzetan.

181. artikulua- Atikoa eta estalduraren azpikoa

1. Eraikinak atikoa edo estalduraren azpiko solairua baditu, eraikinak ezin izango du gainditu eraikinaren perimetroak dituen aldeak besteko isuridun estaldura eta erlaitzaren lerro osoan 150 cm-ko petrilean eutsitako ehuneko 50eko malda sortuko lukeen inguratzaila.

nocible el volumen propio de una y otra edificación. Todo ello, sin perjuicio, de que esa edificación auxiliar se destine también a residencia.

4. En todo caso las edificaciones auxiliares deberán separarse de los linderos de la parcela, salvo que se apoyen en la medianera de una edificación contigua que no haya sido necesario cubrir con la edificación principal y siempre que la edificación auxiliar no produzca una nueva medianera descubierta.

Artículo 176.- Condiciones constructivas y estéticas

1. Serán de aplicación a la edificación auxiliar las mismas condiciones constructivas y estéticas establecidas para la edificación auxiliar.

2. Se autorizan, sin embargo, las siguientes condiciones particulares:

a) Se permiten las cubiertas planas, siempre que su superficie en planta no supere los 50 m<sup>2</sup>. Cuando estas cubiertas sean visitables su elemento de protección podrá ser de madera, hierro forjado o fundición, no existirán pretilos macizos. La altura máxima del elemento de protección será de 140 cm sobre la cornisa del forjado sobre el que se sitúa.

b) En las fachadas visibles desde el espacio público se deberán cumplir las condiciones que se establecen para los huecos y carpintería de la edificación principal. Sin embargo, en las fachadas no visibles podrán disponerse huecos de los tamaños y proporciones que sean convenientes, sin limitaciones en cuanto al tipo de material que se emplee para su carpintería.

### Capítulo 3.- Ordenanzas de la edificación aislada (ORD-C)

Artículo 177.- Características de la edificación aislada

1. La edificación aislada se caracteriza por situarse dentro de la parcela, retirada tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas.

2. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios.

3. El conjunto de la edificación puede incluir una o dos viviendas.

Artículo 178.- Vivienda pareada

1. Dentro del tipo de edificación aislada se incluye la vivienda pareada.

2. En este caso el conjunto de la edificación y la parcela en que se encuentra puede dividirse en dos parcelas independientes, con un lindero intermedio que divide también el conjunto de la edificación.

3. De este modo cada una de las viviendas queda formada al menos por dos cuerpos edificatorios que comparten un muro o paramento medianero.

4. En estos casos las condiciones de forma que se establecen en este capítulo se refieren al conjunto de la edificación, y no a cada uno de las viviendas.

Sección 1.- Condiciones constructivas y estéticas de la edificación aislada

Artículo 179.- Forma de la edificación

1. La edificación se dispondrá en todos los casos formando un solo volumen, sin ninguna limitación en cuanto a su composición en planta, vuelos y retranqueos.

2. Salvo que la normativa particular del ámbito correspondiente establezca otra cosa, el conjunto de la edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela siempre que se separe al menos 3,00 m de todos los linderos y de la alineación oficial.

Artículo 180.- Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación queda determinada por las siguientes condiciones máximas:

a) Altura de cornisa o alero: 7,00 m.

b) Número de plantas: 2, más ático o bajo cubierta en las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

2. Podrá además incluir sótano o semisótano con las condiciones establecidas en la normativa general.

Artículo 181.- Ático y bajo cubierta

1. Si la edificación incluye ático o planta bajo cubierta esta construcción no deberá superar la envolvente que produciría una cubierta de tantas aguas como lados tiene el perímetro de la edificación y una pendiente del 50 por ciento apoyada sobre un pretil de 150 cm sobre toda la línea de cornisa.

2. Gainera, estalduraren azpikoaren kasuan ezin izango dira ireki eraikinaren solairu garaiko leihoak fatxadaren planoan.

3. 1. zenbakian zehazten den ingurutzailerearen gainetik araudi orokorraren 106. artikuluan adierazten diren eraikinak baino ezin izango dira jarri. Eskailerei eusteko armazoiak jarri nahi bada armazoiak atikorako ezarritako baldintza berberak bete beharko ditu. Debehatuta daude edozein motatako goi atikoak, edo bigarren estaldura azpikoak, baita ingurutzaille horren barruan sartzen direnean ere.

182. artikulua- Estaldura

1. Estaldura inklinatua izanez gero, malda gehienez ere ehuneko 50 izango da.

2. Estaldura laua jar daiteke; hala denean, erlaitzaren lerroko babesteko petrilak 150 cm-ko altuera izango du gehienez ere.

183. artikulua- Hegalkinak, berinapeak eta teilatu hegalk

Edozein motatako hegalkinak, berinapeak eta teilatu hegalk daude baimenduta, tamainari dagokionez ez dute mugarik, baina 179. artikuluan aipatzen den mugekiko eta lerrokadura ofizialarekiko distantzia erabat errespetatu behar dute.

184. artikulua- Materialak eta fatxadaren osaera

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ezta osaerari dagokionez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat datozenean.

2. Hala denean, material tradizionalak gomendatzen dira teknika modernoan arabera tratatzen badira ere. Gainera, kanpoko paramentuetan bizitegitarako eraikin batenak ez diren akaberak saihestuko dira.

3. Eraikinaren fatxada guztien osaera zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez dira baimenduko handitze obrak edo erabilera aldaketak gauzatu bitartean egin daitezkeen behin-behineko akaberak.

4. Erabiltzen den egur guztiak, garajeetakoak barne, antzeko kalitatea izango du.

185. artikulua- Lurzati libreko itxiturek bete beharreko baldintzak

1. Lerrokadura ofizialean kokatutako lurzatiaren itxiturek ondorengo zehaztapenak beteko dituzte:

a) Itxiturek mistoak izango dira eta gehienez ere 80 cm-ko altuera duen oinarri trinko bat izango dute, ingurunearekin bat datozen itxitura garbiekin eta gehienez ere 160 cm-ra arteko landaredi bidezko akaberekin osatuta.

b) Zati trinkoa eraikin nagusiaren fatxadaren antzeko akaberekin egingo da.

c) Landaredia metalezko sare edo burdin hesi baten bidez sendotu ahal izango da, eta lurzatiaren barneko aldean kokatuko da, edo landarediaren armadura bezala eremu publikotik ikus ez dadin. Hala ere, ezin izango da fabrika ostikoen bidez sendotu.

2. Beste lurzati batzuekiko mugetako itxiturek ere mistoak izango dira, 80 cm-ko altuera duen zati trinko batekin, eta 2 m-ra arte altxatu ahal izango da. Lerrokadura ofizialekin bat datorren gunean altuera hori mantendu ahal izango da lerrokadura ofizialek metro batera hurbildu arte, eta 160 cm-ra arte jaitsi ahal izango da mailaketa baten edo lerro inklinatu baten bidez.

3. Araudi partikularrak lurzati edo gune jakinetarako baldintza bereziak ezarri ahal izango ditu.

186. artikulua- Ibilgailuen sarbideak

Lurzati bakoitzean oinezkoentzako ohiko sarbidez gain beste sarbide bakar bat jarri ahal izango da, ibilgailuak pasatzeko besteko tamainakoa.

**4. kapitulua- Lerroan jarritako eraikinaren ordenantzak (ORD-D)**

187. artikulua- Lerroan jarritako eraikinaren ezaugarriak

1. Lerroan jarritako eraikinaren ezaugarria nabarmenki angeluzuzena den oinplanodun eraikin elementu bakarraren bidez jartzea da. Oinplano angeluzuzenaren alderik handiena lurzatiaren lerrokadura ofizialean jartzen du, edo lerrokadura horrekiko paralelo; eraikinaren alde hori fatxada nagusia da.

2. Lurzati librea izan dezake edo ez. Edonola ere, eraikinaren eta lerrokadura ofizialaren artean lurzati liberrik egonez gero, lurzati horren hondoak eta aurreikusitako barruko urbanizazioaren ezaugarriek eremu publikoa osatzean fatxada agertzea ziurtatzen du.

2. Además, en el caso de bajo cubierta no se podrán abrir ventanas en el plano de las fachadas de la planta alta del edificio.

3. Por encima de la envolvente que se define en el n.º 1 sólo podrán situarse las construcciones que se indican en el artículo 106 de la normativa general. Si se desea disponer de un castillete de escaleras éste deberá cumplir las mismas condiciones establecidas para el ático. Queda prohibido cualquier tipo de sobre-ático, o segunda bajo cubierta, aún cuando se incluyese dentro de esa envolvente.

Artículo 182.- Cubierta

1. Si se dispone cubierta inclinada, la pendiente máxima será del 50 por ciento.

2. Se permite la cubierta plana; en este caso la altura máxima del pretil de protección sobre la línea de cornisa será de 150 cm.

Artículo 183.- Vuelos, marquesinas y aleros

Se permite cualquier tipo de vuelos, marquesinas o aleros, sin ninguna limitación respecto a su dimensión, salvo la exigencia de que respeten íntegramente la distancia respecto los linderos y alineación oficial que se indica en el artículo 179.

Artículo 184.- Materiales y composición de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

2. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

3. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

4. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

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

1. Los cierres de la parcela situados sobre la alineación oficial cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Serán del tipo mixto con una base maciza de un máximo de 80 cm de alto, completados con cierres diáfanos con acordes con el entorno y acabado vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 160 cm.

b) La parte maciza se realizará con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

c) La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

2. Los cierres en los linderos con otras parcelas serán también de tipo mixto, con una parte maciza de 80 cm de alto, pudiéndose elevar hasta los 2,00 m. En la zona de encuentro con la alineación oficial, podrá mantenerse esa altura hasta acercarse 1,00 m a la alineación oficial, pudiendo descender hasta los 160 cm mediante un escalonamiento o una línea inclinada.

3. La normativa particular podrá establecer condiciones especiales para determinadas parcelas o áreas.

Artículo 186.- Accesos para vehículos

En cada parcela podrá situarse, además del acceso habitual para peatones otro único acceso, con dimensión suficiente para el paso de vehículos.

**Capítulo 4.- Ordenanzas de la edificación en línea (ORD-D)**

Artículo 187.- Características de la edificación en línea

1. La edificación en línea se caracteriza por su disposición mediante un único cuerpo de edificación de planta sensiblemente rectangular que sitúa su lado mayor sobre la alineación oficial de la parcela, o en otro caso paralelo a esa alineación; este lado de la edificación tiene el carácter de fachada principal.

2. Puede disponer o no de parcela libre. En todo caso, si existe parcela libre entre la edificación y la alineación oficial, el fono de esa parcela y las características de la urbanización interior prevista, asegura la presencia de la fachada en la conformación del espacio público.

3. Eraikinak bi etxebizitza baino gehiago izaten ditu beti.

188. artikulua- Etxebizitza atxikiak eta beste mota batzuk

1. Lerroan jarritako eraikin motaren barruan etxebizitza atxikia dago.

Eraikina atal ezberdinetan banatzen da zeharka eta atal bakoitza etxebizitza batek okupatzen du, eta eremu publikotik zein lurzati pribatutik sarbide zuzena du.

2. Lurzati pribatua nahiz garaje bezala erabilitako gelak etxebizitzaren artean zaituta gera daitezke, edo zati bat edo osoa guztiek erabiltzeko izan.

3. Etxebizitzak beste modu batera banatuz mota anitzak lor daitezke; solairu bakoitzeko etxebizitza bat, edo duplexa; sarbidea multzo bertikalen edo galerien bidez, eta abar.

1. atala- Lerroan jarritako eraikinen eraikitzeo baldintzak eta horien baldintza estetikoak

189. artikulua- Eraikinaren forma

1. Eraikina bolumen bakarra osatuz jarriko da, oinplanoa nabarmenki angeluzuzena duena eta 15 m baino gutxiagoko sakonera.

2. Solairuaren luzera eraikinaren sakoneraren bikoitza baino handiagoa izan behar da, eta erlaitzaren edo teilatu hegala altuera baino hamar aldiz txikiagoa.

3. Araudi partikularrak honako hau zehazten du:

a) Fatxada nagusiarentzat nahitaezko lerrokadura edo gehieneko. Gehieneko lerrokadura zehazten bada, fatxada nagusia lerrokadura horrekiko paralelo mantendu beharko da.

b) Eraikinaren sakoneraren gehieneko tamaina, edo atzeko fatxadaren gehieneko lerrokadura.

c) Alboko fatxadetako gehieneko edo nahitaezko lerrokadura.

190. artikulua- Eraikuntzaren garaiera

1. Araudi partikularrak eraikinak gehienez ere izan behar duen altuera ezartzen du erlaitzaren edo teilatu hegala altuera eta solairu kopurua zehaztuz.

2. Oro har, araudi partikularrak beste ezer zehaztu ezear, atiko edo estaldura azpi bat eraiki daiteke ondorengo artikuluan ezartzen diren baldintzetan.

3. Eraikinak, gainera, sotoa edo erdisotoa eduki dezake, araudi orokorrean ezartzen diren baldintzetan.

191. artikulua- Atikoa eta estalduraren azpikoa

1. Eraikinak atikoa edo estalduraren azpiko solairua baditu, eraikinak ezin izango du gainditu eraikinaren perimetroak dituen aldeak besteko isuridun estaldura eta erlaitzaren edo teilatu hegala lerro osoan 150 cm-ko petrilean eutsitako ehuneko 50eko malda sortuko lukeen inguratzailea.

2. Gainera, estalduraren azpikoaren kasuan ezin izango dira ireki eraikinaren solairu garaiko leihoak fatxaden planoan.

3. 1. zenbakian zehazten den inguratzailearen gainetik araudi orokorraren 106. artikuluan adierazten diren eraikinak baino ezin izango dira jarri. Eskailerei eusteko armazoiak jarri nahi bada armazoiak atikorako ezarritako baldintza berberak bete beharko ditu. Debekatuta daude edozein motatako goi atikoak, edo bigarren estaldura azpikoak, baita inguratzaile horren barruan sartzen direnean ere.

192. artikulua- Estaldura

1. Estaldura inklinatua izanez gero, malda gehienez ere ehuneko 50 izango da.

2. Estaldura laua jar daitezke; hala denean, erlaitzaren lerroko babesteko petrilak 150 cm-ko altuera izango du gehienez ere.

193. artikulua- Fatxadaren osaera, hegalkinak, berinapeak eta teilatu hegala

Edozein motatako hegalkinak, berinapeak edo teilatu hegala jar daitezke, hegalkinen tamainak araudi orokorrean ezarritako baldintzak betetzen baditu. Itxikako hegalkinen aurrealdea ezin da jarrita dauden fatxadaren ehuneko 40 baino gehiago izan.

194. artikulua- Fatxadaren materiala eta osaera

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei dagokienez, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat datozenean.

3. La edificación incluye, siempre más de dos viviendas.

Artículo 188.- Vivienda adosada y otras topologías

1. Dentro del tipo de edificación en línea se incluye la vivienda adosada; en este caso, la edificación se divide transversalmente en distintas secciones ocupada cada una ellas por una vivienda distinta, que tiene acceso directo desde el espacio público o desde la parcela privada.

2. Tanto la parcela privada como las dependencias utilizadas como garaje pueden quedar divididas entre las distintas viviendas, o mantener un uso común en parte o en todo.

3. Diversas tipologías pueden obtenerse, distribuyendo las viviendas de otro modo; una vivienda por planta, o en duplex; acceso mediante núcleos verticales o galerías, etc.

Sección 1.- Condiciones constructivas y estéticas de la edificación en línea

Artículo 189.- Forma de la edificación

1. La edificación se dispondrá en todos los casos formando un solo volumen, de planta sensiblemente rectangular, con fondo menor de 15 m.

2. La longitud en planta debe ser superior al doble del fondo de la edificación, y menor que diez veces su altura de cornisa o alero.

3. La normativa particular determina:

a) Una alineación obligatoria o máxima para la fachada principal. En caso de que se fije una alineación máxima, la fachada principal deberá mantenerse paralela a esa alineación.

b) La dimensión máxima del fondo de la edificación, o la alineación máxima de la fachada trasera.

c) La alineación máxima u obligatoria de las fachadas laterales.

Artículo 190.- Altura de la edificación

1. La Normativa Particular fija la altura máxima de la edificación determinando la altura de cornisa o alero y el número de plantas.

2. Con carácter general, salvo que la normativa particular determine otra cosa, se permite siempre la construcción de un ático o bajo cubierta en las condiciones que se establecen en el siguiente artículo.

3. Podrá además incluir sótano o semisótano con las condiciones establecidas en la normativa general.

Artículo 191.- Ático y bajo cubierta

1. Si la edificación incluye ático o planta bajo cubierta esta construcción no deberá superar la envolvente que produciría una cubierta de tantas aguas como lados tiene el perímetro de la edificación y una pendiente del 50 por ciento apoyada sobre un pretil de 150 cm sobre toda la línea de cornisa o alero.

2. Además, en el caso de bajo cubierta no se podrán abrir ventanas en el plano de las fachadas de la planta alta del edificio.

3. Por encima de la envolvente que se define en el n.º 1 sólo podrán situarse las construcciones que se indican en el artículo 106 de la normativa general. Si se desea disponer de un castillete de escaleras éste deberá cumplir las mismas condiciones establecidas para el ático. Queda prohibido cualquier tipo de sobre-ático, o segunda bajo cubierta, aún cuando se incluyese dentro de esa envolvente.

Artículo 192.- Cubierta

1. Si se dispone cubierta inclinada, la pendiente máxima será del 50 por ciento.

2. Se permite la cubierta plana; en este caso la altura máxima del pretil de protección sobre la línea de cornisa será de 150 cm.

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

Se permite cualquier tipo de vuelos, marquesinas o aleros, siempre que la dimensión del vuelo cumpla las condiciones establecidas en de la normativa general. El frente de los vuelos cerrados no puede superar el 40 por ciento de la fachada en que se sitúan.

Artículo 194.- Materiales y composición de fachada

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

2. Hala denean, material tradizionalak gomendatzen dira teknika modernoan arabera tratatzen badira ere. Gainera, kanpoko paramentuetan bizitegitarako eraikin batenak ez diren akaberak saihestuko dira.

3. Fatxadaren osaera libre da, baina bateratua; alboko fatxadak ere barne hartuz fatxada nagusiaren antzeko ezaugarriak dituzten hutsuneak jarri behar dira; atzeko fatxadan sukualdea eta garbitokia jarriko dira ahal bada.

4. Inola ere ezin izango dira jarri behin-behineko akaberak handitzeko eta erabilera aldatzeko itxaroten daudenak.

5. Erabiltzen den egur guztiak, garaieetakoak barne, antzeko kalitatea izango du.

195. artikulua- Lurzati libreko itxiturek bete beharreko baldintzak

1. Lerrokadura ofizialaren eta fatxada nagusiaren artean lurzati librearen aurrekustean, lerrokadura horretan kokatutako itxiturak mistoak izango dira, gehienez ere 40 cm-ko altuera duen oinarri trinkoarekin, ingurunearekin bat datozen itxitura garbiekin eta gehienez ere 110 cm-ra arteko landaredi bidezko akaberarekin osatuta.

2. Zati trinkoa eraikin nagusiaren fatxadaren antzeko akaberarekin egingo da.

3. Landaredia metalezko sare edo burdin hesi baten bidez sendotu ahal izango da, eta lurzatiaren barneko aldean kokatuko da, edo landarediaren armadura bezala, eremu publikotik ikus ez dadin. Hala ere, ezin izango da fabrika ostikoen bidez sendotu.

196. artikulua- Ibilgailuen sarbideak

1. Eraikin berean dauden etxebizitza guztientzako garaje bat jartzeko gomendatzen da, edo gutxienez, lurzati ibilgailuetarako sarbide bakarra.

2. Hala ere, etxebizitza atxikien kasuan, oinezkoentzako ohiko sarbidez gain, beste sarbide bakar bat jar daiteke ibilgailuak pasatzeko behar besteko tamaina duena. Sarbide horiek ahal den guztietan binaka jarriko dira, espaloian behar diren sakangune kopurua gutxituz.

## 5. kapitulua- Bizitegitarako lurzati librea

### 1. atala- Bizitegitarako lurzatiaren ezaugarriak

197. artikulua- Lurzati mota honen identifikazioa

Kasuan kasuko guneetako araudi partikularrak eta erabileren planoek bizitegitarako lurzati libre gisa kalifikatzen dituzte erabilera publikoko lurzoruarekin lotura duten lurzatiak gune jakinak. Hala denean, lurzatiaren itxitura jartzeko edo ez jartzeko aukera eta itxituraren ezaugarriak ordenantzek arautzen dituzte.

198. artikulua- Lurzati libre mota

1. Erribera Beitiko herrigunean dauden konponbide tradizionalak bilduz, lurzati horietan hiru egoera ezberdin bereizten dira, planoetan eta araudian kasu bakoitzean adierazten diren kodeen bidez identifikatzen direnak:

a) Eremu publikoarekiko itxituradun lurzatiak.

b) Erabilera publikoko zortasuna eta zoladura dituen lurzatiak, erabilera eta jabari publikoko eremuari jarraiki (SUP).

c) Erabateko itxitura gabeko lurzatiak. Hala denean lurzatiak udalerriko eremua derrigorrez handitzea dakar, izaera berezia emanez. Izaera hori mantentze aldera, lerrokadura ofizialean ezin da itxitura jarraiturik eraiki; hala ere, lorezaintzako elementuak eta bankuak jar daitezke, erabilera eta jabari publikoko espazioaren eta lurzati libre pribatuaren arteko aldea markatzen dutenak, lurzatiaren eta eremu publikoaren arteko oztopo jarraiturik sortzen ez dutenean. Eraikin horiek eta jar daitezkeen hesiek ezin dute 100 cm-ko altuera gainditu (PSC).

### 2. atala. Bizitegitarako lurzati librean aplikatu daitezkeen baldintzak

199. artikulua- Bizitegitarako lurzati libreko eraikinak eta urbanizazioa

Kapitulua honetan ezarritako baldintzak lurzati librearen bizitegitarako eraikin guztietan bete behar dira; hori, udalerriko lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarrian kokatzen direla kontuan hartu gabe.

200. artikulua- Lorategia eta urbanizazioa

Eraikitze proiektuak bizitegitarako lurzatiak lurzati librearen lorategia eta urbanizazioa barne hartuko ditu.

2. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

3. La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero.

4. En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

5. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

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

1. En los casos en que se prevé parcela libre entre la alineación oficial y la fachada principal, los cierres situados en esta alineación serán mixtos, con una base maciza de un máximo de 40 cm de alto, completados con cierres diáfanos con acordes con el entorno y acabado vegetal hasta alcanzar una altura máxima de 110 cm.

2. La parte maciza se realizará con un acabado similar al de la fachada de la edificación principal.

3. La parte vegetal podrá reforzarse mediante malla metálica, o enrejado, que se situará en el interior de la parcela, o como armadura de la vegetación de modo que no sea visible desde el espacio público. Sin embargo, no se podrá reforzar con machones de fábrica.

Artículo 196.- Accesos para vehículos

1. Se recomienda establecer un garaje común para todas las viviendas situadas en la misma edificación, o al menos un único acceso para vehículos en la parcela.

2. No obstante, en el caso de viviendas adosadas, se permite, además del acceso habitual para peatones, otro único acceso, con dimensión suficiente para el paso de vehículos. Estos accesos se dispondrán pareados en todos los casos en que sea posible, disminuyendo así el número de badenes sobre el acerado necesarios.

## Capítulo 5.- Parcela libre residencial

### Sección 1.- Carácter de la parcela residencial

Artículo 197.- Identificación de estas parcelas

La normativa particular de las correspondientes zonas, y los planos de usos, califican como parcela libre residencial determinadas áreas de las parcelas que se encuentran en contacto con el suelo de uso público. En este caso la posibilidad de establecer o no un cierre de parcela y el carácter de este cierre regulado por estas ordenanzas.

Artículo 198.- Tipo de parcela libre

Recogiendo las soluciones tradicionales que se encuentran en los núcleos urbanos de Ribera Baja se distinguen en estas parcelas tres situaciones distintas que, en planos y normativa se identifican por las claves que en cada caso se indican:

a) Parcela con cierre respecto al espacio público.

b) Parcela con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP).

c) Parcela sin cierre completo. En estos casos la parcela supone una ampliación preceptiva del espacio urbano, proporcionándole un especial carácter. A fin de mantener este carácter se prohíbe construir un cierre continuo sobre la alienación oficial; sin embargo, podrán disponerse bancos y elementos de jardinería, que marquen la diferencia entre el espacio de dominio y uso público y la parcela libre privada, siempre que no supongan una barrera continua entre la parcela y el espacio público. Estas construcciones y posibles setos no superarán los 100 cm de altura (PSC).

### Sección 2. Condiciones aplicables a la parcela libre residencial

Artículo 199.- Construcciones y urbanización en la parcela libre residencial

Las condiciones establecidas en este capítulo serán de cumplimiento obligatorio en todas las edificaciones residenciales que incluyan parcela libre; y ello con independencia de que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 200.- Jardinería y urbanización

El proyecto de edificación incluirá siempre la jardinería y urbanización de la parcela libre incluida en la parcela residencial.

**201. artikulua.- Eraikin txikiak**

1. Araudi aplikagarriak mugetan eraikinak atxikitzea debekatzen duen lurzatietan, lurzati librean eraikin txikiagoak eraiki ahal izango dira; eraikin horiek estaldura baino ez dute izango euskarri bertikaletan eutsiz, eta bertikalki ez dira itxiko, jar daitezkeen 80 cm-ko garaiera duten itxitura bertikal trinkoak izan ezik.

2. Estaldurak zeramika teilazkoak izango dira, edo metalezkoak lakaduradun akabera edo antzekoarekin, eta gehenez ere ehuneko 30eko malda izango du. Estalkiak gehenez ere 2,50 m-ko altuera izango du.

3. Solairuaren azalera, lurzatiaren okupaziotzat hartuko ez dena, ez da esparru horretarako ezarritako lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko 10 baino gehiagokoa izango.

4. Kasuan kasuko esparruan aplika daitekeen araudiak ezartzen duen mugekiko gutxienezko tartea gorde gabe jarri ahal izango dira, baina A motan eskatzen den sarbide gunea, lurzati batzuetarako ezartzen den itxiturarik gabeko lurzati libre, eta edozein lerroakadura ofizialekiko hiru metroko gutxienezko tartea errespetatu behar da beti.

**202. artikulua.- Igerilekuen gehieneko neurriak**

1. Lurzati pribatueta jartzen diren igerilekuek gehenez izan dezaketen tamaina lurzati horretarako etxebizitza kopuruaren arabera da, ondorengo taularekin bat etorritz:

- Etxebizitza 1: 80 m<sup>3</sup>
- 2 etxebizitza: 120 m<sup>3</sup>
- 3 etxebizitza: 154 m<sup>3</sup>
- 4 edo etxebizitza gehiago: 192 m<sup>3</sup>

2. Tamaina horiek eta betetzeko aurreikusitako sistema apartekoak dira; edonola ere, betetzeko sistema horrek kapitulu honetan ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

**203. artikulua.- Ur hornidura**

1. Igerilekua uraren udal zerbitzuaren bidez betetzen denean, igerilekuaren eta lorategia ureztatzeko zerbitzurako bakarrik erabiliko den barneko sarea izan beharko dute. Zerbitzu horrek aparteko kontagailua izango du ixteko giltza nagusiarekin, eta etxebizitzaren kontsumorako uraren saretik guztiz bananduta egongo da.

2. Igerilekuak, gainera, ura arazteko sistema izango du, segidan erabiltzea ahalbidetzen duena, guztiz urtean behin edo bi aldiz bakarrik hustuz.

3. Sistema hori (1. eta 2. zenbakiak) eskatuko da, igerilekua normalean putzuko uraren bidez betetzen bada ere, udalaren zerbitzuko ura hautazko aukera gisa ezartzen bada.

4. Lurzati librean zolarik gabeko 200 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duenean, bigarren hargunea eta uraren sarea ere eskatuko dira, lurzatiaren igerilekua ez badago ere.

**204. artikulua.- Igerilekuko uraren hustuketa eta saneamendua**

1. Igerilekua husteak eragiten dituen isurketek udalak ordenantza egokiaren bidez ezartzen dituen baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa horiek kontrolatze aldera, igerilekuko ura husteko sarea isurketak kontrolatzeko kutxatila jarri beharko da euri uren saneamendu orokorraren sarearekin lotu aurretik kokatutakoa.

**III. titulua.- Udalerriko lurzoruen araudi partikularra****1. kapitulua.- Espazio mugaketak****205. artikulua.- Plangintza esparruak udalerriko lurzoruan**

1. Udalerriko lurzoruen antolamendu zehatza ezartze aldera, Arau Subsidiarioek hainbat plangintza esparru mugatzen dituzte udalerriko lurzoruan.

2. Gune horiek erabilera orokor zehatzerako erabiltzen dira eta nola-baiteko autonomia funtzionala dute, antolamendu bereizgarria ematea ahalbidetzen duten inguruabarrak.

3. Hala gertatzen denean, plangintza esparru batean gune espezi-fiko ezberdinak mugatzen dira kudeaketari, erabilerari eta formari buruzko baldintzei behar bezala erantzuteko.

**Artículo 201.- Edificaciones menores**

1. En aquellas parcelas en las que la normativa aplicable no permite adosar edificaciones a los linderos, se podrá autorizar la construcción en la parcela libre de edificaciones menores formadas sólo por cubierta sobre apoyos verticales, sin cerrar verticalmente, a excepción de posibles cierres verticales macizos de 80 cm de alto.

2. Las cubiertas serán de teja cerámica, o metálicas con acabado lacado o similar, y una pendiente máxima del 30 por ciento. La altura máxima de la cumbre será de 2,50 m.

3. Su superficie en planta, que no computará como ocupación de parcelas, no superará el 10 por ciento de la ocupación máxima de parcela establecida para ese ámbito.

4. Podrán situarse sin guardar la distancia mínima a linderos que establezca la normativa aplicable al ámbito en que se encuentren, pero respetando siempre la zona de acceso que se exige en la tipología A, la parcela libre sin cierre que se establece para algunas parcelas, y una distancia mínima de tres metros respecto a cualquier alineación oficial.

**Artículo 202.- Dimensiones máximas de las piscinas**

1. Las piscinas situadas en parcela privadas tendrán una capacidad máxima dependiendo del número de viviendas existentes en esa parcela de acuerdo con la siguiente tabla:

- 1 vivienda: 80 m<sup>3</sup>
- 2 viviendas: 120 m<sup>3</sup>
- 3 viviendas: 154 m<sup>3</sup>
- 4 ó más viviendas: 192 m<sup>3</sup>

2. Esta dimensión es independiente del sistema previsto para su llenado que, en todo caso, habrá de cumplir las condiciones establecidas en este capítulo.

**Artículo 203.- Abastecimiento de agua**

1. Cuando el llenado de la piscina se realice a través del servicio municipal de agua, deberá disponerse de una red interior destinada exclusivamente al servicio de la piscina y riego del jardín, dotada de un contador independiente con la correspondiente llave general de cierre, y separada totalmente de la red de agua para consumo de la vivienda.

2. La piscina deberá además disponer de un sistema de depuración de agua que permita su uso continuado sin realizar un vaciado completo más que una o dos veces al año.

3. Este sistema (n.n. 1 y 2) será exigible aunque el llenado habitual de la piscina se realice habitualmente mediante agua de pozo, siempre que se establezca como solución alternativa el agua del servicio municipal.

4. En los casos en que la parcela libre cuenta con más de 200 m<sup>2</sup> de superficie no pavimentada, será exigible también esta segunda acometida y red de agua, aun cuando no exista piscina en la parcela.

**Artículo 204.- Evacuación del agua de piscina y saneamiento**

1. Los vertidos procedentes de la evacuación de la piscina deberán cumplir las condiciones que establezca el Ayuntamiento a través de la correspondiente ordenanza.

2. A fin de poder controlar estos vertidos, en la red de evacuación del agua de la piscina deberá disponerse de una arqueta para control de vertidos situada antes de su conexión con la red general de saneamiento de pluviales.

**Título III.- Normativa particular del suelo urbano****Capítulo 1.- Delimitaciones espaciales****Artículo 205.- Ámbitos de planeamiento en suelo urbano**

1. A fin de establecer la ordenación pormenorizada en el suelo urbano, estas Normas Subsidiarias delimitan en el suelo urbano varios ámbitos de planeamiento.

2. Estas zonas se destinan a uso global determinado y disponen de cierta autonomía funcional, circunstancias que permiten dotarle de una ordenación característica.

3. Cuando es el caso, dentro de un ámbito de planeamiento se delimitan distintas áreas específicas, a fin de atender adecuadamente a sus específicas condiciones de gestión, uso o forma.

4. Gune horien artean egikaritze unitateak daude, udalerriko lurzoru finkatugabea barne hartzen dutenak.

206. artikulua- Bizitegitarako esparruak

1. Arau Subsidiarioek plangintzako ondorengo esparruak mugatzen dituzte bizitegitarako erabilera orokorra esleitzuz.

R01: Ribabellosa: Gune historikoa

R02: Ribabellosa: Vianpa

R03: Ribabellosa: Parrayales

R04: Ribabellosa: Durruma

R05: Manzanos: Gune historikoa

R06: Manzanos: Geltokiko auzoa

R07: Rivaguda: Gune historikoa

R08: Quintanilla: Gune historikoa

R09: Igay: Igay

R10: Melledes: Melledes

2. Plangintza esparru batzuetako ezaugarri zehatzak kontuan hartuz, horietako batzuek gune espezifikoko mugatzen dituzte, zehazki:

R01(A): Ribabellosa gune historikoa: jatorrizko gunea

R01(B): Ribabellosa gune historikoa: jatorrizko gunea handitzea

R05(A): Manzanos gune historikoa: jatorrizko gunea

R05(B): Manzanos gune historikoa: jatorrizko gunea handitzea

R07(A): Rivaguda gune historikoa: jatorrizko gunea

R07(B): Rivaguda gune historikoa: jatorrizko gunea handitzea

R10(A): Melledes gune historikoa: jatorrizko gunea

R10(C): Melledes gune historikoa: jatorrizko gunea handitzea

3. Udalerriko lurzoru finkatugabea barne hartzen duten plangintza esparruetan kasuan kasuko egikaritze unitateak mugatzen dira.

207. artikulua- Industria esparruak

1. Arau horiek udalerriko lurzoruan mugatzen dituzten industria esparruak ondokoak dira:

I01/BEPB: Ribabellosa: La Coba industrialdea

I02/BEPB: Ribabellosa: Pozoscuro

I03/BEPB: Ribabellosa: Mirandarako bidea

I04/BEPB: Ribabellosa: CLH

I05: Ribabellosa: nekazaritza industria

I06/BEPB: Ribabellosa: El Vado industrialdea

2. Esparru batzuk identifikatzean gehitzen den /BEPB kodeak esparru horretako antolamenduak barne eraberritzeko plan berezi bat jarraitzen duela esan nahi du, kasu honetan izapidetzen ari dena. I06 esparruaren kasuan plan berezia izapidetzen ari da.

## 2. kapitulua- Araudi partikularren sistematika

208. artikulua- Plangintzaren zehaztapenak

1. Plangintzaren zehaztapenak plangintzako esparru bakoitzerako finkatuta geratzen dira araudi partikular baten bidez, normalean hiri-gintzako fitxa egokiaren bidez.

2. Plangintza esparruaren ezaugarriek gomendatzen dutenean, esparru horretarako ordenantza espezifikoko eranstean dira.

3. I02/BEPB esparruan (Vadoko industrialdea) plan berezi bat izapidetzen ari dira; ondorioz, Arau Subsidiario hauek esparru horri dagokionez Plan Berezitik ateratzen diren zehaztapenei lotzen zaizkie.

209. artikulua- Egitura elementuak

Esparru baten egitura elementutzat jotzen dira antolamendu xehatuaren zehaztapenak, eta horiek etorkizunean aldatzeak Arau Subsidiarioak aldatzea ekarriko du.

210. artikulua- Araudi partikularren edukia

1. Esparru bakoitzaren araudi partikularrak ondorengo alderdiak zehazten ditu gutxienez.

2. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak, arau baliorik izan ez arren ezartzen diren zehaztapenen arrazoiak ulertzeko balio dute.

3. Esparruaren hirigintzako araubide orokorra; honakoa dakar:

a) Egitura elementuak zehaztea.

b) Esparru guztiarentzat oro har ezartzen diren kudeaketari, erabilerari eta formari buruzko baldintzak.

4. Gune edo lurzati zehaztutan aplikatuko den hirigintzako araubide partikularra.

4. Entre esas áreas se encuentran las unidades de ejecución que incluirán necesariamente el suelo urbano no consolidado.

Artículo 206.- Ámbitos residenciales

1. Las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes ámbitos de planeamiento a los que adjudica como uso global el residencial.

R01: Rivabellosa: Núcleo histórico

R02: Rivabellosa: Vianpa

R03: Rivabellosa: Parrayales

R04: Rivabellosa: San Millán

R05: Manzanos: Núcleo histórico

R06: Manzanos: Barrio de la Estación

R07: Rivaguda: Núcleo histórico

R08: Quintanilla: Núcleo histórico

R09: Igay: Igay

R10: Melledes: Melledes

2. Atendiendo a las características específicas existentes dentro de algunos ámbitos de planeamiento, dentro de algunos de ellos se delimitan distintas áreas específicas; en concreto:

R01(A): Núcleo histórico Rivabellosa: Núcleo original

R01(B): Núcleo histórico Rivabellosa: Ampliación del núcleo original

R05(A): Núcleo histórico Manzanos: Núcleo original

R05(B): Núcleo histórico Manzanos: Ampliación del núcleo original

R07(A): Núcleo histórico Rivaguda: Núcleo original

R07(B): Núcleo histórico Rivaguda: Ampliación del núcleo original

R10(A): Núcleo histórico Melledes: Núcleo original

R10(C): Núcleo histórico Melledes: Extensión del núcleo original

3. En los ámbitos de planeamiento que incluyen suelo urbano no consolidado se delimitan las correspondientes unidades de ejecución.

Artículo 207.- Ámbitos industriales

1. Los ámbitos industriales delimitados por estas Normas en el suelo urbano son los siguientes:

I01/PERI: Rivabellosa: Polígono Industrial La Coba

I02/PERI: Rivabellosa: Pozoscuro

I03/PERI: Rivabellosa: Camino a Miranda

I04/PERI: Rivabellosa: CLH

I05: Rivabellosa: Industria agraria

I06/PERI: Rivabellosa: Polígono Industrial El Vado

2. La clave /PERI, que se añade a la identificación de algunos, indica que la ordenación de ese ámbito se confía a un Plan Especial de Reforma Interior, que en este caso concreto se encuentra en tramitación. En el caso de I06 ese Plan Especial se encuentra en tramitación.

## Capítulo 2.- Sistemática de esta normativa particular

Artículo 208.- Determinaciones del planeamiento

1. Las determinaciones del planeamiento quedan fijadas para cada ámbito de planeamiento a través de una normativa particular, habitualmente a través de la correspondiente ficha urbanística.

2. Cuando las características del ámbito de planeamiento lo aconseja, se incluye también unas ordenanzas específicas para ese ámbito.

3. En el ámbito I02/PERI (Polígono Industrial del Vado) se encuentra en tramitación un Plan Especial; en consecuencia estas Normas Subsidiarias en lo que se refieren a ese ámbito remiten a las determinaciones que resulten del citado Plan Especial.

Artículo 209.- Elementos estructurales

Se consideran elementos estructurantes de un ámbito aquellas determinaciones de la ordenación pormenorizada cuya alteración en el futuro requerirá una modificación de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 210.- Contenido de la normativa particular

1. La normativa particular propia de cada ámbito determina al menos los siguientes aspectos.

2. Los criterios y objetivos de la ordenación, que aunque carecen de valor normativo sirven para entender los motivos de las determinaciones que se establecen.

3. El régimen urbanístico general del ámbito; lo que supone:

a) La determinación de los elementos estructurantes.

b) Las condiciones de gestión, uso y forma que se establecen con carácter general para todo el ámbito.

4. El régimen urbanístico particular que se aplicará a algunas áreas o parcelas determinadas.

5. Araubide partikular horretan, dagoenean, udalerriko lurzoru finkatugabea barne hartuko da kasuak kasuko egikaritze unitateen bidez.

6. Eraikinaren formari buruzko baldintzak eraikin mota ezarriz eta araudi honetako II. tituluan ezartzen diren kasuan kasuko eraikitze ordenantzei lotuz zehazten dira normalean.

211. artikulua- Hirigintza fitxen edukia

1. Hirigintza fitxek kasuan kasuko esparruaren araudi partikularra hartzen dute barne, aurreko artikuluan adierazten diren zehaztapenekin.

2. Hala ere, araudiak esparruarenak diren ordenantzak biltzen dituzte, hirigintza fitxak labor-labor hirigintza araubide orokorra baino ez du jasotzen, beharrezkoa denean ordenantza horien artikuluko egokiei lotuz.

3. Hala ere, gune edo lurzati jakinetan aplikatu behar den hirigintza araubide partikularra jasotzen du beti.

### 3. kapitulua- udalerriko lurzoruaren lur zatiketa

212. artikulua- Udalerriko lurzoru finkatuko lurzatiak

1. Udalerriko lurzoru finkatuko lurzati batzuk orube izena hartzen dute.

2. Plangintzak beste batzuk ez eraikigarri bezala zehazten ditu.

213. artikulua- Orubea

1. 1976ko Testu Bateginaren 88. artikuluekin bat etorritik, orubetzat joko dira udalerriko lurzoruko lurzatiak, baldintzak betetzen badituzte esparruan aplika daitezkeen araudi partikularrak eta jarraian aipatzen diren baldintza orokorrek kasuan-kasuan ezartzen dituzten moduan.

2. Elektrizitate, ur hornidura eta saneamendu zerbitzuak dituzte. Horrez gain, lurzatiarako sarbidea ematen duen bideak galtzada zolatuta izan behar du eta, plangintzak hala aurreikusten badu, espaloiak zintzatatuta.

3. Edonola ere, lerrokadura ofiziala finkatuta izan behar du.

124. artikulua- Eraiki gabeko eta partzialki eraikitako lursailak

1. Eraiki gabeko lursailtzat udalerriko lurzatiaren barne hartutakoak dira, azalera guztian edo zati batean eraikitzeko moduko lursailak izanik, eraiki gabe daude edo ondorengo inguruabarrak ematean eraikiko dira:

a) Aurri egoeraren deklarazioa.

b) Behin-behinekotzat jo daitezke egonaldi mugatua eta beste leku batera aldatzeko erraztasuna dutelako.

c) Duen balioa kokatuta dagoen lurzatiaren balioa baino txikiagoa denean.

2. Partzialki eraikitako lursailak, eraikiak izanik, Planak gehienez ere baimentzen duen azalera eraikiaren ehuneko 50era iritsi ez direnak dira, betiere lurzati horri aplika dakiokkeen araudi partikularrekin bat etorritik eraiki daitezkeen.

a) Eraikigarritasun hori lortzea eraikuntzako elementu independente bat eraikiz.

b) Eraiki gabe dagoen lurzati bat bereiztea, lurzati kokatuta dagoen esparruko lurzatiak bereizteko ezarritako baldintzak betetzen dituen.

3. Ondoren datozen kasu horietatik kanpo daude:

a) Industriako lurzatiak kalifikatutako lurzatiak, beren ezagarrak direla eta aire zabalean burutzen diren jarduerak hartzen dituztenak (lehortegiak, aire libreko biltegia, txartegiak, eta abar), lurzatiaren itxura badute aplikatzen den araudi partikularrean ezarritako baldintzetan.

b) Hornidura lurzati pribatuak eta lurzati industriak, eraikitakoak gehienez eraiki daitezkeen sabai azalaren ehuneko 40 gaintzen duenean, eta gainerakoak etorkizuneko handiagotzeetarako erabiltzeko irizpideari erantzuten dionean.

215. artikulua- Orubeekin bateratzea

Aurreko artikuluan zehaztutako eraiki gabeko eta partzialki eraikitako lurzatiak orubeekin bateratuko dira esparru bakoitzerako ezartzen den eraikitzeko beharra betetzeko gehieneko epea aplikatze aldera.

5. En ese régimen particular se incluirá, siempre que exista, el propio del suelo urbano no consolidado a través de las correspondientes unidades de ejecución.

6. Las condiciones de forma de la edificación se determinan habitualmente estableciendo su tipología propia y remitiendo a las ordenanzas de edificación correspondientes incluidas en el Título II de esta normativa.

Artículo 211.- Contenido de las fichas urbanísticas

1. Las fichas urbanísticas contienen la normativa particular del correspondiente ámbito, con las determinaciones que se indican en el artículo precedente.

2. No obstante, cuando la normativa incluye unas ordenanzas propias del ámbito; la ficha urbanística sólo recoge sintéticamente el régimen urbanístico general, remitiendo en caso necesario a los artículos correspondientes de esas ordenanzas.

3. Incluye, sin embargo, en todos los casos, el régimen urbanístico particular que ha de aplicarse a las distintas áreas o a determinadas parcelas.

### Capítulo 3.- parcelación en suelo urbano

Artículo 212.- Parcelas propias del suelo urbano consolidado

1. Algunas parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado reciben la denominación de solares.

2. Otras son definidas por el planeamiento como no edificables.

Artículo 213.- Solar

1. De acuerdo con el artículo 88 del Texto Refundido de 1976, se consideran solares las parcelas incluidas en el suelo urbano, siempre que cumplan las condiciones de forma que establezcan en cada caso la normativa particular aplicable a su ámbito y las condiciones generales que se indican a continuación.

2. Disponen de los servicios de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Además la vía que da acceso a la parcela debe tener pavimentada la calzada y, si así lo prevé el planeamiento, encintado de aceras.

3. En todo caso debe tener fijada la alineación oficial.

Artículo 214.- Terrenos no edificados y edificados parcialmente

1. Se consideran terrenos no edificados los incluidos en parcelas urbanas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:

a) Declaración de ruina.

b) Pueden considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.

c) Que su valor sea inferior al valor de la parcela en la que se asiente.

2. Se consideran terrenos edificados parcialmente los que, estando construidos, no han alcanzado el 50 por ciento de la superficie construida máxima permitida por el Plan, siempre que de acuerdo con la normativa particular aplicable a esa parcela sea posible.

a) Alcanzar esa edificabilidad mediante la construcción de un cuerpo constructivo independiente.

b) Segregar una parcela sin edificar que cumpla las condiciones establecidas para la segregación de parcelas en el ámbito en que se encuentra.

3. Queda excluidas de estos supuestos las siguientes casos:

a) Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento de intemperie, chatarrerías, etc.), siempre que dispongan de un cierre de parcela en las condiciones establecidas en la normativa particular aplicable.

b) Las parcelas dotacionales privadas y las parcelas industriales, cuando lo construido supere el 40 por ciento de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

Artículo 215.- Asimilación a solares

Las parcelas no edificadas o edificados parcialmente definidas en el artículo anterior serán asimiladas a los solares al efecto de aplicarles los plazos máximos del cumplimiento del deber de edificar que se establece para cada ámbito.

**216. artikulua- Lurzati ez eraikigarriak**

1. Plangintzak, gune bakoitzari aplikatu dakioken araudi partikularren bidez, udalerriko lurzoru finkatuen dauden lurzatiek eraikigarriak izateko bete behar dituzten formari eta posizioari buruzko baldintzak ezartzen ditu.

2. Hala ere, hartzen duten lursaila eraikigarria izango da ondoko lurzati batera batzen badira eta ateratzen den lurzatiak plangintzak gune horretarako aurreikusten dituen baldintzak betetzen ditu.

**217. artikulua- Partzelen banaketa eta batuketak**

1. Arau Subsidiarioek udalerriko lurzoru finkatuen (burutzapen unitateetan sartu gabe) sartzen dituen lurzatiek beren forma eta hedadura aldatu ahal izango dituzte, bananduz edo, hala denean, ondoko beste lurzati batzuei edo horien zati batzuei lotuz, hortik ateratzen diren lurzatiek araudi partikular aplikagarriak kasuan kasu ezartzen dituen baldintzak betetzen badituzte.

2. Baldintza horiek hurrengo gai hauetako batzuei edo guztiei buruzkoak dira:

a) Lurzatiaren gutxieneko azalera

b) Ibilgailuen zirkulazioa ahalbidetzen duen eta bertatik lurzati berrirako sarbidea ematen duen bide batean kokatzen den lurzatiaren aurrealdeak izan behar duen gutxieneko luzera.

c) Eraikinak lurzatiaren gehienez okupatzen duena.

3. Emaitzako lurzati guztiek, hau da, bai jatorrizko lurzatiak banantzen den/diren lurzatiak/lurzatiek, bai, banaketak azalera murriztu ondoren, jatorrizko lurzatiak geratzen denak baldintza horiek bete behar dituzte.

4. Lurzatiaren gehienezko okupazioa, lurzatiaren banaketari ekiteko ezinbesteko baldintza izateaz gain, etorkizunean ateratzen diren lurzati guztiak eraikitzeko baldintza ezartzen du.

**218. artikulua- Lurzatiaren banaketa eraikuntza finkatuetan**

1. Binakako eraikinekin edo eraikin atxikiekin eraiki diren lurzatiak zatitu ahal izango dira, nahiz eta zatiketarik ateratzen diren lurzatiek ez bete kasuan kasuko esparruan lurzatiak banatzeko ezarritako baldintza orokorrak.

2. Hala ere, zatiketa hori ateratzen den lurzati bakoitzak gutxienez, gainerako lurzatiak erabili gabe, norbere kabuz funtziona dezakeen eraikin bat duenean baimendu ahal izango da.

**219. artikulua- Lurzatiak orube bihurtzea**

1. Gaur egun orubeak ez diren udalerriko lurzoru finkatuko lurzatiak orube bihurtuko dira planean aurreikusitako urbanizazioa eraikiz eta, hala denean, hasieran batean lurzatiaren zegoen eremu publikoa lagaz.

2. Udalerriko lurzoru finkatugabeko lurzatiak orube bihurtzen dira kokatuta dauden egikaritze unitatea burutuz.

**220. artikulua- Zenbait lurzatiaren zehaztapen espezifikoak**

1. Araudi partikularrak kasu batzuetan zehaztapen espezifikoak ezartzen ditu udalerriko lurzoru finkatuko zenbait lurzatiarako.

2. Hala denean, zehaztapen horiek egun lurzati horiek okupatzen duen guneari aplikatuko zaizkio, Arau Subsidiarioen planoetan adierazten den moduan.

3. Baldintza horiek bete beharra gune horietarako ere izango da, nahiz eta lurzatiak banatzeagatik edo elkartzegatik aldatu.

**221. artikulua- Udalerriko lurzoruaren finkapena**

1. Gaur egun lurzoru urbanizagarrian edo finkatu gabeko hiri lurzoruaren dauden lurzatiak finkatu egingo dira, horiei dagokien unitatearen egikaritzearen ondorioz.

2. Hori dela eta, ondoren haien forma edo hedadura aldatu nahi bada, artikulua honen aurreko paragrafoetan adierazten diren baldintzak bete behar dira. Nolanahi ere, Plan Partzialean finkatutako baldintza partikularrak betetzeko eskatuko da.

**4. kapitulua- Antolamenduz kanpoko araubideak****222. artikulua- Araubide motak**

1. Arau Subsidiarioek ezarritako antolamendua abian jartzeak araudi grafikoan eta idatzian ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten eraikinei aplikatu behar zaizen araubidea ezartzea eskatzen du.

**Artículo 216.- Parcelas no edificables**

1. El planeamiento establece, a través de la normativa particular aplicable a cada zona, las condiciones de forma y posición que han de cumplir las parcelas situadas en suelo urbano consolidado para ser edificables.

2. No obstante, el terreno que ocupan pasará a ser edificable si se agregan a una parcela contigua y la parcela resultante cumple las condiciones previstas por el planeamiento para esa zona.

**Artículo 217.- Segregación y unión de parcelas**

1. Las parcelas que las Normas Subsidiarias incluyan en el suelo urbano consolidado podrán modificar su forma y extensión, mediante su segregación y, en su caso, su unión con otras parcelas colindantes, o con porciones de ellas, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones que, en cada caso, establezca la normativa particular aplicable.

2. Estas condiciones se refieren, a algunos o todos de los siguientes extremos:

a) Superficie mínima de parcela.

b) Longitud mínima que ha de tener el frente de la parcela que se sitúe en una vía que permita el tránsito rodado; y desde el que se pueda tener acceso a la nueva parcela.

c) La ocupación máxima de parcela por parte de la edificación.

3. Estas condiciones han de ser cumplirlas por todas las parcelas resultantes; es decir, tanto la parcela o parcelas que se segreguen de una parcela matriz, como la misma parcela matriz, una vez reducida en su superficie por la segregación.

4. La ocupación máxima de parcela, además de ser condición necesaria para proceder a la segregación de parcelas, establece una condición para la futura edificación de todas las parcelas resultantes.

**Artículo 218.- Segregación de parcelas en edificación consolidada**

1. Las parcelas que hayan sido construidas con edificaciones pareadas o adosadas podrán ser divididas, aunque las parcelas resultantes no cumplan las condiciones generales establecidas para la segregación de parcelas en el ámbito correspondiente.

2. No obstante esta división sólo será autorizable cuando cada una de las parcelas resultantes incluya al menos una edificación que pueda funcionar autónomamente, sin utilizar las restantes parcelas.

**Artículo 219.- Transformación de parcelas en solares**

1. Las parcelas de suelo urbano consolidado que actualmente no son solares, quedarán transformadas en solares mediante la construcción de la urbanización prevista en el plan y cesión, si es el caso, del suelo público originalmente incluido en la parcela.

2. Las parcelas de suelo urbano no consolidado, quedan transformadas en solares mediante la ejecución de la unidad de ejecución en que está incluida.

**Artículo 220.- Determinaciones específicas de algunas parcelas**

1. La normativa particular establece en algunos casos determinaciones específicas para algunas parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado.

2. En este caso, esas determinaciones serán aplicables al área ocupada actualmente ocupada por esa parcela, tal como se refleja en los planos de las Normas Subsidiarias.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de esas condiciones se mantendrá para esas áreas, aunque las parcelas se modifiquen por agregación o segregación.

**Artículo 221.- Consolidación de suelo urbano**

1. Las parcelas, actualmente situadas en suelo urbanizable o urbano no consolidado, pasan a quedar consolidadas como resultado de la ejecución de la correspondiente unidad.

2. En consecuencia si posteriormente se desea modificar su forma o extensión quedan sometidas a las mismas condiciones que se indican en los párrafos anteriores de este artículo exigiéndose en todo caso el cumplimiento de las condiciones particulares fijadas en el propio Plan Parcial.

**Capítulo 4.- Regímenes de fuera de ordenación****Artículo 222.- Distintos tipos de régimen**

1. La puesta en práctica de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias exige establecer el régimen que será de aplicación a las construcciones que no cumplen las condiciones establecidas en la normativa gráfica y escrita de estas Normas.



2. Helburu horrekin ondorengo araubideak ezartzen dira, horietako bakoitzarentzat jarraian datozen artikuluetan jasotzen diren ondorioekin:

- a) Antolamendu zorrotzetik kanpo daudenak.
- b) Antolamendu arindutik kanpo daudenak.
- c) Ordezkatzeko antolamendua.
- d) Lerrokadurak zuzentzeko antolamendua.

3. Araubide horiek betetzen dituzten lurzatiak Arau Subsidiario hauen kudeaketa planoetan aipatzen dira. Lerrokadurak zuzentzean, lurzattia oraindik eraiki gabe badago, lerrokadura ofizial berriaren formari buruzko planoetan azalduz bakarrik adierazten da.

#### 223. artikulua- Antolamendu zorrotzaz kanpo

1. Arau Subsidiarioen antolamenduan ezarritako formari eta erabilerari buruzko baldintzak betetzen ez dituzten udalerriko lurzoruan kokatutako eraikinek antolamenduz kanpoko araubidea bete beharko dute 1976ko Testu Bateginaren 60. artikulua ezarritako baldintzetan.

2. Ondorioz, eraikin horietan ezin izango da kontserbatzeko, egokitzeko, berriz egituratzeko edo handitzeko lanik egin. Gainera, kontserbazio lanen barruan higiezinaren segurtasunerako eta higienarako halaberharrezkoak diren lanak bakarrik egin ahal izango dira.

3. Hondamen ekonomikoa edo teknikoa aitortzeko baldintzak.

#### 224. artikulua- Ordezkatzeko antolamendua

1. Araudiak finkatutako eraikin batzuetarako antolamendu bikoitza ezartzen du dagoen eraikina mantendu ala ordezkatzen bada.

2. Jabeak eraikina mantentzea erabakitzen badu, kontserbatzeko, egokitzeko edozein obra egin ahal izango du kasu horretarako araudian ezarritako baldintza estetikoak eta forma baldintzak betetzen badira.

3. Lurzatiak araudian ezartzen den gehienezko eraikigarritasuna agortu ez badu ere, inola ere ezin izango da handitze obrarik egin.

4. Eraikin berria ordezkatzeko obrek jatorrizko lurzatiak zuen okupazioaren eta gehienezko azalera eraikigarriaren baldintzak zorrotz bete beharko dituzte, baita araudian ezarritako baldintza estetikoak eta formari buruzko baldintzak. Lurzatiaren okupazioa eta eraikigarritasuna jatorrizko lurzatiari dagokion azalera kalkulatu da, lerrokadura ofizialak aldatzea eragin dezakeen azalaren gutxitzea kendu gabe.

#### 225. artikulua- Lerrokaduraren zuzenketak

1. Araudiak lurzati batzuetarako lurzati horretan dagoen eraikina berregituratzeko, handitzeko edo ordezkatzeko obrak egin behar direnean aplikatu behar den lerrokadura ofiziala ezartzen du, egungo lerrokadura ofizialean kokatutako lurzatiaren itxitura edozein motatako obrak burutzen direnean edo jatorrizko lurzatiari eragingo dion banaketa eta elkarketa egin nahi denean.

2. Ondorioz, obra horiek eginez gero erabilera publikoko eremu gisa forma planoan zehazten den lurzatiaren zatia laga beharko da, eta lerrokadura ofizial berriari lotu eta beharrezkoa denean urbanizazioa osatu.

3. Lurzatiaren okupazioa eta eraikigarritasuna jatorrizko lurzatiari dagokion azalera kalkulatu da, lerrokadura ofizialak aldatzeak eragin dezakeen azalaren gutxitzea kendu gabe.

4. Udalak lerrokadurak zuzendu ahal baldin baditu jabeak lizentzia eskatu aurretik, hala denean, urbanizazioa udalaren kontu egongo da, finkaren itxitura berria eraikitzea barne hartuz, egon daitekeenaren antzekoa.

#### 226. artikulua- Lurzatiaren arauketa

1. Udalerriko lurzoru finkatutako, edo finkatzeko dauden guztiak batzuetan lurzatiaren arauketa bat ezartzen da jadanik eraikitako lurzorua beren inguruan aurreikusitako antolamenduarekin behar bezala koordinatzeko. Gune horiek kudeaketa planoetan mugatzen dira eta /P kodearen bidez identifikatzen dira.

2. Con este fin se establecen los siguientes regímenes, con las consecuencias que, para cada uno de ellos se fijan en los siguientes artículos:

- a) Fuera de ordenación estricta.
- b) Fuera de ordenación mitigada.
- c) Ordenación de sustitución.
- d) Ordenación de rectificación de alineaciones.

3. Las parcelas afectadas por estos regímenes quedan señaladas en los planos de gestión de estas Normas Subsidiarias. En el caso de rectificación de alineaciones, si la parcela está aún sin edificar, solo se indica mediante el reflejo en los planos de forma de la nueva alineación oficial.

#### Artículo 223.- Fuera de ordenación estricta

1. Los edificios situados en suelo urbano que no cumplen las condiciones de forma o uso establecidas en la ordenación de las Normas Subsidiarias quedan sometidos al régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el 60 del Texto Refundido de 1976.

2. En consecuencia, en esas edificaciones no podrá realizarse ninguna obra de conservación, acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble.

3. Requisitos para declarar su ruina económica o técnica.

#### Artículo 224.- Ordenación de sustitución

1. La normativa establece para algunos edificios consolidados una doble ordenación según se mantenga o se sustituya la edificación existente.

2. Si el propietario decide mantener el edificio podrá realizar en él cualquier obra de conservación, acondicionamiento siempre que se cumplan las condiciones estéticas y de forma establecidas para este caso en la normativa.

3. Aunque la parcela no haya agotado la edificabilidad máxima establecida en la normativa, en ningún caso podrán realizarse obras de ampliación.

4. Las obras de sustitución del nuevo edificio deberán cumplir estrictamente las condiciones de ocupación y superficie máxima construable que la parcela primitiva poseía, así como las estéticas y formales establecidas en la normativa. El cálculo de la edificabilidad y ocupación de parcela se realizará sobre la superficie correspondiente a la parcela primitiva, sin descontar la disminución de superficie que pueda suponer el cambio de las alineaciones oficiales.

#### Artículo 225.-Rectificación de alineación

1. La normativa establece para algunas parcelas una alineación oficial que ha de aplicarse en caso de que se realicen obras de reestructuración, ampliación o sustitución de la edificación existente en esa parcela; cuando se ejecuten cualquier tipo de obras en el cierre de la parcela situado sobre la actual alineación oficial; o se desee proceder a una segregación o unión que afecte a la parcela primitiva.

2. En consecuencia en el caso de realización de estas obras deberán ceder como espacio de uso público la parte de la parcela que se especifica en la en el plano de forma, ateniéndose a la nueva alineación oficial y completando la urbanización en lo que sea preciso.

3. En este caso el cálculo de la edificabilidad y ocupación de parcela se realizará sobre la superficie correspondiente a la parcela primitiva, sin descontar la disminución de superficie que pueda suponer el cambio de las alineaciones oficiales.

4. Si el Ayuntamiento podrá proceder a la rectificación de las alineaciones antes de que el propietario solicite licencia; en este caso la urbanización correrá a cuenta del propio Ayuntamiento, incluyendo en su caso la construcción de un nuevo cierre de la finca, similar al que pueda existir.

#### Artículo 226.-Regulación de parcelas

1. En algunas áreas del suelo urbano consolidado, o por consolidar, se establece una regulación de parcelas con el fin de coordinar adecuadamente el suelo ya edificado con la ordenación prevista en su entorno. Estas áreas quedan delimitadas en los planos de gestión e identificadas con la clave /P.

2. Lur zatiketa berriak gune horretan egon daitekeen eraikuntza errespetatzen du, baina lur zatiketaren aldaketa batzuk eskatzen ditu; aldaketa horiek, gehienetan, ez dute lurzoru pribatua murrizten, eta egiten badute oso neurri txikian.

3. Lur zatiketa berria honela burutu ahal izango da:

a) Lurzatiaren jabeak eskatuta, lurzatiaren berregituratzeko, handitzeko edo ordezkatzeko obrak egin nahi dituenean, edo antolamendu berriak aldatzen duen lerrokadura ofizial batean lurzatiaren itxuran edozein obra egin nahi duenean edo jatorrizko lurzatiari eragingo dion banatze edo elkartzea egin nahi duenean.

b) Udalak eskatuta.

c) Lur zatiketaren aldaketa eskatzen duen gunearen ondoko sektoreko Plan Partzialaren sustatzaileek eskatuta, kasuan kasuko urbanizazio proiektua egiteko unean.

4. Aldaketa horrek ekar ditzakeen urbanizazio kargak jabeak, udalak edo sustatzaileek ordainduko dituzte hurrenez hurren, burutzapenaren ekimenaren arabera, aurreko zenbakian adierazten den bezala.

### 5. kapitulua- R01 plangintza esparruko ordenantzak: Ribabellosako gune historikoa

#### 1. atala- Ordenantza horien sistematika

##### 227. artikulua- Ordenantzen edukia

1. Ordenantzek R01 gunea bezala identifikatzen den plangintza esparru osoan bete behar diren kudeaketari, erabilerari eta formari buruzko baldintzak ezartzen dituzte. Ribabellosako gune historikoa.

2. Gainera, eraikinaren eraikitze baldintzak eta baldintza estetikoa, guneko ordenantza hori Erribera Beitiko eraikin tradizionalaren ORD-AB ordenantza egokiei lotzen zaie.

##### 228. artikulua- Orubea Aplikatzeko guneak

1. Lurzati bakoitzaren eraikitze baldintzak eta baldintza estetikoa ezartze aldera, Ribabellosako gune historikoan bi gune ezberdin ezartzen dira: jatorrizko gunekoa eta zabaltze gunekoa. Bi gune horiek agiri grafikoetan mugatzen dira, R01 (A) eta R01 (B) kodeek identifikatuta hurrenez hurren.

2. Gune batean edo bestean aurreikusitako eraikinek, hurrenez hurren, jatorrizko guneetan eta gune historikoen zabaltze guneetan eraikin tradizionalerako oro har ezarritako baldintzak beteko dituzte, ORD-AB ordenantzetan gune batean edo beste batean kokatutako eraikinetarako.

##### 229. artikulua- Hirigintza fitxa

1. Ordenantza horiek gunean aplikatu daitezkeen baldintza orokorrak biltzen ditu labur.

2. Fitxa horietan, halaber, zenbait lurzatiak bete behar dituzten baldintza bereziak jasotzen dira –ordenantza hauetan izaera orokorre zehazten direnez gain–.

3. Azkenik, esparru horretako R01/UE1 egikaritze unitaterako atal espezifikoak du erantsita.

#### 2. atala- Kudeaketa baldintza eta obra motak

##### 230. artikulua- Lurzati eraikigarriak

1. Esparru horretan barne hartutako udalerriko lurzoru finkatuan, eraikigarriak izango dira 125 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera eta bide publiko batean aurrealdea gutxienez 3 m-koa duten lurzatiak.

2. Udalerriko lurzoruan kokatuta egonik baldintza horien betetzen ez dituzten lurzatietan dauden eraikinak finkatu egiten dira, egungo eraikigarritasunarekin.

##### 231. artikulua- Lizentzia eskatzeko epea

1. Eraiki gabeko orubeetan lizentzia 4 urteko epean eskatu behar da, arau hauek indarrean jartzen direnetik zenbatzen hasita.

2. Gaur egun eraikitako orubeetan 2 urteko epea dago ezarrita, eraisteko lizentzia eskatu edo auri egoera adierazten denetik zenbatzen hasita.

3. Egikaritze unitatean barne hartutako lurzatietan, hirigintza eskubideak gauzatzeko epeak hirigintza fitxa egokietan zehazten dira.

2. La nueva parcelación respeta la edificación que pueda existir en esa área, pero exige unos cambios en la parcelación que, en la mayor parte de los casos, no disminuye el suelo privado, o sólo en una pequeña proporción.

3. La nueva parcelación podrá realizarse:

a) Por iniciativa del propietario de la parcela, cuando desee realizar en ella obras de reestructuración, ampliación o sustitución de la edificación existente; cualquier tipo de obras en el cierre de la parcela sobre una alineación oficial que la nueva ordenación modifica; o se desee proceder a una segregación o unión que afecte a la parcela primitiva.

b) Por iniciativa del Ayuntamiento.

c) Por los promotores del Plan Parcial del sector contiguo al área que exige ese cambio de parcelación, en el momento de realizar el correspondiente proyecto de urbanización.

4. Las cargas urbanizadoras que esa modificación pueda suponer serán sufragadas por el propietario, por el Ayuntamiento, o por los promotores, respectivamente, dependiendo de la iniciativa de la realización, según se indica en el número anterior.

### Capítulo 5.- Ordenanzas ámbito de planeamiento R01: Núcleo histórico de Rivabellosa

#### Sección 1.- Sistemática de estas ordenanzas

##### Artículo 227.- Contenido de las ordenanzas

1. Las ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en todo el ámbito de planeamiento identificado como zona R01: Núcleo histórico de Rivabellosa.

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta ordenanza de zona remite a las correspondientes ordenanzas ORD-AB de la edificación tradicional de Ribera Baja.

##### Artículo 228. Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, dentro del núcleo histórico de Rivabellosa, se establecen dos áreas distintas: la del núcleo original y la del área de expansión. Las dos áreas quedan delimitadas en la documentación gráfica, identificadas respectivamente con las claves R01 (A) y R01 (B).

2. Las edificaciones previstas en una u otra área cumplirán, respectivamente, las condiciones establecidas con carácter general para la edificación tradicional en los núcleos originales, y en las áreas de expansión de los núcleos históricos, tal como se establece en las ordenanzas ORD-AB para los edificios situados en una y otra área.

##### Artículo 229.- Ficha urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha que recoge de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Establece también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas– que han de cumplir algunas parcelas.

3. Incluye, por último, un apartado específico para la unidad de ejecución R01/UE1 incluida en este ámbito.

#### Sección 2.- Condiciones de gestión y tipo de obras

##### Artículo 230.- Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que tengan una superficie mayor de 125 m<sup>2</sup> y al menos 3 m de frente sobre un vial público.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

##### Artículo 231.- Plazo para petición de licencia

1. En las solares sin edificar la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que se contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. En los solares actualmente edificados se fija un plazo de 2 años, a contar desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en la unidad de ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

## 232. artikulua- Lurzatiak banatzeko eta batzeko baldintzak

1. Lurzati finkatuak banatzean edo batzean ateratzen diren lurzatiek gutxienez 300 m<sup>2</sup> -ko azalera izan eta bide publikora begira dagoen aurrealdea 13 m-koa izatea eskatuko da.

2. 600 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera baina bide publikoko aurrealdeak 26 m baino gutxiago duten lurzatiak ezin izango dira zatitu, baina araubide berezia izango dute, 239. artikuluan adierazten den bezala.

## 233. artikulua- Banaketa kasu berezietan

1. 240. artikuluan binakako eraikinentzat eta eraikin atxikientzat ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, eraikuntza gauzatu aurretik, aurreikusitako tipologiaz aterako diren eraikinen koherentzia bermatuko duten baldintzak ezarriko dituen xehetasun azterlan bat izapidetzen bada bakarrik bereizi ahal izango dira. Azterlan horretan, gainera, bereizketatik aterako diren lurzati arteko mugen posizioa zehaztu beharko da.

2. Xehetasun azterlan egokia behin betiko onesten denean, lurzatiak banatu ahal izango dira, azterlanaren aurreikuspenekin bat etorritik.

## 3. atala- Eraikina erabiltzeko baldintzak

## 234. artikulua- Egoitza erabilera

1. Oro har, bizitegitarako erabilera ezartzen da esparru osorako, kasuan kasuko erabilera planoen eta hirigintza araudi orokorrean ezarritako erabileren bateragarritasunaren bidez ezarri diren hornidura erabilerak utzi gabe.

2. Lurzati bakoitzaren eraikin nagusian etxebizitza bat baino gehiago jar daitezke, horietako bakoitzak EAren eta Babes Ofizialeko Etxebizitzaren sektoreko legedian ezarritako bizi-egokitasun baldintza orokorrak betetzen baditu, nolana ere, ondorengo mugaketekin.

Logela bat eta biko etxebizitzaren portzentajea gehienez ere ehuneko 25 izango da eta ehuneko 50 gutxienez 40 eta 50 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriak dituztenak, hurrenez hurren.

## 235. artikulua- Onartutako erabilerak

1. Ribabellosako gune historikoko eraikinen nekazaritza biltegien erabilera onartzen da, gaur egun horretarako erabiltzen dena, eta ondorengo araubidea beteko du:

a) Gaur egungo erabilera mantentzeko kontserbazio eta egokitzapen obrak egin daitezke.

b) Ezin izango dira inolara ere berregituratze obrak egin.

2. Obra horiek, jarraian adierazten diren elementuei eragiten dien neurrian, kasu bakoitzean ezartzen diren zehaztapenak bete beharko dituzte.

a) Estaldura: Zeramika teilazkoa edo hormigoi arinezkoa izango da, baina fibrizementua ere erabil daiteke. Edonola ere, estaldura teila kolorekoa, arrea edo gorrixka izango da.

b) Ateak barne gainaldeetan jarriko dira beti eta hobe egurrezkoak badira; hala ere, marroien gaman tonu iluna duten materialak ere erabili ahal izango dira.

## 236. artikulua- Erabilera bateragarriak

Erabilera onartutako dira baita ere, mugaketarik gabe, 60. artikuluan adierazitako bizitegitarako erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak artikuluan horretan ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

## 237. artikulua- Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edo eraikinean, ondorengo balioetan handienaren aparkaleku kopuru bera jarri behar da:

a) Aurreikusitako etxebizitza kopurua.

b) Aparkaleku bat izango dute 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko, edo eraikitako azalera zati bakoitzeko, eraikinaren barruan aurreikusten diren plaza hartutako azalera kenduz.

2. Aparkaleku kopuru hori lurzati lehendik dagoen etxebizitza kopurua areagotzea eragiten duen obra mota orotan eskatu ahal izango da.

## 4. atala- Eraikina formari buruzko baldintzak

## 238. artikulua- Eraikin tradizionala

1. Bizitegitarako lurzati guztietan eraikin nagusia eta eraikin osagarri bat edo gehiago eraiki ahal izango dira Erribera Beitiko eraikin

## Artículo 232.- Condiciones de segregación y unión de parcelas

1. En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente al vial público de 13 m.

2. Las parcelas que superen los 600 m<sup>2</sup> pero no alcancen los 26 m de frente sobre un vial público no podrán ser divididas, pero dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 239.

## Artículo 233.- Segregación en casos especiales

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 240 para edificaciones pareadas o adosadas, sólo podrán ser segregadas antes de la edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

## Sección 3.- Condiciones de uso de la edificación

## Artículo 234.- Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la normativa urbanística general.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones de habitabilidad generales establecidas en la legislación sectorial de la CAPV y las Viviendas de Protección Oficial, en todo caso con las siguientes limitaciones.

El porcentaje máximo de viviendas de uno y dos dormitorios será del 25 por ciento y 50 por ciento con unas superficies útiles mínimas de 40 y 50 m<sup>2</sup> respectivamente.

## Artículo 235.- Usos tolerados

1. Queda tolerado el uso de almacén agrícola en las edificaciones del núcleo histórico de Rivabellosa actualmente dedicadas a ese uso, quedando sometido al siguiente régimen:

a) Se permiten las obras de conservación y acondicionamiento para el mantenimiento del uso actual.

b) No se permitirán, en ningún caso, obras de reestructuración.

2. Estas obras en la medida que afecten a los elementos que se indican a continuación, deberán cumplir las especificaciones que se establecen en cada caso.

a) Cubierta: será de teja cerámica o de hormigón ligero, aunque se permite el uso del fibrocemento. En todo caso la cubierta será de color teja, pardo o rojizo.

b) Los portones se colocarán siempre a haces interiores y serán preferiblemente de madera aunque se permitirá el uso de materiales que se caractericen por su tono oscuro en la gama de los marrones.

## Artículo 236.- Usos compatibles

Son también usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicado en el artículo 60 siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

## Artículo 237.- Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos al menos igual al mayor de los siguientes valores:

a) El número de viviendas previsto.

b) Un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie construida, descontando la superficie ocupada las plazas que se prevean en el interior de la construcción.

2. Este número de aparcamientos será exigible en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

## Sección 4.- Condiciones de forma de la edificación

## Artículo 238.- Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con

tradizionalaren ORD-AB ordenantzetan ezartzen diren baldintzetan eta ezaugarriekin.

2. Hala ere, eraikinak Foruen plazan erakuslehoak izanez gero, horien tamainak beheko solairuko leihoetarako ezarritako proportzioak errespetatu beharko dituzte. Gainontzeko kaleetan, eraikin tradizionalerako ezarritako baldintza orokorrak betetzea nahikoa izango da.

3. Eraikin nagusiaren formari buruzko baldintzak ondorengo artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren arabera izango dira.

239. artikulua- Lurzati bakoitzeko eraikin nagusi bat baino gehiago eraikitzeak aukera

1. 600 m<sup>2</sup> baino gehiago dituzten lurzatiek, baina banandu ezin direnak bide publikoen gainean aurrealde nahikorik ez dutelako, lurzati osoa 300 m<sup>2</sup>-ko zatietan zatitzeko kozientez sortzen den bezainbeste eraikin nagusi izan ahal izango dituzte.

2. Hala denean, gutxienez eraikin nagusietako bat 157. artikuluan ezartzen diren baldintzak betez kokatu beharko da R01(A) gunean badago, edo 171. artikulukoak, R01(B) gunean badago.

240. artikulua- Mota baten edo bestearen aukeraketa

Forma planoan adierazitako nahitaezko mehelinek ezartzen dituzten baldintzak betez, gune horretan eraikitzen den eraikinak Erribera Beitiko eraikuntza tradizionalerako ezarritako edozein mota jarraitu ahal izango du nahierara, 155. artikuluan ezartzen den bezala, kasuan kasuko lurzatiak ondorengo baldintzak betetzen baditu:

1. Mota bakartua: Mota horretakoak izan nahi duten lurzatiek gutxienez 13 m-ko aurrealdea izan beharko dute bide publikoan. Halaber, mota horretakoak izan daitezke jadanik eraikitako eta mehelin bat atxikitza behartuta ez dauden lurzatiak ordezkapen obrak, bide publikoan aurrealde hori gaintzen ez badute ere.

2. Binakakoak: binakako bi eraikin eraiki nahi diren lurzatiak gutxienez 20 m-ko aurrealdea izan beharko du bide publikoan.

3. Mota atxikia: lurzatiak eraiki nahi diren eraikin nagusien kopuruaren arabera gutxienez aurrealdea izan beharko du bide publikoan. Gutxienez 27 metro izan beharko ditu aurrealdeak hiru atxiki eraikitzeak; eta beste 7 metro gehiago kopuru hori gaintzen duen eraikin bakoitzeko.

241. artikulua- Ordezkapen obrak daudenean izan daitezkeen motak

Aurreko artikuluan hori ezarri bada ere, eraikin atxikien edo binakako eraikinen ordezkapen obrak egiten direnean, eraikin berriak lurzati dagoen mota mantendu beharko du, eta dauden mehelinak estalita geratzeko moduan jarri beharko da eraikin berria.

242. artikulua- Eraikigarritasun baldintza bereziak obra motaren arabera

1. Handitzeko obrek, ordezkatze obrek eta obra berriek atal honetan oro har ezarritako lurzatiaren okupazio baldintzak, eraikitako gehieneko azalerari buruzko baldintzak eta altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

2. Salbuespen gisa, ordezkapen antolamenduen araubidea betetzen duten eraikinen ordezkapen obretan dagoen eraikinak aurreko zenbakiak aipaturako baldintza orokorrak betetzen dituztenean, proposaturako eraikinak eraikigarritasunaren muga gisa ondorengoak mantendu ahal izango ditu:

- Lurzatiaren gehieneko okupazioa: gaur egungoa.
- Azalera eraikia, gehienez: gaur egungoa.
- Garaiera: atal honetan oro har ezarritakoa.

3. 2. zenbakian adierazitako parametroak eraipen proiektu egokiaren bidez finkatuko dira. Halako proiekturik egon ezean, eraikin berriak atal honetan ezarritako baldintza orokorrak beteko ditu.

las características y en las condiciones que se establece en las ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. No obstante, si la edificación dispusiese escaparates en la plaza de los Fueros, sus dimensiones deberán respetar las proporciones fijadas para las ventanas en planta baja. En el resto de las calles, bastará que cumplan las condiciones generales establecidas para la edificación tradicional.

3. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 239.- Posibilidad de más de una edificación principal por parcela

1. Las parcelas que superan los 600 m<sup>2</sup> de superficie, pero que no pueden ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público para permitir su segregación, podrán alojar tantas edificaciones principales como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por 300 m<sup>2</sup>.

2. En este caso, al menos una de las edificaciones principales deberá situarse cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 157 si se encuentra en el área R01(A), o en el artículo 171, si se encuentra en el área R01(B).

Artículo 240.- Elección de tipologías

Respetando las condiciones que imponen las medianeras obligatorias reflejadas en el plano de forma, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el Artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

1. Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 13 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

2. Tipología pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 20 m.

3. Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 241.- Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

Artículo 242.- Condiciones especiales de edificabilidad según el tipo de obras

1. Las obras ampliación, de sustitución y obra nueva deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

2. Por excepción, en caso de obras de sustitución en edificios sometidos al régimen de ordenación de sustitución cuando la edificación existente supera las condiciones generales a que se refiere el número anterior, la edificación propuesta podrá mantener como límites de su edificabilidad los que siguen:

- Ocupación máxima de parcela: la actual.
- Superficie máxima construida: la actual.
- Altura: la que se establece con carácter general en esta sección.

3. Los parámetros indicados en el n.º 2 quedarán fijados a través del correspondiente proyecto de derribo; en ausencia de este proyecto la nueva edificación quedará sometida a las condiciones generales establecidas en esta sección.

243 Artikulua.- Lurzatiaren gehieneko okupazioa

1. Lurzatiaren gehieneko okupazio bat ezartzen da azaleraren arabera:

- a) 600 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lurzatiak 50,
- b) 600 m<sup>2</sup> eta 750 m<sup>2</sup> arteko azalera duten lurzatiak 300 m<sup>2</sup>.
- c) Eta 750 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten lurzatiak 40,

2. Lurzatiaren okupazioan aurreikusitako eraikinen multzoa zenbatuko da (nagusia eta osagarriak).

3. Dagokion forma planoaren bitartez lurzatiaren zati bat erabilera publikorako uztea aurreikusten den lurzatiaren 1. zenbakian azal dutako parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren arabera neurtuko dira, hortaz, lurzorua lagatzea aplikatu baino lehen.

244. Artikulua.- Lurzatiaren gehieneko azalera eraikigarria

1. Gehieneko azalera eraikigarria lurzatiaren azaleraren 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da. Edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasun hori Arau Subsidiarioek ezartzen duten nahitaezko parametroak betetzeak mugatzen du.

2. Azalera horrek aurreikusitako eraikinen multzoa ere barne hartzen du (nagusia eta osagarriak).

3. Dagokion planoaren bitartez lurzatiaren zati bat erabilera publikorako uztea aurreikusten den lurzatiaren 1. zenbakian azal dutako parametroak lurzatiaren hasierako azaleraren arabera neurtuko dira, hortaz, lurzorua uztea aplikatu baino lehen.

245. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera

1. Eraikuntza nagusiaren eta osagarriaren arteko altuera bereizi behar da.

2. Eraikuntza nagusiko altuera baldintza hauen arabera ezartzen da:

a) Oro har, hiru solairukoa izango da eraikuntza nagusi baten gehieneko solairuen kopurua.

b) Hala ere, lurzatiaren berezko eta kokatzen den udalerriko eremuaren ezaugarriak kontuan hartuz, lurzati batzuetako eraikuntza nagusientzat bi solairuko gehieneko altuera ezartzen da. Lurzati hauek formako mapan (NOR.4.1A eta NOR.4.1B) eta gunehonetako hirigintza fitxan identifikatuta gelditu dira.

c) Eraikigarriak ez diren lurzatiak beste lurzati bati gehitzen bazaizkie eta eraikigarriak izateko gutxieneko baldintzak betetzen badira, bertan aurreikusitako den eraikuntzak forma maparen arabera gehitzen zaion lurzatiarentzat ezarritako gehieneko altuera errespetatu beharko du.

d) Eraikuntzaren gehieneko altuera solairuen kopuruak eta 2. zenbaki honen amaieran batzen den taulak jasotzen duen erlaitz edo teitatu hegalarri dagokion gehieneko altuerak ezartzen dute.

e) Beheko solairuaren gehieneko altuera lerrokadura ofizialaren lur arresetik lehen solairuko goiko aldera arte neurtuko da.

f) Estalitako beheko solairuaren altuera ukitzen duen forjatuaren goiko aldetik estalduraren forjatuaren beheko aldea fatxadarekin elkartzen denera arte neurtuko da.

g) Kasu guztietan erdisotoak izatea baimentzen da; horien gutxieneko altuera 2,5 metrokoa izango da, eta gehieneko altuera artikulu honetan ezarri diren baldintzak betetzearen arabera izango da.

Oharrak planoan	Solairu mota	Gutxieneko altuera	Gehieneko altuera	Gehieneko altuera guztira
II	Beheko solairua	3 m	4,5 m	7,5 m
	Lehen solairua	3 m	3,25 m	
III	Beheko solairua	3 m	4,5 m	9 m
	Lehen solairua	3 m	3,25 m	
	Estaldura azpian	1,4 m	1,6 m	

3. Eraikuntza osagarriak solairu bakarra izango du; erlaitzak edo teitatu hegalarri gehieneko altuera 5 metrokoa izango du eta estalkiaren gehieneko altuera 5,5 metrokoa da, biek lerrokadura ofizialaren maldatik neurtuta.

5. atala.- Urbanizazio baldintzak

246. artikulua.- Urbanizazio motak

1. Erabileren planoan islatzen den bezala, bide trazadura bi bide trazadura definitzen dira: ibilgailuen bide trazadura eta oinezkoen eta ibilgailuen bizikidetzako bide trazadura.

Artículo 243.- Ocupación máxima de la parcela

1. Se establece una ocupación máxima de parcela función de su superficie:

- a) Del 50 por ciento para parcelas de superficie inferior a 600 m<sup>2</sup>,
- b) De 300 m<sup>2</sup> para parcelas de superficie entre 600 m<sup>2</sup> y los 750 m<sup>2</sup>
- c) Y del 40 por ciento para parcelas de más de 750 m<sup>2</sup> de superficie.

2. En la ocupación de parcela se computará el conjunto de las edificaciones (principal y auxiliares) previstas.

3. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n.º 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 244.- Superficie máxima construible de la parcela

1. La superficie máxima construible se establece en 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela. En todo caso esta edificabilidad máxima está limitada por el cumplimiento del resto de parámetros preceptivos que establecen estas Normas Subsidiarias.

2. En esta superficie se incluye la del conjunto de las edificaciones (principal y auxiliares) previstas.

3. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n.º 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 245.-Altura de la edificación

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) Con carácter general del número máximo de plantas de la edificación principal es de tres.

b) No obstante, atendiendo a las características de la propia parcela y del espacio urbano en que se sitúan, se establece para la edificación principal de algunas parcelas la altura máxima de dos plantas. Estas parcelas quedan identificadas en el plano de forma (NOR.4.1A y NOR.4.1B), y en la ficha urbanística de esta Zona.

c) En el caso en que las parcelas no edificables se agreguen a otras parcelas y cumplan las condiciones mínimas para ser edificables la edificación que en ellas se proponga deberá respetar la altura máxima establecida para la parcela a la que se agrega según el plano de forma.

d) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.º 2.

e) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

f) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

g) Se permite en todos los casos la existencia de semisótanos cuya altura mínima será de 2,5 m y máxima la que se deriva del cumplimiento de las condiciones que se han establecido en este artículo.

Indicaciones en Plano	Tipo en Planta	Altura Mínima	Altura Máxima	Altura Máxima Total
II	Planta baja	3 m	4,5 m	7,5 m
	Planta primera	3 m	3,25 m	
III	Planta baja	3 m	4,5 m	9 m
	Planta primera	3 m	3,25 m	
	Bajo cubierta	1,4 m	1,6 m	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbra de 5,5 m, medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

Sección 5.- Condiciones de la urbanización

Artículo 246.- Tipos de urbanización

1. Tal como se refleja en el plano de usos, en el viario se definen dos tipos de viario: el viario rodado y viario de coexistencia peatón vehículo.

2. Bide trazaduraren urbanizazio proiektuek (bide berriak irekitzeko, bideak handitzeko edo urbanizazio berriak direla medio) 147. artikuluan bide trazadura mota horientzat zehaztutako baldintzak eta jarraian aipatuko direnak bete behar dituzte.

3. Estolden gunean, 132. artikuluan zehaztutako baldintza orokorrak betetzeko beharrezana alde batera utzita, istiltzerik ez gertatzea bermatzeko kopuru nahikoa jarri behar da, eta ez da beharrezkoa izango ubideek horien gainetik oinezkoek ibiltzea deseroso egingo duen profila izatea.

4. Forma planoek, puntu batzuetan, ibilgailuen bide trazadurako galtzadak izan behar duen zabalera zehazten du, baina horrelakorik ez badago, gutxienez 5,50 metroko zabalera izaten saiatu behar da, horrek espaloia estuagoa izatea eskatzen duen arren.

5. Edozein kasutan, 70 cm baino gutxiagoko zabalera duten espaloiak ekidin egingo dira; kasu horietan zabalera eskuragarria ibilgailuen bidearen eta espaloi bakarraren artean bananduko da, beste aldean fatxada zirkulaziotik babesteko zintarri bat bakarrik utziz.

6. Elkarbizitarako eremuen neurriek horretarako aukera ematen dutenean, ibilgailuak aparkatu daitezkeen guneak zoladura batez adierazi ahal izango dira; kasu horietan zehaztutako kokalekuak ere lagunduko du ibilgailuek oinezkoen zirkulazioa eragozten ez duen modu batean antolatua izan dadin.

247. artikulua.- Espazio publikoa lurzati pribatuan jarraitzea

1. Kasu batzuetan, araudi partikularrak eskatzen du eremu publikoak lurzati pribatu librean jarraitzea, lurzati horretan edozein itxiera mota jartzea debekatuz, itxiera etena izan arren.

2. Kasu horietan, lurzati pribatuaren zonaren zoladura elkarbizitarako bide trazadurako edo espaloiko material berdinarekin egingo da (dagokion materialaren arabera); material bera erabiltzea posiblea edo gomendagarria ez denean, beste bat erabili ahal izango da, baina oinezkoak ibiltzeko material egokia izango da beti ere, eta kolore eta ezaugarrien aldetik bideen inguruarekin bat datorrena.

**6. Kapituluak.- Ribabellosako R02, R03 eta R04 plangintza eremuen ordenantzak**

1. atala.- Ordenantza hauen sistematika

248. artikulua.- Ordenantzen edukia

1. Ordenantza hauek Ribabellosako plangintza eremu hauetan bete behar diren kudeaketa, erabilera eta forma baldintzak ezartzen dituzte:

R02: Vianpako gunea

R03: Parrales

R04: San Millán

2. Gainera, eraikuntzaren eraikitze baldintzak eta baldintza estetikoko ezartzeko, ordenantza honek Erribera Beitiko eraikuntza isolatuko ORD-C ordenantzetara jotzen du.

3. Jarraian jaso den taulan ezartzen dira, eremu ezberdinetarako, lur zatiketa eta eraikigarritasun baldintza ezberdinak ezartzen dituzten parametroak, kapitulu honen ataletan finkatzen den bezala.

Plangintza esparrua	R02	R03	R04
a) Gutxieneko lurzati eraikigarriaren azalera	1400 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>
b) Lurzati eraikigarri batean bide trazadura publiko baten gaineko gutxieneko aurrealdea	15 m	15 m	15 m
b) Bi etxebizitzentzako gutxieneko lurzatia	1600 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>
d) Binakako etxeak ezartzeko aukera ematen duen bide-trazadura publikoaren gaineko lurzatiaren aurrealdea	20 m	20 m	20 m
e) Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Ehuneko 30	Ehuneko 30	Ehuneko 25
f) Gehieneko azalera eraikigarria	0,40	0,40	0,36

4. Baldintza hauek betetzen ez dituzten esparru hauetako udalerriko lurzoruan kokatutako lurzatietan existitzen diren eraikuntzak finkatuta geratzen dira, gaur egungo eraikigarritasunarekin.

249. artikulua.- Hirigintza fitxa

1. Ordenantza hauek barne hartzen dute area honi aplikatu dakizkiokeen baldintza orokorrak modu sintetikoan biltzen dituzten eremuen plangintza bakoitzerako fitxa bat.

2. Los proyectos de urbanización del viario -por apertura de nuevas vías, ampliación vías, o reurbanización- deberán cumplir las condiciones fijadas para cada uno de esos tipos de vías en el artículo 147 y las que se indican a continuación.

3. En la posición de los sumideros, con independencia de la obligatoriedad de cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 132, deberán disponerse en número suficiente para asegurar que no se produce encharcamiento, ni se exige que el caz tenga un perfil que haga incómodo el tránsito peatonal sobre él.

4. Los planos de forma fijan, en algunos puntos, el ancho que debe tener la calzada del viario rodado, pero en su ausencia se procurará que tenga una anchura mínima de 5,50 m, aunque eso exija que el acerado sea más estrecho de lo deseable.

5. En todo caso se evitarán acerados de una anchura inferior a 70 cm, en ese caso se distribuirá el ancho disponible entre el rodado y una sola acera, disponiendo en el lado contrario solo un bordillo para proteger la fachada del tráfico.

6. Cuando la dimensión del espacio de coexistencia lo permita se podrán señalar con un pavimento las zonas donde podrían aparcar vehículos; en estos casos la posición del arbolado también ayudará a que los vehículos aparquen de modo que no molesten a la circulación viaria.

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

1. En algunos casos la normativa particular exige que se dé una continuación del espacio público con la parcela privada libre, prohibiendo situar en esta parcela cualquier tipo de cierre, aunque sea discontinuo.

2. En estos casos, la pavimentación de esa zona de la parcela privada se hará del mismo material que el viario de coexistencia o que el acerado (según el tipo de viario de que se trate); cuando no sea posible o conveniente utilizar el mismo material, se podrá utilizar otro, pero se tratará siempre de un material adecuado para el tránsito de peatones, y que por su color y características no desentone del viario.

**Capítulo 6.- Ordenanzas de los ámbitos de planeamiento R02, R03 y R04 de Rivabellosa**

Sección 1.- Sistemática de estas ordenanzas

Artículo 248.- Contenido de las ordenanzas

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en los siguientes ámbitos de planeamiento de Rivabellosa:

R02: Área de Vianpa

R03: Parrales

R04: San Millán

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta ordenanza remite a las correspondientes ordenanzas ORD-C de la edificación aislada de Ribera Baja.

3. En la tabla que se incluye a continuación se establece, para los distintos ámbitos, los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

Ámbito de Planeamiento	R02	R03	R04
a) Superficie de la parcela mínima edificable	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
b) Frente mínimo sobre un vial público en parcela edificable	15 m	15 m	15 m
c) Parcela mínima para dos viviendas	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
d) Frente de parcela sobre un vial público que permite establecer viviendas pareadas	20 m	20 m	20 m
e) Ocupación máxima de parcela	30 por ciento	30 por ciento	25 por ciento
f) Superficie máxima construible	0,40	0,40	0,36

4. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en el suelo urbano de estos ámbitos que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

Artículo 249.- Ficha urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha para cada uno de los ámbitos de planeamiento que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Lurzati batzuek bete behar dituzten baldintza zehatzak ere ezartzen ditu (ordenantza hauek izaera orokorrekinekin ezartzen dituen netatik ezberdinak).

3. Dagozkien fitxek existitzen diren area berezientzat eta exekuzio unitateentzat arlo berezi batzuk jasotzen dituzte. Zehatzago esateko:

- a) R02k barne hartzen ditu R02/UE1, R02/UE2 eta R02/UE3
- b) R03k barne hartzen du E03/D
- c) R43k barne hartzen du R04/UE1

**2. atala.- Obra moten eta kudeaketaren baldintzak**

**250. artikulua.- Lurzati eraikigarriak**

Plangintza eremu hauetako bakoitzean jasotako udalerriko lurzoru finkatuak eraikigarri gisa hartzen dira ezarritako gutxieneko azalera berdina edo hori baino handiagoa badute (a), eta 248.3 artikuluari dagoen eremurako ezarritako bide-trazaduraren gaineko aurrealdearen berdina edo hori baino handiagoa badute (b).

Edozein kasutan, eraikigarri gisa hartzen dira Arau hauek behin betiko onartzerakoan existitzen diren katastro lurzatiak, nahiz eta 3. zenbakiko taulako a) eta b) lerroetako baldintzak betetzen ez badituzte ere. Edozein kasutan, taula horretan bildutako gainerako parametroak aplikatu egin beharko dira.

**251. artikulua.- Lizentzia eskatzeko epea**

1. Lurzati eraikigarrietan lizentziaren eskaera 2 urteko epean egin behar da, eraiki gabeko orubeen kasuan, Arau hauek indarrean sartzen direnetik zenbatzen hasiz; gaur egun eraikitako orubeen kasuan, eraisteko lizentzia eskatzen denetik edo hondamen egoera aitortzen denetik hasi beharko da zenbatzen.

2. Exekuzio unitateetan bildutako lurzatiaren hirigintza esku-bideak erabiltzeko epeak dagoen hirigintza fitxan jasotzen da.

**252. artikulua.- Lurzati banaketa eta segregazio baldintzak**

1. Lurzati banaketa eta segregazioaren kasuan, eragindako lurzatiaren lurzati eraikigarrien baldintzak betetzea eskatuko da.

2. Hala ere, binakako etxebizitzak dituzten lurzati eraikiak direnean, jatorrizko lurzati bi lurzati banatzea baimentzen da, bana binakako etxebizitzentzat, beti ere eragindako lurzatiek 248.3 artikuluan ezarritako bide-trazadura publikoaren aurrealdeko (d) eta gutxieneko azalaren baldintzen (c) ehuneko 50 betetzen badute.

3. Eremu bakoitzerako ezarritako gutxieneko lurzatiaren bikoitza baino gehiago duten lurzatiek ezingo dira banandu ez dutelako bide-trazadura publiko baten gainean aurrealde nahikorik; erregimen berezi bati zango dute, 259. artikuluan adierazten den moduan.

**253. artikulua.- Segregazioa kasu berezietan**

1. 258.2 artikuluan binakako etxebizitzentzat ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurzatiak eraiki baino lehen bakarrik ahalko dira banandu aurreikusitako tipologiaren aldetik sortuko diren eraikinen koherentzia bermatuko duen baldintzak ezartzen dituen ikerketa xehatua izapidetzen bada, etorkizuneko lurzati banaketa mugen kokalekua finkatu gainera.

2. Dagoen azterketa zehatz hori behin betiko onetsi ondoren, lurzatiak banandu ahalko dira, azterketa horren aurreikuspenen arabera.

**3. atala.- Eraikuntzaren erabilera baldintzak**

**254. artikulua.- Bizitoki erabilera**

Izaera orokorrekinekin, bizitoki erabilera eman zaio finkatutako hiri nukleo guztiari, dagoen erabilera planoen bitartez eta hirigintza arau orokorretan ezarritako erabilera bateragarritasunen bidez ezarritako zuzkidura erabilera kaltetu gabe.

**255. artikulua.- Erabilera bateragarriak**

60. artikuluan aipatutako bizitoki erabilerekin bateragarriak diren erabilera ere baimentzen dira, beti ere artikulua horretan ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

**256. artikulua.- Aparkaleku pribatuak**

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean zein eraikinarenean, 237. artikuluan ezarritako baldintzak izaera orokorrez bete behar dituen aparkaleku kopurua egon behar da.

2. Establece también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas.

3. Las fichas correspondientes incluyen unos apartados específicos para las unidades de ejecución y áreas especiales existentes. En concreto:

- a) R02 incluye las R02/UE1, R02/UE2 y R02/UE3
- b) R03, incluye E03/D
- c) R04 incluye R04/UE1

**Sección 2.- Condiciones de gestión y tipo de obras**

**Artículo 250.- Parcelas edificables**

En el suelo urbano consolidado incluido en cada uno de estos ámbitos de planeamiento se consideran edificables todas aquellas parcelas que tengan una superficie igual a mayor a la superficie mínima establecida (a) y un frente sobre un vial público igual o superior al fijado (b) para el correspondiente ámbito en el artículo 248.3.

En todo caso se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva de estas Normas, aunque no cumplan las condiciones establecidas en las líneas a) y b) de la tabla del n.º 3. En todo caso, serán de aplicación el resto de los parámetros contenidos en esa tabla.

**Artículo 251.- Plazo para petición de licencia**

1. En las parcelas edificables la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará, en el caso de los solares sin edificar, desde la entrada en vigor de estas Normas; y en los solares actualmente edificados desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

2. En las parcelas incluidas en unidades de ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

**Artículo 252.- Condiciones de segregación y unión de parcelas**

1. En caso de segregación y unión de parcelas de parcelas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de las parcelas edificables.

2. No obstante cuando se trata de parcelas ya edificadas con viviendas pareadas, se permite la subdivisión de la parcela original en dos parcelas, una para cada una de las viviendas pareadas, siempre que las parcelas resultantes alcancen al menos el 50 por ciento de las condiciones de superficie mínima (c) y un frente al vial público (d) establecidas en el artículo 248.3.

3. Las parcelas que superen el doble de la parcela mínima establecida para cada ámbito, pero que no puedan ser divididas por no disponer del necesario frente sobre un vial público dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 259.

**Artículo 253.-Segregación en casos especiales**

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 258.2 para edificaciones pareadas, sólo podrán ser segregadas antes de proceder a su edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

**Sección 3.- Condiciones de uso de la edificación**

**Artículo 254.-Uso residencial**

Con carácter general se establece el uso residencial para todo el núcleo urbano consolidado, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la normativa urbanística general.

**Artículo 255.- Usos compatibles**

Son también usos tolerados los usos compatibles con el residencial indicado en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

**Artículo 256.- Aparcamientos privados**

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 237.

2. Aparkaleku kopuru hori eskatuko da obra berri eta ordezkoeetan zein lurzatiaren existitzen diren etxebizitzaren kopurua handituko duen edozein obra motan.

4. atala.- *Eraikuntzaren forma baldintzak*

257. artikulua.- Eraikuntza isolatua

Lurzati bakoitzean eraikuntza isolaturako ORD-C ordenantzetan ezarritako baldintzekin eraikuntza bakarra baino ezingo da eraiki.

258. artikulua.- Etxebizitza kopurua

1. Lurzati bakoitzean eraikiko den eraikuntza bakoitzak normalean etxebizitza bakarra izango du. Hala ere, eraikuntza berdinean bildutako bi etxebizitza ezartzea ere onartu daiteke, 248.3 artikuluan dagokion plangintza eremuarentzat ezarritako lurzatiaren azalera gainditzen badu (c).

2. Kasu horietan, bi etxebizitzak binaka jar daitezke lurzatiak 248.3 artikuluan dagokion plangintza eremuarentzat ezarritako dimentsioa baino handiagoa den bide trazadura publikora aurrealdea (d) badu.

259. artikulua.- Lurzati bakoitzean eraikuntza bat baino gehiago izateko aukera

1. Hala ere, lurzati eraikigarrietan dagokion eremuan ezarritako azaleraren bikoitza gainditzen duten lurzatiaren, baina bide trazadura publikoaren gainean aurrealde nahikorik ez dutelako banandu ezin direnean, existitzen den lurzatiaren azalera guztia lurzati eraikigarriaren gutxieneko azalerarengatik zatitzearen kozientez sortzen den bezainbeste eraikuntza hartu ahalko ditu.

2. Kasu horretan, eraikinen multzo horrek hartu ahal dituen etxebizitzaren kopuru osoa dagokion guneko bi etxebizitzentzako gutxieneko lurzatiarentzat 248.3 artikulua ezarritako lurzati guztiaren azalera erdiagatik zatitzean lortutako emaitzaren berdina izango da.

260. artikulua.- Lurzatiaren eraikigarritasuna

Lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta eraikitako gehieneko azalera (g) eremu bakoitzerako 248.3 artikuluan ezartzen da.

261. artikulua.- Eraikuntza finkatuak

1. Existitzen diren eraikuntzak finkatuta gelditzen dira atal honetan jasotako baldintzak betetzen ez badituzte ere.

2. Hala ere, ordezkatzeko obren kasuan eremu horretarako ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte. Era berean, ezin izango dira egokitu 258. artikuluan jasotako etxebizitza kopurua baino etxebizitza gehiago hartzeko.

3. Handitzeko obrak soilik posible izango dira eremu honentzat izaera orokorrekarekin ezarritako eraikigarritasuna bukatu ez bada. Edozein kasutan, handitzea esistitzen diren eraikuntzetako batean multzokatu beharko da, eta esparru honentzat finkatutako mugen eta lerrokadura ofizialaren distantziak errespetatu beharko ditu.

5. atala.- *Urbanizazio baldintzak*

262. artikulua.- Berriz urbanizatzeko obrak

Berriz urbanizatzeko obren kasuan, udalerriko lurzoruan eta lurzoru eraikigarrian bide mota ezberdinetarako oro har finkatutako baldintzak ahal bezainbeste jarraituko dira.

263. artikulua.- Ibilgailuentzako sakanguneak

1. Aurrealdea bi kaleen gainean dute lurzatiaren, ibilgailuentzat sarrera eta hortaz espaloi gaineko sakangunea, bigarren mailako kalean kokatuko da.

2. Horren ondorioz, ibilgailuak sartzeko irekierarik ez da onartuko Francisco de Echanove kalean, ez eta Ribabellosa pasealekuan ere, dagokion lurzatiak beste kale batera begira dagoen aurrealdea baldin badu.

**7. kapituluak.- R05 planeamendu eremuko ordenantzak: Manzanoseko hirigune historikoa**

1. atala.- *Ordenantza hauen sistematika*

264. artikulua.- Ordenantzen edukia eta hirigintza fitxa

1. Ordenantzok R05 eremuan (Manzanoseko historikoari dagokio, hain zuzen) bete beharreko baldintzak ezartzen ditu kudeaketaren, erabileraren eta formaren aldetik.

2. Ordenantzek fitxa bat ere badaukate, eremuan aplikagarriak diren baldintza orokorrak laburki jasotzeko.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

*Sección 4.- Condiciones de forma de la edificación*

Artículo 257.- Edificación aislada

En cada parcela sólo podrá construirse una única edificación con las condiciones establecidas en las ordenanzas ORD-C para la edificación aislada.

Artículo 258.- Número de viviendas

1. La edificación que se construye en cada parcela alojará habitualmente una sola vivienda. No obstante podrá permitirse establecer dos viviendas agrupadas en la misma edificación, si la superficie de la parcela supera la extensión fijada (c) para el correspondiente ámbito de planeamiento en el artículo 248.3.

2. En estos casos, las dos viviendas podrán disponerse pareadas si la parcela dispone de un frente al vial público superior a la dimensión fijada (d) para el correspondiente ámbito de planeamiento en el citado artículo 248.3.

Artículo 259.- Posibilidad de más de una edificación por parcela

1. No obstante, las parcelas que superan el doble de la superficie establecida en el ámbito de que se trate para la parcela edificables, pero no puedan ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público, podrán alojar tantas edificaciones como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela existente por la superficie mínima de la parcela edificable.

2. En este caso, el número total de viviendas que puede albergar ese conjunto de edificaciones será igual al cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por la mitad de la superficie establecida en el artículo 248.3 para la parcela mínima para dos viviendas en la zona de que se trate.

Artículo 260.- Edificabilidad de la parcela

La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (g) queda fijada para cada ámbito en el artículo 248.3.

Artículo 261.- Edificaciones consolidadas

1. Las edificaciones existentes quedan consolidadas aunque no cumplan las condiciones establecidas en esta sección.

2. No obstante en caso de obras de sustitución quedarán obligadas al cumplimiento de todas las condiciones establecidas para este ámbito. Así mismo no podrán acondicionarse para un número de viviendas mayor que el previsto en el artículo 258.

3. Las obras de ampliación sólo serán posibles si no ha sido consumida la edificabilidad fijada con carácter general para este ámbito. En todo caso la ampliación deberá agruparse en una de las edificaciones existentes, y respetar la distancia a linderos y alineación oficial establecida para este ámbito.

*Sección 5.- Condiciones de la urbanización*

Artículo 262.- Obras de reurbanización

En caso de obras de reurbanización se seguirán en lo posible las condiciones establecidas con carácter general para los distintos tipos de vías en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 263.- Badenes para vehículos

1. En las parcelas que tiene frente sobre dos calles, el acceso de vehículos, y por tanto badén sobre el acerado, se situará en la calle más secundaria.

2. En consecuencia no se permitirá la apertura de acceso para vehículos en la calle Francisco de Echanove, ni el Paseo de Rivabellosa, si la parcela correspondiente tiene también frente a otra calle distinta.

**Capítulo 7.- Ordenanzas ámbito de planeamiento R05: núcleo histórico de Manzanos**

*Sección 1.- Sistemática de estas ordenanzas*

Artículo 264.- Contenido de las ordenanzas y ficha urbanística

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en el ámbito R05 correspondiente al Núcleo Histórico de Manzanos.

2. Las ordenanzas incluyen una ficha que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.



3. Fitxa horretan, era berean, lur zati batzuek bete beharreko baldintza partikularrak sartzen dira, ordenantza hauek oro har ezarritakoen bestelakoak dira eta. Horrez gain, fitxaren azken atalean, R05/UE1 burutzapenunean zedarrituriko lurzorua gainean dituen baldintzak jaso dira.

265. artikulua.- Aplikazio arloak.

1. Lurzati bakoitzerako eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoko zehazteko, Manzanoseko hirigune historikoaren barruan bi arlo ezartzen dira: jatorrizko hirigunea eta zabalgunea. Bi arlo horiek dokumentazio grafikoa daude xedaturik, eta, hurrenez hurren R05 (A) eta R05 (B) gakoekin izendatu dira.

2. Arlo batean edo bestean egitekoak diren eraikinek oro har jatorrizko hiriguneetan eta hirigune historikoen zabalguneeetan ezarritako baldintzak beteko dituzte, hurrenez hurren, arlo bateko eta besteko eraikinetarako ORD-AB ordenantzetan ezarritako dagoen bezala.

3. Ondorengo taulan, lurzatiak egiteko baldintzak nahiz eraikigarritasun baldintzak ezartzen dira arlo horietako bakoitzerako, kapitulu honetako hurrengo ataletan ezarrita dauden eran.

Planeamendu eremua	R05(A)		R05(B)	
Lurzatiaren tamaina	600 m <sup>2</sup> arte	600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 metro <sup>2</sup> -tik gora	
Lurzati eraikigarria:				
a) Lurzatiaren gutxieneko azalera	125 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
b) Herri bideekiko gutxieneko alde	10 m	20 m		
Ondoriozko lurzatiarako baldintzak, banatuz edo batuz gero.				
c) Lurzatiaren gutxieneko azalera	300 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
d) Herri bideekiko gutxieneko alde lurzati eraikigarrietan	13 m	20 m		
e) Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Ehuneko 40	240 m <sup>2</sup>	Ehuneko 32	Ehuneko 20
f) Gehieneko azalera eraikigarria	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 2. atala. Kudeaketa baldintzak eta obra motak

266. artikulua.- Partzela eraikigarriak

1. Eredu honetan barne hartutako hiri-lurzoru finkatua, eraikigarriak izango dira 265. artikuluan ezarritako (a) eta (b) balioak gainditzen dituzten azalera eta bide publikoranzko aurrealdeak dituzten lurzati horiek.

2. Hiri-lurzoruan kokatuta egonik baldintza horien betetzen ez dituzten lurzatiak dauden eraikinak finkatu egiten dira, egungo eraikigarritasunarekin.

267. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

1. (A) arloan dauden orubeetarako, baimena 4 urteko epean eskatu behar da; (B) arloan daudenetarako, epea 2 urtekoa izango da. Bi kasuetan, epea arau hau indarrean sartzen direnetik aurrera hasiko da kontatzen.

2. Egun eraikinak dituzten lurzatiak, edozein arlotan daudela ere, epea 2 urtekoa izango da, eraisteko baimena eskatzen denetik edo aurri adierazpenetik aurrera hasiko da kontatzen.

3. Burutzapenunean barne hartutako lurzatiak, hirigintza esku-bideak gauzatzeko epeak hirigintza fitxa egokietan zehazten dira.

268. artikulua.- Lurzatiak banatzeko eta batzeko baldintzak

Lurzati finkatuak banatuz edo batuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek arlo bakoitzarentzat 265. artikuluan ezarritako gutxieneko azalera buruzko baldintzak (c) eta bide publikorantz ematen duen aurrealdearen baldintzak (d) bete beharko dituzte.

## 3. atala.- Eraikinen erabilera baldintzak

269. artikulua.- Bizitegitarako erabilera

1. Oro har, eremu osorako ezartzen da bizitegitarako erabilera, erabilere planoen bidez ezarri diren hornidura erabilerei nahiz hirigintzako araudi orokorrean xedatuta dagoen erabilera bateragarritasunari eragin gabe.

2. Lurzati bakoitzeko eraikin nagusian etxebizitza bat edo gehiago egin daitezke, etxebizitza horietako bakoitzaren azalera —esparru

3. Esa ficha incluye también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas y recoge en un último apartado las condiciones a las que queda sometido el suelo delimitado en la unidad de ejecución R05/UE1.

Artículo 265.- Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, dentro del núcleo histórico de Manzanos, se establecen dos áreas distintas: la del núcleo original y la del área de expansión. Las dos áreas quedan delimitadas en la documentación gráfica identificadas respectivamente con las claves R05 (A) y R05 (B).

2. Las edificaciones previstas en una u otra área cumplirán, respectivamente, las condiciones establecidas con carácter general para la edificación tradicional en los núcleos originales, y en las áreas de expansión de los núcleos históricos, tal como se establece en las ordenanzas ORD-AB para los edificios situados en una y otra área.

3. Para cada una de esas áreas, en la tabla que se incluye a continuación, se establecen los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

Ámbito de Planeamiento	R05(A)		R05(B)	
Tamaño de la parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>	
Parcela edificable:				
a) Superficie mínima de parcela	125 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
b) Frente mínimo sobre un vial público	10 m	20 m		
Condiciones de las parcelas resultantes en caso de segregación y unión				
c) Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
d) Frente mínimo sobre un vial público en parcela edificable	13 m	20 m		
e) Ocupación máxima de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento	20 por ciento
f) Superficie máxima construable	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## Sección 2.- Condiciones de gestión y tipo de obras

Artículo 266.- Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que superficie un frente sobre un vial público mayor a los valores (a) y (b) establecidos en el artículo 265.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

Artículo 267.- Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en el área (A), la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años; en las situadas en el área (B), el plazo será de 2 años. Ambos plazos se contarán desde la entrada en vigor de esta Norma.

2. En las parcelas actualmente edificadas situadas en cualquiera de las áreas, el plazo será de 2 años y se contará desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en la unidad de ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 268.- Condiciones de segregación y unión de parcelas

En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de superficie mínima (c) y frente mínimo sobre una vía pública (d), establecidas en el artículo 265 para el área correspondiente.

## Sección 3.- Condiciones de uso de la edificación

Artículo 269.- Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la normativa urbanística general.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que la superficie de cada una de ellas,

komunak eta garajea kontuan hartu gabe— gutxienez 110 m<sup>2</sup> bada etxebizitza bakoitzeko.

270. artikulua.- Erabilera bateragarriak

1. Erabilera toleratuak dira, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan bizitegitarako erabilerekin bateragarritzat eman diren erabilerak, aipatutako artikuluan ezarri diren baldintzak betetzen baldin badira, betiere.

2. (A) arloan nekazaritzako eta abeltzaintzako biltegitako erabilera ere toleratzen da, ORD-A delakoan ezarritako forma baldintzak estu betetzen baldin badira, betiere.

271. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edo eraikinean, 237. artikuluan oro har ezartzen diren baldintzak beteko dituen aparkaleku kopurua jarri beharko da.

2. Aparkaleku kopuru hori lurzatian lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea dakarren obra mota orotan eskatu ahal izango da.

4. atala. - Eraikinen forma baldintzak

272. artikulua.- Eraikin tradizionala

1. Bizitegitarako lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta eraikin osagarri bat edo gehiago eraiki ahal izango dira, Erribera Beitiko eraikin tradizionalerako ORD-AB ordenantzetan ezarritako ezau-garriak nahiz baldintzak betetzen direla.

2. Eraikin nagusiaren formazko baldintzak ondorengo artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren mende egongo dira.

273. artikulua.- Mota baten edo bestearen aukeraketa

1. Forma planoan jasotako nahitaezko mehelinek dakartzaten baldintzak errespetaturik, eremu honetan altxatzen den eraikinetarako Erribera Beitiko eraikin tradizionalerako zehaztu diren motetatik edozein aukeratu ahal da libreki, 155. artikuluan xedatu bezala, baldin eta lurzatiak honako baldintza hauek betetzen baditu:

a) Mota bakartua: mota horri jarraitzekoak diren lurzati berrietan gutxienez 20 metroko aurrealdea izan beharko dute bide publikorantz. Eraikin mota hori hartu ahal izango dute, halaber, lehendik eraikina zuten eta mehelinik atxikitzea beharirik ez dauden lurzatiako ordezkapen obrek, nahiz eta horrenbesteko aurrealdea ez izan bide publikorantz.

b) Mota parekatua: Bi eraikin parekaturen proiektua jasotzea nahi den lurzatiak gutxienez 30 metroko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz.

c) Mota atxikia: eraiki asmo diren eraikin nagusien kopuruaren arabera izango da lurzatiak izan beharreko bide publikorantzko aurrealdea. Gutxienez, 27 metroko aurrealdea izan beharko du hiru eraikin atxiki eraikitzeko, eta 7 metro gehiago kopuru horretatik gora egiten den eraikin bakoitzeko.

274. artikulua.- Ordezkapen obrak daudenean izan daitezkeen motak

Aurreko artikuluan ezarritako gorabehera, eraikin parekatu edo atxikiak ordezkatzeko obratan, eraikin berriak lurzatian zegoen motari eutsi beharko dio, eraikin berria lehendik zeuden mehelinak estaltzeko moduan antolatuta.

275. artikulua.- Lurzatiaren eraikigarritasuna

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta gehieneko azalera eraikia (f) 265. artikuluan zehazten dira.

2. Erabilera publikorako lurzoru zati bat lagatzeko asmoa, forma plano egokiaren bidez, dagoen lurzatiatan, 1. zenbakian adierazitako parametroak lurzatiaren hasierako azalaren arabera neurtuko dira, hau da, lurzoru laga aurreko azalaren arabera.

276. artikulua.- Eraikin finkatuak

1. Lehendik badauden eta aurreko artikuluan ezarritako eraikigarritasuna gainditzen dituzten erakinetan, edozein motatako obra egin ahal da, berregituraketa eta ordezkapen obrak barne, baina ezingo da eraikina zabaldu.

sin contabilizar zonas comunes y garaje sea al menos de 110 m<sup>2</sup> por vivienda.

Artículo 270.- Usos compatibles

1. Se consideran usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

2. En el área (A) se tolera también el uso de almacén agropecuario, siempre que se mantengan estrictamente las condiciones de forma establecidas en ORD-A.

Artículo 271.- Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 237.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

Sección 4.- Condiciones de forma de la edificación

Artículo 272.- Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con las características y en las condiciones que se establece en las ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 273.- Elección de topologías

Respetando las condiciones que imponen las medianeras obligatorias reflejadas en el plano de forma, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

1. Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 20 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

2. Tipología pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 30 m.

3. Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 274.- Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

Artículo 275.- Edificabilidad de la parcela

1. La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (f) queda fijada para cada ámbito en el artículo 265.

2. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n.º 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 276.- Edificaciones consolidadas

1. En las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior, se permite realizar cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación.

2. Ordezkapen obrek atal honetan oro har ezarritako lurzatiaren okupazio baldintzak, gehieneko azalera eraikiari buruzko baldintzak eta altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

277. artikulua.- Eraikinaren altuera

1. Eraikin nagusiaren eta eraikin osagarriaren altuerak bereizi behar dira.

2. Eraikin nagusiaren altuera baldintza hauen arabera zehazten da:

a) Eraikinaren gehieneko altuera zehazten da 2. zenbaki honen amaierako taulan ezartzen diren solairu kopuruaren nahiz dagokion erlaitzerako edo teilatu hegalerako gehieneko altueraren arabera.

b) (A) arloan gehieneko solairu kopurua 3 da; eta (B) arloan, 2 solairu. Kasu guztietan sotoa egotea baimendurik dago, baina ez erdi-sotorik egotea.

c) Beheko solairuaren gehieneko altuera neurtuko da lerrokadura ofizialaren sestratik lehenengo oinaren goiko alderaino.

d) Estalki azpiko solairuaren altuera neurtuko da oinarritzat duen forjatuaren goiko aldetik fatxadaren eta estaltze forjatuaren beheko aldearen arteko elkarguneraino.

Arloak	Solairu kopurua	Solairu mota	Gutxienezko altuera	Gehieneko altuera	Gehieneko altuera, guztira
A	III	Beheko solairua	3 m	4,5 m	8,5 m
		Lehenengo solairua	3 m	3,25 m	
		Estalki azpiko solairua	1,4 m	1,6 m	
B	II	Beheko solairua	3 m	4,5 m	7,5 m
		Lehenengo solairua	3 m	3,25 m	

3. Eraikin osagarriak solairu bakarra izango du eta erlaitzerako edo teilatu-hegalerako gehieneko altuera 4 metrokoa izango da. Goiha-berainoko gehieneko altuera, berriz, 5,5 metrokoa izango da. Horiek biak lerrokadura ofizialaren sestra gainetik neurtuko dira.

5. atala.- *Urbanizatzeko baldintzak*

278. artikulua.- Urbanizazio mota

1. Lurzoru finkatua berriro urbanizatu behar izanez gero, bide sare osoa ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako ezartzea gomen datzen da, Araudi honetako II. tituluaren oro har ezarritako ezaugarri bereziekin, eta erabilgarri dagoen espazio publikoaren zabalerari dagozkion baldintzetan.

279. artikulua.- Espazio publikoaren eta lurzati pribatuaren arteko jarraitutasuna

1. Kasu batzuetan, arau partikularrek ezartzen dute jarraitutasuna egon dadila espazio publikoaren eta lurzati pribatu librearen artean, halako lurzatiaren edozein itxitura mota debekatuta, itxitura etena izanagatik ere.

2. Kasu horietan, lurzati pribatuko alde horretako zoladura bate-rako bidean edo espaloian (zer-nolako bide den) erabilitako material berarekin egingo da; material bera erabiltzea ezinezkoa denean edo egokia ez denean, beste bat erabili ahal da, baina, betiere, oinezkoak ibiltzeko egokia den eta koloreagatik edo ezaugarriengatik bidearekin gaizki ematen ez duen material bat.

## 8. kapituluak- R06 planeamendu eremuko ordenantzak: Manzanoseko geltokiko auzoa

1. atala.- *Ordenantza hauen sistematika*

280. artikulua.- Ordenantzen edukia

1. Ordenantzok R06 eremuan (Manzanoseko geltokiko auzoan dago, hain zuzen) bete beharreko baldintzak ezartzen ditu kudea- ketaren, erabilaren eta formaren aldetik.

2. Gainera, eraikinaren eraikuntza- eta estetika-baldintzak ezartzeko, Erribera Beitiko eraikin isolatuei buruzko ORD-C orde- nantza egokietara igortzen da.

281. artikulua.- Hirigintza fitxa

1. Ordenantza honek hirigintza fitxa bat ere badauka, eremuan apli- kagarriak diren baldintza orokorrak laburki jasotzeko.

2. Fitxa horretan, era berean, lur zati batzuek bete beharreko baldintza partikularrek ezartzen dira, ordenantza hauek oro har ezarri- takoen bestelakoak dira eta. Horrez gain, fitxaren azken atalean, R06/UE1 burutzapenunean zedarrituriko lurzorua gainean dituen baldintzak jaso dira.

2. En caso de obras de sustitución deberán respetar las condi- ciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

Artículo 277.- Altura de la edificación

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.º 2.

b) En el área (A) el número máximo de plantas es de 3; en el área (B), 2 plantas. En todos los casos se permite la existencia de sótano, pero no de semisótanos.

c) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

d) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Áreas	Número de Plantas	Tipo de Planta	Altura Mínima	Altura Máxima	Altura Máxima Total
A	III	Planta baja	3 m	4,5 m	8,5 m
		Planta primera	3 m	3,25 m	
		Bajo cubierta	1,4 m	1,6 m	
B	II	Planta baja	3 m	4,5 m	7,5 m
		Planta primera	3 m	3,25 m	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbre de 5,5 m, medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

Sección 5.- *Condiciones de la urbanización*

Artículo 278.- Tipo de urbanización

1. En caso de reurbanización del suelo consolidado se reco- mienda establecer en todo el ámbito viario de coexistencia con las características establecidas con carácter general en el Título II de esta normativa, en las condiciones que correspondan al ancho del espacio público disponible.

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

1. En algunos casos la normativa particular exige que se dé una continuación del espacio público con la parcela privada libre, prohi- biendo situar en esta parcela cualquier tipo de cierre, aunque sea discontinuo.

2. En estos casos, la pavimentación de esa zona de la parcela privada se hará del mismo material que el viario de coexistencia o que el acerado (según el tipo de viario de que se trate); cuando no sea posible o conveniente utilizar el mismo material, se podrá utilizar otro, pero se tratará siempre de un material adecuado para el tránsito de peatones, y que por su color y características no desentone del viario.

## Capítulo 8.- Ordenanzas ámbito de planeamiento R06: Barrio de la estación de Manzanos

Sección 1.- *Sistemática de estas ordenanzas*

Artículo 280.- Contenido de las ordenanzas

1. Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en el ámbito R06, situado en el Barrio de la Estación de Manzanos.

2. Además, para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación esta ordenanza remite a las correspon- dientes ordenanzas ORD-C de la edificación aislada de Ribera Baja.

Artículo 281.- Ficha urbanística

1. Esta ordenanza incluyen una ficha urbanística que recoge de modo sintético las condiciones generales aplicables al área.

2. Esa ficha establece también las condiciones particulares – distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas- que han de cumplir algunas parcelas y recoge en un último apartado las condiciones a las que queda sometido el suelo delimitado en la unidad de ejecución R06/UE1.

*2. atala.- Kudeaketa baldintzak eta obra motak*

## 282. artikulua.- Lurzati eraikigarriak

1. Eraikigarritzat jotzen dira 200 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eta bide publikoranzko 15 m-ko aurrealdea dituzten lurzati guztiak.

2. Baldintza hau betetzen ez duten eta hiri lurzoruan kokatzen diren lurzatieta dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, egungo eraikigarritasunarekin.

3. Dena dela, eraikitzeo baimena eskatzean, Zadorra ibaiaren urpetze kota kontuan izan beharko da, dagokion hirigintza fitxan adierazten den bezala (R06).

## 283. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

1. Eraiki gabeko orubeetan, 4 urteko epean eskatu behar da baimena, indar hauek indarrean sartzen direnetik hasita kontatzen.

2. Egun eraikita dauden orubeetarako, 2 urteko epea ezarri da, eta eraisteko baimena eskatzen denetik edo auri adierazpenetik aurrera hasiko da kontatzen.

3. Burutzapenuneetan barne hartutako lurzatieta, hirigintza eskubideak gauzatzeko epeak hirigintza fitxa egokietan zehazten dira.

## 284. artikulua.- Lurzatiak banatzeko eta batzeko baldintzak

1. Lurzatiak banatuz edo batuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek 600 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera izan beharko dute, eta bide publikorantz ematen duen aurrealdea, 20 m gutxienez.

2. Dena dela, dagoeneko eraikita dauden eta etxebizitza parekatuak dituzten lurzatieta, jatorrizko lurzati bitan banatzea onartzen da, etxebizitza parekatu horien araberako lurzati bana hain zuzen, baldin haien azalera gutxienez 300 m<sup>2</sup> da, eta bide publikoranzko aurrealdea 15 m edo gehiago baditu.

3. Bide publikoranzko aurrealdean nahikoa metro ez dutelako banandu ezin diren lurzatiek, 1.200 m<sup>2</sup> baino gehiago dituztenean, araubide berezia izango dute, 291. artikuluan adierazten den bezala.

## 285. artikulua.- Banaketa kasu berezietan

1. 290. artikuluan eraikin parekatuentzako ezartzen diren baldintzak betetzen dituzten lurzatiak, eraikuntza gauzatu aurretik, aurreikusitako tipologia jasotako eraikinen koherentzia bermatuko duten baldintzak ezarriko dituen xehetasunezko azterlan bat izapidetzen baldin bada bakarrik bereizi ahal izango dira. Azterlan horretan, gainera, bereizketatik ondorioztatuko diren lurzatieta arteko mugen posizioa zehaztu beharko da.

2. Behin dagokion xehetasunezko azterlana behin betiko onartu eta gero, lurzatiak banatu ahalko dira, azterlanean bertan ezarritakoaren arabera.

*3. atala.- Eraikinen erabilera baldintzak*

## 286. artikulua.- Bizitegitarako erabilera

Oro har, hirigune finkatu osorako ezartzen da bizitegitarako erabilera, erabilereen planoen bidez ezarri diren hornidura erabilerei nahiz hirigintzako araudi orokorrean xedatuta dagoen erabilera bateragarritasunari eragin gabe.

## 287. artikulua.- Erabilera bateragarriak

Erabilera toleratuak dira 60. artikuluan bizitegitarako erabilerekin bateragarritzat eman diren erabilera, aipatutako artikuluan ezarri diren baldintzak betetzen baldin badira, betiere.

## 288. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edota eraikinean, 237. artikuluan oro har ezartzen diren baldintzak beteko dituen aparkaleku kopurua jarri beharko da.

2. Aparkaleku kopuru hori lurzatieta lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea dakarren obra mota orotan eskatu ahal izango da.

*4. atala.- Eraikinen forma baldintzak*

## 289. artikulua.- Eraikin bakartua

Lurzati bakoitzean eraikin bakartu bat baino ezingo da eraiki, ORD-C ordenantzan eraikin bakartuetarako ezarritako baldintzei jarraiki.

## 290. artikulua.- Etxebizitza kopurua

1. Lurzati bakoitzean altxatzen den eraikina etxebizitza bakarra edukiko du oro har. Hala ere, eraikin berean bi etxebizitza bateratu

*Sección 2.- Condiciones de gestión y tipo de obras*

## Artículo 282.- Parcelas edificables

1. Se consideran edificables todas las parcelas que tienen una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup> y un frente sobre un vial público de 15 m.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en el suelo urbano de estos ámbitos que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

3. En todo caso, al solicitar la licencia para edificar deberá considerarse la cota de inundabilidad del río Zadorra, tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente (R06).

## Artículo 283.- Plazo para petición de licencia

1. En los solares sin edificar la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que se contará a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

2. En los solares actualmente edificados se fija un plazo de 2 años, a partir del momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en unidades de ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

## Artículo 284.- Condiciones de segregación y unión de parcelas

1. En caso de segregación y unión de parcelas de parcelas se exigirá que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>, presentando un frente al vial público de al menos 20 m.

2. No obstante cuando se trata de parcelas ya edificadas con viviendas pareadas, se permite la subdivisión de la parcela original en dos parcelas, una para cada una de las viviendas pareadas, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo sobre un vial público de 15 m.

3. Las parcelas con una dimensión superior a los 1.200 m<sup>2</sup>, pero que no puedan ser divididas por no disponer del necesario frente sobre un vial público dispondrán de un régimen especial, tal como se indica en el artículo 291.

## Artículo 285.- Segregación en casos especiales

1. Las parcelas que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 290.2 para edificaciones pareadas, sólo podrán ser segregadas antes de proceder a su edificación si se tramita un estudio de detalle que establezca las condiciones de forma que aseguren la coherencia en las edificaciones resultantes en la tipología prevista, fijando además la posición de los linderos de separación de las futuras parcelas.

2. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, podrá procederse a la segregación de parcelas, de acuerdo con las previsiones del propio estudio.

*Sección 3.- Condiciones de uso de la edificación*

## Artículo 286.- Uso residencial

Con carácter general se establece el uso residencial para todo el núcleo urbano consolidado, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la normativa urbanística general.

## Artículo 287.- Usos compatibles

Son también usos tolerados los usos compatibles con el residencial indicado en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

## Artículo 288.- Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 237.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

*Sección 4.- Condiciones de forma de la edificación*

## Artículo 289.- Edificación aislada

En cada parcela sólo podrá construirse una única edificación con las condiciones establecidas en las ordenanzas ORD-C para la edificación aislada.

## Artículo 290.- Número de viviendas

1. La edificación que se construye en cada parcela alojará habitualmente una sola vivienda. No obstante podrá permitirse establecer

ahalko dira, baldin lurzatiaren azalera 900 m<sup>2</sup> baino gehiago bada eta ibilgailuetarako bide publiko bateranzko aurrealdeak 30 metro baino gehiago baditu; halakoetan, etxebizitzak parekaturik ezar daitezke edo ez.

2. Kasu horietan, bi etxebizitzak parekatuta jarri ahalko dira baldin lurzatiak bide publikora ematen duen 40 metrotik gorako aurrealde bat badu.

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

1. Nolanahi ere, bide publikoranzko aurrealdean nahikoa metro ez dutelako banandu ezin diren lur zatietan, 1.200 m<sup>2</sup> baino gehiago dituztenean, lurzatiaren azalera osoa zati 600 m<sup>2</sup> egin eta zatidura behera biribiltzean lortzen den emaitzaren pareko eraikin kopurua egin ahalko da.

2. Kasu horretan, eraikin multzoak guztira barne har ditzakeen etxebizitzaren kopurua izango da lurzatiaren azalera osoa zati 450 m<sup>2</sup> egin eta zatidura behera biribiltzean lortzen den emaitzari dagokiona.

292. artikulua.- Lurzatiaren eraikigarritasuna

Ezartzen den lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko 30a da, eta gehieneko azalera eraikia, 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

293. artikulua.- Eraikin finkatuak

1. Lehendik badauden eta aurreko artikuluan ezarritako eraikigarritasuna gainditzen dituzten erakinei egungo eraikigarritasuna finkatzen zaie.

2. Haietan edozein motatako obra egin ahalko da, berregituraketa eta ordezkapen obrak barne, baina ezin da eraikina zabaldu.

3. Ordezkapen obrei dagokionez, eraikin berriak parametro hauek bete behar dituzte:

a) Lurzatiaren gehieneko okupazioa: gaur egungoa.

b) Gehieneko azalera eraikia: gaur egungoa.

c) Altuera: gaur egungo solairu kopurua nahiz erlaitz edo teilatu hegalararen altuera.

d) Bolumena: gaur egungo eraikinaren ingurutzailak mugatutakoa.

4. Dagokion eraispen proiektuaren bidez finkatu dira 3. zerbakiaren adierazitako parametroak; proiektu hori egon ezean, eraikin berria atal honetan ezarritako baldintza orokorren mende geratuko da.

5. Ezarritako epean ordezkapen obretarako baimenik eskatzen ez baldin bada, edo, behin baimen hori emanda, eraikina ez bada adierazitako epean egiten, kapitulu honetako ordenantzen baldintza orokorren mende geratuko da lurzatia.

5. atala.-Urbanizatzeko baldintzak

294. artikulua.- Berriz urbanizatzeko obrak

Berriz urbanizatzeko obrei dagokionez, ahal den neurrian beteko dira hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko bide motetarako oro har ezarritak dauden baldintzak.

295. artikulua.- Espazio Librean Tokian Tokiko Sistema.

1. La Custodia lehengo sektoretik datorren espazio librean tokian tokiko sisteman, eta behin dagozkion planoetan islatuta dagoen eran erregularizatu eta gero, lorategi esparrua ipiniko da. Dagokion urbanizazio proiektuan emango zaio konponbidea A-4342 errepidearen eta lehengo sektoreko goiko kalearen koten arteko aldeari, terraza gisan zolatutako gunen horizontal zenbaiten bidez —eserlekuekin— eta, edonola ere, gutxienez 2 metro zabal izango den bide zolatatu bat jarri, bai eta beharrezko eskailera edo malda mailadunak ere.

2. Proiektu hori obra arrunta izango da, planeamenduko arautegiko 67.3 artikuluan aipatzen direnetakoa.

**9. artikulua.- R07, R08, R09 eta R10 planeamendu eremuetako ordenantzak: Rivagudako, Quintanillako, Igayko eta Melledeko hirigune historikoak**

1. atala.- Ordenantza hauen sistematikak

296. artikulua.- Ordenantzen edukia

1. Ordenantzok ondorengo eremuetan (Erribera Beitiko hainbat hirigune historikori dagozkio, hain zuzen) bete beharreko baldintzak ezartzen ditu kudeaketaren, erabileraren eta formaren aldetik:

dos viviendas agrupadas en la misma edificación, si la superficie de la parcela es mayor de 900 m<sup>2</sup>, y su frente sobre un vial público rodado superior a 30 m; en estos casos las viviendas pueden disponerse pareadas o no.

2. En esos casos, las dos viviendas podrán disponerse pareadas si la parcela dispone de un frente al vial público superior a 40 m.

Artículo 291.- Posibilidad de más de una edificación por parcela

1. No obstante, las parcelas con un superficie superior a 1.200 m<sup>2</sup>, pero que no puedan ser divididas por no disponer de suficiente frente sobre un vial público, podrán alojar tantas edificaciones como resulte el cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela existente por 600 m<sup>2</sup>.

2. En este caso, el número total de viviendas que puede albergar ese conjunto de edificaciones será igual al cociente por defecto de dividir la superficie total de la parcela por 450 m<sup>2</sup>.

Artículo 292.- Edificabilidad de la parcela

Se establece una ocupación máxima de parcela del 30 por ciento y una superficie máxima construida de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 293.- Edificaciones consolidadas

1. Las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior consolidan su edificabilidad actual.

2. Se permite realizar en ellas cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación.

3. En caso de obras de sustitución la nueva construcción deberá respetar los siguientes parámetros:

a) Ocupación máxima de parcela: la actual.

b) Superficie máxima construida: la actual.

c) Altura: el actual número de plantas y altura de cornisa o alero.

d) Volumen el que queda delimitado por la envolvente de la edificación actual.

4. Los parámetros indicados en el n.º 3 quedarán fijados a través del correspondiente proyecto de derribo; en ausencia de este proyecto la nueva edificación quedará sometida a las condiciones generales establecidas en esta sección.

5. Si no se solicitase licencia para las obras de sustitución en el plazo establecido, o una vez concedida no fuese edificada en el plazo que se le señale, la parcela quedaría sometida a las condiciones generales establecidas en las ordenanzas de este capítulo.

Sección 5.- Condiciones de la urbanización

Artículo 294.- Obras de reurbanización

En caso de obras de reurbanización se seguirán en lo posible las condiciones establecidas con carácter general para los distintos tipos de vías en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 295.- Condiciones del sistema local de espacios libres

1. En el sistema local de espacios libres procedente del antiguo sector de La Custodia, y una vez regularizado tal como se refleja en los planos correspondientes, se dispondrá un área ajardinada. El correspondiente proyecto de urbanización resolverá la diferencia de cota entre la carretera A-4342 y la calle alta del antiguo sector mediante algunos espacios horizontales pavimentados a modo de terrazas con bancos, y disponiendo, en todo caso, un camino pavimentado de un ancho mínimo de 2 m y las escaleras o rampas escalonadas que sea preciso.

2. Este proyecto tendrá el carácter de un proyecto de obra ordinaria de los que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de planeamiento.

**Capítulo 9.- Ordenanzas de los ámbitos de planeamiento R07, R08, R09 y R10: núcleos históricos de Rivaguda, Quintanilla, Igay y Mellede**

Sección 1.- Sistemáticas de estas ordenanzas

Artículo 296.- Contenido de las ordenanzas

Estas ordenanzas establecen las condiciones de gestión, uso y forma que deben cumplirse en los siguientes ámbitos correspondientes a diversos núcleos históricos de Ribera Baja:

R07 Rivagudako hirigune historikoan  
 R08 Quintanillako hirigune historikoan  
 R09 Igayko hirigune historikoan  
 R10 Melledeko hirigune historikoan  
 297. artikulua.- Aplikazio arloak.

1. Aipaturiko eremuetan lurzati bakoitzerako eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, Rivagudako eta Melledeko hirigune historikoaren barruan bi arlo ezartzen dira:

2. Hala, bada, lau eremu horietan sei arlo ezartzen dira guztira. Arlo horietako bakoitzean egin asmo diren eraikinek ondorengo taulan adituzera ematen diren eraikuntza ordenantzetan oro har ezarritako baldintzak bateko dituzte:

Arloa	Izena	Ordenantza aplikagarriak
R07(A)	Rivaguda: jatorrizko hirigunea	ORD-A: eraikin tradizionala jatorrizko hirigunean
R07(B)	Rivaguda: zabalgunea	ORD-B: eraikin tradizionala zabalgunean
R08	Quintanillako hirigune historikoa	ORD-A: eraikin tradizionala jatorrizko hirigunean
R09	Igayko hirigune historikoa	ORD-A: eraikin tradizionala jatorrizko hirigunean
R10(A)	Melledeko jatorrizko hirigunea	ORD-A: eraikin tradizionala jatorrizko hirigunean
R10(C)	Melledeko zabalgunea	ORD-C: eraikin bakartua

298. artikulua.- Arlo bakoitzerako parametro zehatzak

Horrez gain, artikulua honetan sartzen den ondorengo taulan, lurzatiak egiteko baldintzak nahiz eraikigarritasun baldintzak ezartzen dira arlo horietako bakoitzerako, kapitulu honetako hurrengo ataletan ezarrita dauden eran.

Planeamendu eremua	R05(A)		R05(B)	
Lurzatiaren tamaina	600 m <sup>2</sup> arte	600 eta 750 m <sup>2</sup> arte	750 metro <sup>2</sup> -tik	gora
Lurzati eraikigarria:				
a) Lurzatiaren gutxieneko azalera	125 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
b) Herri bideekiko gutxieneko aldea	10 m	20 m		
Ondoriozko lurzatiarako baldintzak, banatuz edo batuz gero.				
c) Lurzatiaren gutxieneko azalera	300 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
d) Herri bideekiko gutxieneko aldea lurzati eraikigarrietan	13 m	20 m		
e) Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Ehuneko 40	240 m <sup>2</sup>	Ehuneko 32	Ehuneko 20
f) Gehieneko azalera eraikigarria	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

299. artikulua.- Hirigintza fitxa

1. Ordenantzek fitxa bana ere badaukate planeamendu eremuetarako, eremuan nahiz barne hartzen dituen arloetan aplikagarriak diren baldintza orokorrak laburki jasotzeko.

2. Fitxa horietan, era berean, lur zati batzuek bete beharreko baldintza partikularrak ezartzen dira, ordenantza hauek oro har ezarritakoen bestelakoak dira eta.

3. Zenbait fitxatan atal bereziak dituzte gehiturik dauden burutzapenueetarako eta arlo bereziarako. Zehatz-mehatz:

a) Rivagudako R07 delakoan, hauek: R07 /UE1, R07 /UE2, R07 /UE3, R07 /UE4, eta R07/P

b) Quintanillako R08 delakoan, hauek: R08/UE1, R08/P1 eta R08/P2

c) Igayko R09 delakoan, hauek: R09 /UE1, R09 /UE2 eta R09 /UE3

2. atala.- Kudeaketa baldintzak eta obra motak

300. artikulua.- Lurzati eraikigarriak

1. Eremu honetan barne hartutako hiri-lurzoru finkatua, eraikigarriak izango dira 298. artikuluan ezarritako (a) eta (b) balioak gainditzen dituzten azalera eta bide publikoranzko aurrealdeak dituzten lurzati horiek.

2. Hiri-lurzoruan kokatuta egonik baldintza horien betetzen ez dituzten lurzatiak dauden eraikinak finkatu egiten dira, egungo eraikigarritasunarekin.

3. Dena dela, R07 eremuan (Rivaguda) eraikitzeko baimena eskatzean, Zadorra ibaiaren urpetze kota kontuan izan beharko da, dagokien hirigintza fitxan adierazten den bezala (R06).

R07 Núcleo Histórico de Rivaguda  
 R08 Núcleo Histórico de Quintanilla  
 R09 Núcleo Histórico de Igay  
 R10 Núcleo Histórico de Melles  
 Artículo 297.- Áreas para su aplicación

1. A fin de fijar en esos ámbitos las condiciones constructivas y estéticas propias de cada parcela, en los núcleos históricos de Rivaguda y Melles se establecen dos áreas distintas.

2. De este modo, en el conjunto de los cuatro ámbitos se establecen un total de seis áreas. Las edificaciones previstas en una de estas áreas cumplirán las condiciones establecidas con carácter general en las ordenanzas de edificación que se indican en la siguiente tabla:

Área	Denominación	Ordenanzas Aplicables
R07(A)	Rivaguda: núcleo original	ORD-A: edificación tradicional en núcleo original
R07(B)	Rivaguda: área de expansión	ORD-B: edificación tradicional en área de expansión
R08	Núcleo Histórico de Quintanilla	ORD-A: edificación tradicional en núcleo original
R09	Núcleo Histórico de Igay	ORD-A: edificación tradicional en núcleo original
R10(A)	Melles: núcleo original	ORD-A: edificación tradicional en núcleo original
R10(C)	Melles: área de extensión	ORD-C: edificación aislada

Artículo 298.- Parámetros específicos de cada área

Además, para cada una de esas áreas en la tabla que se incluye en este artículo se establecen los parámetros que fijan distintas condiciones de parcelación y edificabilidad tal como se determina en las siguientes secciones de este capítulo.

Ámbito de Planeamiento	R05(A)		R05(B)	
Tamaño de la parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>	
Parcela edificable:				
a) Superficie mínima de parcela	125 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
b) Frente mínimo sobre un vial público	10 m	20 m		
Condiciones de las parcelas resultantes en caso de segregación y unión				
c) Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>		
d) Frente mínimo sobre un vial público en parcela edificable	13 m	20 m		
e) Ocupación máxima de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento	20 por ciento
f) Superficie máxima construible	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Artículo 299.- Ficha urbanística

1. Estas ordenanzas incluyen una ficha para cada uno de los ámbitos de planeamiento que recogen de modo sintético las condiciones generales aplicables a ese ámbito y las áreas que incluye.

2. Establece también las condiciones particulares –distintas de las que con carácter general fijan estas ordenanzas– que han de cumplir algunas parcelas.

3. Algunas fichas incluyen unos apartados específicos para las unidades de ejecución y áreas especiales existentes. En concreto:

a) R07 de Rivaguda incluye R07 /UE1, R07 /UE2, R07 /UE3, R07 /UE4, y R07/P

b) R08 de Quintanilla incluye R08/UE1, R08/P1 y R08/P2

c) R09 de Igay, incluye R09 /UE1, R09 /UE2 y R09 /UE3

Sección 2.- Condiciones de gestión y tipo de obras

Artículo 300.- Parcelas edificables

1. En el suelo urbano consolidado incluido en este ámbito, se considerarán edificables todas aquellas parcelas que superficie un frente sobre un vial público mayor a los valores (a) y (b) establecidos en el artículo 298.

2. Las edificaciones existentes en parcelas situadas en suelo urbano que no cumplan esta condición quedan consolidadas, con la edificabilidad actual.

3. En todo caso, en el ámbito R07 (Rivaguda) al solicitar la licencia para edificar deberá considerarse la cota de inundabilidad del río Zadorra, tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente (R06).

## 301. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

1. Eremu honetan kokaturiko orubeetan, 4 urteko epean eskatu behar da baimena, indar hauek indarrean sartzen direnetik hasita kontatzen.

2. Egun eraikinak dituzten lurzatietan, epea 2 urtekoa izango da, eraisteko baimena eskatzen denetik edo aurriradiazpenetik aurrera hasiko da kontatzen.

3. Burutzapenuean barne hartutako lurzatietan, hirigintza esku-bideak gauzatzeko epeak hirigintza fitxa egokietan zehazten dira.

## 302. artikulua.- Lurzatiak banatzeko eta batzeko baldintzak

Lurzati finkatuak banatuz edo batuz gero, ondorioztatzen diren lurzatiek arlo bakoitzarentzat 298. artikuluan ezarritako gutxienezko azalerari buruzko baldintzak (c) eta bide publikorantz ematen duen aurrealdearen baldintzak (d) bete beharko dituzte.

3. atala.- *Eraikinen erabilera baldintzak*

## 303. artikulua.- Bizitegitarako erabilera

1. Oro har, eremu osorako ezartzen da bizitegitarako erabilera, erabileren planoen bidez ezarri diren hornidura erabilerei nahiz hirigintzako araudi orokorrean xedatuta dagoen erabilera bateragarritasunari eragin gabe.

2. Lurzati bakoitzeko eraikin nagusian etxebizitza bat edo gehiago egin daitezke, etxebizitza horietako bakoitzaren azalera —esparru komunak eta garajea kontuan hartu gabe— gutxienez 110 m<sup>2</sup> bada etxebizitza bakoitzeko.

## 304. artikulua.- Erabilera bateragarriak

1. Erabilera toleratuak dira, inolako mugarik gabe, 60. artikuluan bizitegitarako erabilerekin bateragarritzat eman diren erabilerak, aipatutako artikuluan ezarri diren baldintzak betetzen baldin badira, betiere.

2. Nekazaritzako biltegitarako erabilera ere toleratzen da, ORD-A delakoan ezarritako forma baldintzak estu betetzen baldin badira, betiere.

3. R09 (Igay) eta R11 (A) (Mellede) direlakoetan, etxeko abeltzaintzako erabilera ere toleratzen da, 71.3 artikuluan xedatutako murriztapenekin.

## 305. artikulua.- Aparkaleku pribatuak

1. Lurzati pribatu bakoitzean, lurzati librean edo eraikinean, 237. artikuluan oro har ezartzen diren baldintzak beteko dituen aparkaleku kopurua jarri beharko da.

2. Aparkaleku kopuru hori lurzati lehendik dagoen etxebizitza-kopurua areagotzea dakarren obra mota orotan eskatu ahal izango da.

4. atala.- *Eraikinen forma baldintzak eta urbanizazio baldintzak*

## 306. artikulua.- Eraikin tradizionala

1. Bizitegitarako lurzati bakoitzean eraikin nagusi bat eta eraikin osagarri bat edo gehiago eraiki ahal izango dira, Erribera Beitiko eraikin tradizionaleri buruzko ORD-AB ordenantzetan ezarritako ezauzgarriak nahiz baldintzak betetzen direla.

2. Eraikin nagusiaren formazko baldintzak ondorengo artikuluan ezarritakoaren arabera aukeraturako tipologiaren mende egongo dira.

## 307. artikulua.- Moten aukeraketa

1. Mugan mehelina daukaten lurzati eraikiren baten ondoan dauden lurzatiei dagokienez, eraikin berriak mehelin hori osorik estali beharko du, kaletik ez ikusteko moduan. Betebehar hori betetzetik salbuetsi ahalko da mehelina harrizkoa denean eta tankera ona duenean.

2. Aurreko zenbakian ezarritako baldintzak errespetaturik, eremu honetan altxatzen den eraikinetarako Erribera Beitiko eraikin tradizionalerako zehaztu diren motetatik edozein aukeratu ahalko da libreaki, 155. artikuluan xedatu bezala, baldin eta lurzatiak honako baldintza hauek betetzen baditu:

a) Mota bakartua: mota horri jarraitzekoak diren lurzati berrietan gutxienez 20 metroko aurrealdea izan beharko dute bide publikorantz. Eraikin mota hori hartu ahal izango dute, halaber, lehendik eraikina zuten eta mehelinik atxikitzea beharturik ez dauden lurzatietakoa ordezkapen obrek, nahiz eta horrenbesteko aurrealdea ez izan bide publikorantz.

## Artículo 301.- Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en este ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 4 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. En las parcelas actualmente edificadas el plazo será de 2 años, y se contará desde el momento en que se solicite licencia de derribo o se declare el estado de ruina.

3. En las parcelas incluidas en la unidad de ejecución los plazos para ejercer los derechos de urbanísticos quedan fijados en la correspondiente ficha urbanística.

## Artículo 302.- Condiciones de segregación y unión de parcelas

En caso de segregación y unión de parcelas consolidadas se exigirá que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de superficie mínima (c) y frente mínimo sobre una vía pública (d), establecidas en el artículo 298 para el área correspondiente.

*Sección 3.- Condiciones de uso de la edificación*

## Artículo 303.- Uso residencial

1. Con carácter general se establece el uso residencial para todo el ámbito, sin perjuicio de los usos dotacionales que se han establecido a través del correspondiente plano de usos y de la compatibilidad de usos establecida en la normativa urbanística general.

2. En la edificación principal de cada parcela pueden disponerse una o más viviendas, siempre que la superficie de cada una de ellas, sin contabilizar zonas comunes y garaje sea al menos de 110 m<sup>2</sup> por vivienda.

## Artículo 304.- Usos compatibles

1. Se consideran usos tolerados, sin ninguna limitación, los usos compatibles con el residencial indicados en el artículo 60, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en ese artículo.

2. Se tolera también el uso de almacén agrícola, siempre que se mantengan estrictamente las condiciones de forma establecidas en ORD-AB.

3. En R09 (Igay) y R11 (A) (Mellede) se tolera así mismo el uso ganadería doméstica con las restricciones que se señalan en el artículo 71.3.

## Artículo 305.- Aparcamientos privados

1. En cada parcela privada, bien en la parcela libre o en la edificación, debe disponerse un número de aparcamientos que cumpla las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 237.

2. Este número de aparcamientos se exigirá tanto en las obras nuevas y de sustitución, como en cualquier tipo de obra que suponga un aumento del número de viviendas existente en la parcela.

*Sección 4.- Condiciones de forma de la edificación y condiciones de la urbanización*

## Artículo 306.- Edificación tradicional

1. En cada una de las parcelas residenciales podrá construirse una edificación principal y una o más edificaciones auxiliares con las características y en las condiciones que se establece en las ordenanzas ORD-AB de edificación tradicional de Ribera Baja.

2. Las condiciones de forma de la edificación principal dependerán de la tipología elegida de acuerdo con lo que se establece en el siguiente artículo.

## Artículo 307.- Elección de tipologías

1. En el caso de parcelas situadas junto a parcela edificada con medianera sobre el lindero, la nueva edificación deberá cubrir completamente esa medianera, de modo que no sea visible desde la calle. Se podrá exceptuar el cumplimiento de esta obligación, cuando la medianera existente sea de piedra y presente un buen aspecto.

2. Respetando las condiciones que se imponen en el número anterior, la edificación que se construya en esta zona podrá seguir libremente cualquiera de las tipologías definidas para la edificación tradicional de Ribera Baja, tal como se establecen en el artículo 155, siempre que la parcela correspondiente cumpla las siguientes condiciones:

a) Tipología aislada: las nuevas parcelas que deseen adoptar esta tipología deberán disponer de un frente al vial público de al menos 20 m. Podrán adoptar también esta tipología las obras de sustitución en parcelas ya edificadas que no están obligadas a adosarse a una medianera, aun cuando no alcancen este frente al vial público.

b) Mota parekatua: Bi eraikin parekaturen proiektua jasotzea nahi den lurzatiak gutxienez 30 metroko aurrealdea izan beharko du bide publikorantz.

c) Mota atxikia: eraiki asmo diren eraikin nagusien kopuruaren arabera izango da lurzatiak izan beharreko bide publikoranzko aurrealdea. Gutxienez, 27 metroko aurrealdea izan beharko du hiru eraikin atxiki eraikitzeo, eta 7 metro gehiago kopuru horretatik gora egiten den eraikin bakoitzeko.

308. artikulua.- Ordezkapen obrak daudenean izan daitezkeen motak

Aurreko artikuluan ezarritakoa gorabehera, eraikin parekatu edo atxikiak ordezkatzeko obratan, eraikin berriak lurzatiaren zegoen motari eutsi beharko dio, eraikin berria lehendik zeuden mehelinak estaltzeko moduan antolatuta.

309. artikulua.- Eraikigarritasun baldintza bereziak obra motaren arabera

Handitze obrek, ordezkapen obrek eta obra berriek atal honetan oro har ezarritako lurzatiaren okupazio baldintzak, gehieneko azalera eraikiari buruzko baldintzak eta altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

310. artikulua.- Lurzatiaren eraikigarritasuna

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa (e) eta gehieneko azalera eraikia (f) 298. artikuluan zehazten dira.

2. Erabilera publikorako lurzoru zati bat lagatzeko asmoa, forma plano egokiaren bidez, dagoen lurzatiaren, 1. zenbakian adierazitako parametroak lurzatiaren hasierako azalaren arabera neurtuko dira, hau da, lurzoru laga aurreko azalaren arabera.

311. artikulua.- Eraikin finkatuak

1. Lehendik badauden eta aurreko artikuluan ezarritako eraikigarritasuna gainditzen dituzten erakinetan, edozein motatako obra egin ahalko da, berregituraketa eta ordezkapen obrak barne, baina ezingo da eraikina zabaldu.

2. Ordezkapen obrek atal honetan oro har ezarritako lurzatiaren okupazio baldintzak, gehieneko azalera eraikiari buruzko baldintzak eta altuera baldintzak errespetatu beharko dituzte.

312. artikulua.- Eraikinaren altuera

1. Eraikin nagusiaren eta eraikin osagarriaren altuerak bereizi behar dira.

2. Eraikin nagusiaren altuera baldintza hauen arabera zehazten da:

a) Eraikinaren gehieneko altuera zehazten da 2. zenbaki honen amaierako taulan ezartzen diren solairu kopuruaren nahiz dagokion erlaitzerako edo teilatu hegalerako gehieneko altueraren arabera.

b) (A) arloan gehieneko solairu kopurua 3 da; eta (B) eta (C) arloetan, 2 solairu. Kasu guztietan sotoa egotea baimendurik dago, baina ez erdisotorik egotea.

c) Beheko solairuaren gehieneko altuera neurtuko da lerrokadura ofizialaren sestratik lehenengo oinaren goiko alderaino.

d) Estalki azpiko solairuaren altuera neurtuko da oinarritzat duen forjatuaren goiko aldetik fatxadaren eta estaltze forjatuaren beheko aldearen arteko elkarguneraino.

Arloak	Solairu kopurua	Solairu mota	Gutxienezko altuera	Gehieneko altuera	Gehieneko altuera, guztira
A	III	Beheko solairua	3 m	4,5 m	8,5 m
		Lehenengo solairua	3 m	3,25 m	
		Estalki azpiko solairua	1,4 m	1,6 m	
B eta C	II	Beheko solairua	3 m	4,5 m	7,5 m
		Lehenengo solairua	3 m	3,25 m	

3. Eraikin osagarriak solairu bakarra izango du eta erlaitzerako edo teilatu hegalerako gehieneko altuera 4 metrokoa izango da. Goiherainoko gehieneko altuera, berriz, 5,5 metrokoa izango da. Horiek biak lerrokadura ofizialaren sestra gainetik neurtuko dira.

313. artikulua.- Urbanizazio mota

Lurzoru finkatua berriro urbanizatu behar izanez gero, bide sare osoa ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako ezartzea gomendatzen da, Araudi honetako II. tituluaren oro har ezarritako ezaugarri bereziekin, eta

b) Tipología pareada: la parcela en la que se desee proyectar dos edificaciones pareadas deberá tener un frente al vial público de al menos 30 m.

c) Tipología adosada: la parcela deberá tener un frente mínimo al vial público dependiendo del número de edificaciones principales que se deseen construir. Deberá tener un frente mínimo de 27 m para la construcción de tres adosadas; y 7 m más por cada edificación que supere este número.

Artículo 308.- Tipologías en caso de obras de sustitución

No obstante lo establecido en artículo anterior, cuando se trate de obras de sustitución de edificaciones adosadas o pareadas, la nueva edificación deberá mantener la tipología existente en la parcela, disponiendo la nueva edificación de modo que queden cubiertas las medianeras existentes.

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

Las obras ampliación, de sustitución y obra nueva deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

Artículo 310.- Edificabilidad de la parcela

1. La ocupación máxima de parcela (e) y la superficie máxima construida (f) queda fijada para cada ámbito en el artículo 298.

2. En las parcelas en las que se prevé, a través del correspondiente plano de forma una cesión de suelo para uso público, los parámetros indicados en el n.º 1 se medirán respecto a la superficie inicial de la parcela, antes por tanto de aplicar la cesión de suelo.

Artículo 311.- Edificaciones consolidadas

1. En las edificaciones existentes que superan la edificabilidad establecida en el artículo anterior, se permite realizar cualquier tipo de obra, incluidas las de reestructuración y sustitución, pero no podrán ampliar su edificación.

2. En caso de obras de sustitución deberán respetar las condiciones de ocupación de parcela, superficie máxima construida y altura establecidas con carácter general en esta sección.

Artículo 312.- Altura de la edificación

1. Debe distinguirse entre la altura de la edificación principal y la de la auxiliar.

2. La altura de la edificación principal queda establecida por las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de la edificación queda fijada por el número de plantas y la correspondiente altura máxima de cornisa o alero que se establece en la tabla que se incluye al final de este n.º 2.

b) En el área (A) el número máximo de plantas es de 3; en las áreas (B) y (C), 2 plantas. En todos los casos se permite la existencia de sótano, pero no de semisótanos.

c) La altura máxima de la planta baja se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la cara superior de la planta primera.

d) La altura de la planta bajo cubierta se medirá desde la cara superior del forjado en que se apoya hasta la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Áreas	Número de Plantas	Tipo de Planta	Altura Mínima	Altura Máxima	Altura Máxima Totall
A	III	Planta baja	3 m	4,5 m	8,5 m
		Planta primera	3 m	3,25 m	
		Bajo cubierta	1,4 m	1,6 m	
B y C	II	Planta baja	3 m	4,5 m	7,5 m
		Planta primera	3 m	3,25 m	

3. La edificación auxiliar será de una sola planta y con una altura máxima de cornisa o alero 4 m y altura máxima de cumbre de 5,5 m, medidas ambas sobre la rasante de la alineación oficial.

Artículo 313.- Tipo de urbanización

En caso de reurbanización del suelo consolidado se recomienda establecer en todo el ámbito viario de coexistencia con las características establecidas con carácter general en el Título II de esta



erabilgarri dagoen espazio publikoaren zabalerari dagozkion baldintzetan.

#### 10. kapitulua- I01 planeamendu eremuko ordenantzak: La Caba industrialdea

313. artikulua (bis).- Barne berrikuntzarako plan berezi baten aurreikuspena

1. La Caba industrialderako 1999ko arau subsidiarioek emandako mugak zabaltzen dituen arloan eraikitzeke, beharrezkoa da barne berrikuntzarako plan berezi bat (BBPB) egitea, kudeaketa planoetan gaur egun zedarritutako eremu guztia barne hartuko duen plana, hain zuzen.

2. BBPB horretan, arlo osoa plan berezietarako hirigintza planeamenduaren arautegiak arautzen dituen estandarrei egokitu beharko zaie.

3. Behin-behineko araudia aplikatzen zaien arloak zehazteko, I01 eremua berraztertzea bi arlo berezi dira, planoan adierazirik mugak dituztela:

I01-1 La Caba industrialdearen eremua 1999ko arau subsidiarioetan (176/1999 Foru Agindua) mugatu zen erari dagokio.

I01-2 Zabaltze arloari dagokio; 1265/2001 Foru Agindua betetze aldera zabaldu zen.

4. Aurreikusitako plan berezia onetsi bitartean, I01-1 arloan hurrengo artikuluetan ematen den behin-behineko araubidea aplikatu da.

##### 1. atala.- Kudeaketa baldintzak

314. artikulua.- Lurzati eraikigarria eta lurzatiak banatzea

Dauden lurzati guztiak jotzen dira lurzati eraikigarritzat, kudeaketa planoan duten zedarritzearekin.

315. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

1. Eremu honetan kokaturiko orubeetan, 2 urteko epean eskatu behar da baimena, indar hauek indarrean sartzen direnetik hasita kontatzen.

2. Epe bera dago gaur egun eraikita dauden lurzatietan, eraisteko baimena eskatzen denetik edo aurri adierazpenetik aurrera kontatzen hasita.

316. artikulua.- Batzeko eta banatzeko baldintzak

1. Gaur egungo lurzatiek banatu ahalgo dira, baldin ondorioztatzen diren lurzati azalerak gutxienez 400 m<sup>2</sup> baditu eta lurzatiaren bide publikoranzko aurrealdeak gutxienez 10 m baditu.

2. Nolanahi ere, lurzatiak banatzen dituzten muga berriek lerrokadura ofizialekiko paraleloak edo zutak izan beharko dute.

3. Era berean, lurzatiak batzea onartzen da, batere murriztapenik gabe.

##### 2. atala.- Erabilera baldintzak

317. artikulua.- Erabilera aurreikusia eta baimenduak

Lurzati pribatuen erabilera aurreikusia erabilera industrial da. Erabilera horretatik kanpo geratzen dira industria kaltegarri eta arriskuak, 74. artikuluan zehaztu diren bezala.

318. artikulua.- Erabilera baimenduak eta toleratuak

1. Erabilera industrialeko lurzatietan honako erabilera hauek ere onartzen dira:

a) Biltegiak, handizkako salerosketa, bulegoak.

b) Biltegiei dagokienez, nekazaritzako biltegiak ere berariaz sartzen dira, eta gai kaltegarri eta arriskuak biltegitratzea baztertzen.

2. Bizitegitarako erabilera toleratzen da 1.000 m<sup>2</sup> -ko baino gehiagoko azalera duten lurzatietan; etxebizitza bakarra onartzen da, gehienez 90 m<sup>2</sup> dituena.

319. artikulua.- Beste erabilera batzuk izateko aukerak

1. Atal honetan xedatutako erabilerak ez dira zerrenda itxi bat.

2. Hori dela eta, hemen zehaztutakoak ez diren beste erabilera batzuk planteatuko balira, Udalak erabakiko luke horiek baimentzea edo baztertzea.

##### 3. atala.- Eraikinen forma baldintzak

320. artikulua.- Eraikin industrial

1. Eraikin bolumen jarraitu bakar bat eratuko du, eta estalkiaren gailurraren gehieneko altuera 10 m izango da.

2. Altuera hori gainditu ahalgo da dagokion industria jarduera normalki aurrera eramateko beharrezkoak diren eraikuntzetan

normativa, en las condiciones que correspondan al ancho del espacio público disponible.

#### Capítulo 10.- Ordenanzas del ámbito de planeamiento I01: Polígono la Caba

Artículo 313 (bis).- Previsión de Plan Especial de Reforma de Interior

1. La edificación del área con la que se amplía la delimitación que las Normas Subsidiarias de 199 preveían para el Polígono Industrial La Caba exige la aprobación de un PERI (Plan Especial de Reforma Interior) que englobe todo el ámbito delimitado ahora en los planos de gestión.

2. En este PERI deberá adecuarse el área total a los estándares urbanísticos que regula el Reglamento de planeamiento urbanístico para los Planes Parciales.

3. Para identificar las áreas a que se aplica el régimen provisional, dentro del ámbito I01 se distinguen dos áreas, con la delimitación que se señala en los planos:

a) I01-1 Corresponde al ámbito del polígono La Caba, tal como se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1999 (Orden Foral 176/1999).

I01-2 Corresponde al área ampliada en cumplimiento de la Orden Foral 1265/2001.

4. En el área I01-1, y hasta tanto no se apruebe el Plan Especial previsto se aplicará el régimen provisional que se indica en los siguientes artículos.

##### Sección 1.- Condiciones de gestión

Artículo 314.- Parcela edificable y segregación de parcelas

Se considera edificable todas las parcelas existentes tal como quedan delimitadas en el plano de gestión.

Artículo 315.- Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en este ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. Este mismo plazo rige para las parcelas actualmente edificadas a partir de la solicitud de licencia de derribo o de declaración del estado de ruina.

Artículo 316.- Condiciones de unión segregación

1. Las parcelas actuales podrán segregarse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> y un frente mínimo sobre vía pública de 10 m.

2. En todo caso los nuevos linderos de separación de parcelas deben establecerse paralelos o perpendiculares a las alineaciones oficiales.

3. Se permite así mismo la unión de parcelas sin ninguna limitación.

##### Sección 2.- Condiciones de uso

Artículo 317.- Usos previstos y permitidos

Las parcelas privadas tienen como uso previsto industrial. Queda excluido de ese uso las industrias nocivas y peligrosas tal como quedan definidas en el artículo 74.

Artículo 318.- Usos permitidos y tolerados

1. En las parcelas de uso industrial se permiten también los siguientes usos:

a) Almacenaje, comercio mayorista, oficinas.

b) En el almacenaje se incluye expresamente el almacén agrícola, y se excluye el que se refiere a materiales nocivos y peligrosos.

2. Se tolera el uso residencial en las parcelas que tengan una superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, con una única vivienda de una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup>.

Artículo 319.- Posibilidad de otros usos

1. Los usos determinados en esta sección no suponen una relación cerrada.

2. Por tanto, si se planteasen usos distintos de los aquí señalados, el Ayuntamiento decidirá sobre su autorización y exclusión.

##### Sección 3.- Condiciones de forma de la edificación

Artículo 320.- Edificación industrial

1. La edificación formará un único volumen continuo, con una altura máxima de coronación de cubierta de 10 m.

2. Se permite superar esa altura con aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que

(tximiniak, siloak, elektrizitate dorreak edo hoztorreak, edo antzekoak). Eraikuntza horiek eraikinetik bereiz ipini ahalgo dira, haien funtzio-namenduak horretara behartzen duenean.

321. artikulua.- Lerrokadurak eta lurzatiaren gehieneko okupazioa

1. Eraikina lerrokadura ofizialari eta alboetako mugei atxiki behar zaie, eraikinak lerrokadura ofiziala erabat estaltzeko moduan, atze-raemangunerik gabe.

2. Lurzatiaren gehieneko okupazioa lerrokadura baldintza horietatik ondorioztatzen dena da.

3. Nolanahi ere, suteetatik babesteko araudiak ezarritako baldintzak bete beharko dira.

322. artikulua.- Altuera eta gehieneko azalera eraikia

1. Eraikinak solairu bakarra izango du. Hala ere, tarteko solairua egin ahalgo da, baldin eraikinak okupatzen duen azaleraren ehuneko 50a baino gehiago hartzen ez bada.

2. Gehieneko azalera eraikia atal honetan ezartzen diren forma baldintzen multzotik ondorioztatzen dena izango da.

323. artikulua.- Fatxadaren konposizioa eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ez konposizioari dagokienez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat baldin badatoz. Nolanahi ere, kanpoko zurgin lanak bereziki zainduko dira, bai eta kanpoko paramentuen akabera ere; hain zuzen, azken horiek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materiala, bere izaeragatik, agerian uztekoa denetan izan ezik.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez da baimenduko, handitze obrak edo erabilera aldaketak gauzatu bitartean, behin behineko akaberak egitea.

324. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak egiteko aukera

1. Lerrokaduren inguruan ezarritako baldintzak aldatzea onartzen da, xehetasunezko azterlan baten bidez.

2. Dena dela, azterlan horrek ezingo ditu aldatu atal honetan ezarritako baldintzetatik ondorioztatzen diren lurzatiaren gehieneko okupazioa eta gehieneko azalera eraikia.

3. Azterlanak lurzatiaren itxituren baldintzak zehaztu beharko ditu, eta, mehelinen bat agerian utziz gero, hari eraikinaren fatxadekin bat datorren akabera bat emateko betebeharrak ezarriko du.

325. artikulua.- Zehaztapen egituratzaileak

1. Eremuaren oraingo antolamendua aldatu nahi izanez gero, zehaztapen egituratzaileak honako hauek dira:

a) Erabilera industrial orokorra.

b) Gaur egungo antolamenduko erabilera intentsitatea, lurzatiaren okupazioaren eta gehieneko azalera eraikiaren arabera neurtuta.

c) Antolamenduko bide nagusia.

d) Espazio libre eta hornidura espazioetarako erreserbak.

2. Nolanahi ere, antolamendu berriekin azalera pribatuak ezingo du gaur egungoa baino handiagoa izan.

#### **11. kapituluak.- I0/PERI: Pozoscuro, I03/PERI: Camino a Miranda eta EI04/PERI: CLH planeamendu eremuetako ordenantzak**

1. atala.- Hirigintza araubidea

326. artikulua.- Lurzatiak eta eraikin finkatuak

1. Gaur egungo lurzatiak eta dauden eraikinak finkaturik geratzen dira, kudeaketa planoan adierazitako moduan.

2. Eremu bakoitzean jardun ahal izateko —lurzatiak bananduz edo batuz, baita burutzapen baten bidez edo borondatezko birzkatikaren bidez berriro lurzatiak ere—, beharrezkoa izango da aurretik barne berrikuntzarako plan berezi bat izapidetu eta onestea, hurrengo atalean ezartzen diren baldintzekin.

3. Kasuan kasuko plan berezia izapidetzen hasten den bitartean, behin-behineko araubidea ematen da, hurrengo artikuluetan ezartzen den bezala, dauden lurzatiaren eraikitzeo aukeretara mugaturik.

327. artikulua.- Eraikin posibleen izaera

1. Eraikitzeo baimena ematea ibilgailuetarako sarbideak, ur eta argindar hornidurak eta saneamendua era egokian konpontzearen mende egongo da.

sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente. Estas construcciones podrán situarse independientes de la edificación cuando así lo exija su funcionamiento.

Artículo 321.- Alineaciones y ocupación máxima de parcela

1. La edificación debe apoyarse en la alineación oficial y en los linderos laterales de modo que la edificación cubrirá completamente la alineación oficial sin que aparezcan retranqueos.

2. La ocupación máxima de parcela es la que se deriva de estas condiciones de alineación.

3. En todo caso deberán cumplirse las condiciones que imponga la normativa de protección de incendios.

Artículo 322.- Altura y superficie máxima construida

1. La edificación se dispondrá en una sola planta. No obstante se permite situar una entreplanta siempre que no supere el 50 por ciento de la superficie ocupada por la edificación.

2. La superficie máxima construida será la que se deriva del conjunto de condiciones de forma que se establecen en esta sección.

Artículo 323.- Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el material de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfocarán o revocarán, salvo que la propia naturaleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Artículo 324.- Posibilidad de estudios de detalle

1. Se permite la modificación de las condiciones establecidas en relación con las alineaciones del edificio a través de un Estudio de Detalle.

2. En todo caso ese estudio no podrá aumentar la ocupación máxima de parcela ni la superficie máxima construida que se derivan de las condiciones establecidas en esta sección.

3. El Estudio deberá determinar las condiciones de los cierres de parcela y, si dejase vista alguna medianera establecerá la obligación de darle un acabado acorde con las fachadas de la edificación.

Artículo 325.- Determinaciones estructurales

1. En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se considerarán determinaciones estructurantes:

a) El uso global industrial

b) La intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocupación de parcela y superficie construida máxima

c) El viario central de la ordenación

d) Las reservas de espacios libres y dotacionales

2. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una superficie privada superior a la actual.

#### **Capítulo 11.- Ordenanzas de los ámbitos de planeamiento I0/PERI: Pozoscuro, I03/PERI: Camino a Miranda EI04/PERI: CLH**

Sección 1.- Régimen urbanístico

Artículo 326.- Parcelas y edificación consolidada

1. Queda consolidada la parcelación actual y la edificación existente, tal como queda reflejada en los planos de gestión.

2. La actuación en cada uno de los ámbitos, mediante la segregación y unión de parcelas, incluso su reparcelación a través de unidad de ejecución o reparcelación voluntaria queda supeditada a la previa tramitación y aprobación definitiva de un Plan Especial de Reforma Interior, en las condiciones que se establecen en la siguiente sección.

3. Hasta tanto no se inicie la tramitación del correspondiente Plan Especial se establece un régimen provisional, tal como se indica en los siguientes artículos y limitado a la posible edificación de en las parcelas existentes.

Artículo 327.- Carácter de la posible edificación

1. La licencia de edificación queda supeditada a la resolución satisfactoria de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua y energía eléctrica y saneamiento.

2. Ezingo da sarbide berririk ireki ibilgailuetarako dauden bideetara; horrenbestez, eraikin berrietan zerbitzu hori gaur egungo sarbideetik eta lurzatiak bertako igarolekutik gauzatu beharko da.

3. Baimenak eskatzen duenak beharko du arduratu azpiegiturarako lotunek egiteaz nahiz lotune horiek sendotzeaz, hala beharrezkoa denean. Baimenari dagokion proiektuaren memorian proposaturiko konponbidea azaldu eta justifikatu egingo da, saneamenduaren ingurukoaz bereziki. Baimena eman aurretik, arloko Administrazioaren edo konpainia hornitzaileen baimenak aurkeztu beharko dira, kasu bakoitzean eskumena zeinek duen.

4. Nahiz eta, lehendik dagoen eraikinari dagokionez, eraikin berriak era gutxi-asko autonomoan funtzionatu, lurzatiaren jabeak eraikin osoaren jabetzari eutsi beharko dio, eta ezingo du azalera eskubidea laga edo multzo osotik eraikinaren edo lurzatiaren zatiak bereiztea dakarren jabeakidetzara araubiderik ezarri, gainerakoaren jabetza mankomunatua mantendu arren.

328. artikulua.- Erabilera aurreikusiak eta baimenduak

1. Eraiki berriak erabilera industrialerako izan beharko du, esku-langintzako eta biltegiko erabilerak ere onartzen direla.

2. Bizitegitarako erabilera toleratzen da 1.000 m<sup>2</sup> -ko baino gehiagoko azalera duten lurzatietan; etxebizitza bakarra onartzen da, gehienez 90 m<sup>2</sup> dituenak.

3. Erabilera kaltegarri eta arriskutsuak debeku dira, araudi honetako 74. artikuluan zehaztu bezala.

4. Debeku horretatik kanpo geratzen dira lurzatiaren lehendik bazegoen jarduerarako eraikina, baina aurretik beharrezko jarduera baimen berria eskuratu beharko da nahitaez, eta Udalak beharrezkoak deritzen zuzentze neurriak eskatu ahaliko ditu.

329. artikulua.- Forma baldintzak

1. Eraikinaren gailurraren gehieneko altuera 9 metro izango da. Tarteko solairuak ipini ahaliko dira, gehieneko azalera eraikiari dagokiona betetzea muga bakarria delarik.

2. Gailurraren altuera gainditu ahaliko da dagokion industria jarduera normalki aurrera eramateko beharrezkoak diren eraikuntzetan (tximiniak, siloak, elektrizitate dorreak edo hoztorreak, edo antzekoak).

3. Lerrokadura ofizialetatik, beste lurzati batzuekiko mugetatik eta hiri lurzorua mugatik gutxienez 3 m atzera eraman behar da eraikina, nahiz eta muga horren alde bateko zein besteko lurzatiaren jabea bera izan.

4. Lurzatiaren itxituren gehieneko altuera 2,50 metro izango da. Itxitura arina baliatuko da, segurtasun arrazoiengatik itxitura trinkoa behar dela justifikatzen denetan izan ezik; dena dela, orain dauden itxiturak finkatuta geratzen dira.

5. Nolanahi ere, eraikin guztiek arloko legedian ezarritako distantziak bete beharko dituzte, hala nola autobide eta autobiekiko gutxienezko tartea (50 m), errepideekikoa (25 m) nahiz trenbideekikoa (8 m). Dena dela, errepideekiko tarte txikiagoa onartuko da, dagokion Administrazioaren organoaren baimena edukiz gero.

330. artikulua.- Lurzatiaren okupazioa eta gehieneko azalera eraikia

1. Lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko 40a izango da.

2. Gehieneko azalera eraikia 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izango da.

3. Kasu batean zein bestean, bai baimenaren xede den eraikina bai lehendik badagoen eraikina hartuko dira kontuan.

331. artikulua.- Fatxadaren konposizioa eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ez konposizioari dagokienez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat baldin badatoz. Nolanahi ere, kanpoko zurgin lanak bereziki zainduko dira, bai eta kanpoko paramentuen akabera ere; hain zuzen, azken horiek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materiala, bere izaeragatik, agerian uztekoa denetan izan ezik.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez da baimenduko, handitze obrak edo erabilera aldaketak gauzatu bitartean, behin behineko akaberak egitea.

2. No podrá abrirse nuevos accesos a las vías rodadas existentes, de modo que el servicio de las nuevas edificaciones deberá realizarse por el actual acceso y tránsito por la propia parcela.

3. El solicitante de la licencia deberá hacerse cargo tanto de las acometidas a las infraestructuras, como de su refuerzo cuando sea preciso. En la memoria del proyecto sometido a licencia se expondrá y justificará la solución propuesta, especialmente por lo que se refiere al saneamiento. Antes de la concesión de la licencia deberá aportar las autorizaciones de la Administración sectorial o de las Compañías suministradoras que sean competentes en cada caso.

4. Con independencia del funcionamiento más o menos autónomo de la nueva edificación respecto a la edificación existente, el propietario de la parcela deberá mantener la propiedad de toda la edificación, sin que pueda realizar cesión del derecho de superficie o establecer un régimen de copropiedad que suponga segregar partes de la edificación o de la parcela del conjunto, aún cuando se mantenga la propiedad mancomunada del resto.

Artículo 328.- Usos previstos y permitidos

1. La nueva edificación deberá destinarse a un uso industrial, permitiéndose también el uso de artesanía y almacenaje.

2. Se tolera el uso residencial en las parcelas que tengan una superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, con una única vivienda de una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup>.

3. Quedan prohibido los usos nocivos y peligrosos tal como quedan definidas en el artículo 74 de esta normativa.

4. Queda excluida de esta prohibición la edificación destinada a la misma actividad ya implantada en la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de obtener previamente la nueva licencia de actividad que sea necesaria; y de la exigencia de las medidas correctoras que el Ayuntamiento considere precisas.

Artículo 329.- Condiciones de forma

1. Altura máxima de la coronación de la edificación 9 m. Se permite establecer entreplantas sin más limitación que la que deriva del cumplimiento de la superficie máxima construida.

2. La altura de coronación podrá ser superada por aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente.

3. La edificación debe retirarse al menos 3 m de las alineaciones oficiales, de los linderos con otras parcelas y del límite del suelo urbano, aun cuando la propiedad de la parcela a uno y otro lado de ese límite sea el mismo.

4. La altura máxima de los cierres de parcela será de 2,50 m. Se utilizará cierre ligero, salvo que por motivos de seguridad se justifique la utilización de cierre macizo; en todo caso, quedan consolidados los cierres existentes.

5. En todo caso cualquier construcción deberá respetar las distancias establecidas por la legislación sectorial como distancia mínima de la edificación a las autopistas y autovías (50 m) y carreteras (25 m) y línea férrea (8 m). En todo caso, se aceptará una distancia menor a las carreteras si se cuenta con la correspondiente autorización del órgano de la Administración competente.

Artículo 330.- Ocupación de parcela y superficie construida máxima

1. La ocupación máxima de la parcela será del 40 por ciento.

2. La superficie máxima se establece en 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. En ambos casos se computará tanto la edificación para la que se solicita licencia como la edificación existente.

Artículo 331.- Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el material de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfoscarán o revocarán, salvo que la propia naturaleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

*2. Atala.- Barne berrikuntzarako plan bereziaren eskakizuna*

332. artikulua.- Plan bereziaren helburua

1. 326. artikuluan adierazten den bezala, plan berezia izapidetu eta onetsi beharko da dagoen lurzatiaketa aldatuko bada, horren helburua delarik ingurunearen aldetik gutxieneko kalitatea ziurtatzea, bai alde horretan lan egiten duten pertsonentzat bai ingurunean bizi diren edo ingurunea erabiltzen pertsonentzat.

333. artikulua.- Plan bereziaren baldintza orokorrak

1. Plan berezia idatzi eta izapidetzean, araudi honetako IV. tituluko II. kapituluan (plan bereziei buruzkoa) ezarritako baldintza guztiak aplikatuko dira. Jakina, salbuetsirik geratzen dira plan berezi bati aplikatu ezin zaizkion baldintzak, hirigintza tresna baten edo bestearen izaerak desberdinak izaki.

2. Nolanahi ere, ekimen partikularreko plan berezien kasuan, 355. artikuluan xedatutako baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dira.

334. artikulua.- Plan bereziaren baldintza partikularrak

1. Plan berezian, eremuaren erabilera industrial orokorrari eutsiko zaio, bai eta ondorengo parametroetatik ondorioztatzen den hirigintza aprobetxamenduari ere:

2. Lurzati gehieneko okupazioa, eremuan gaur egun dagoen lurzoru pribatuaren ehuneko 50a.

3. Gehieneko azalera eraikia, 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, eremuan gaur egun dagoen lurzoru pribatuari dagokionez.

4. Antolamenduan, eremuaren ehuneko 10ari (gaur egungo bideak barne) dagokion azalera erreserbatu beharko da espazio libreen tokian tokiko sistema gisa. Espazio hori lorategi esparru gisa ezarriko da, eta bide nagusiaren ondoan kokatu beharko da, ikuspegiaren nahiz ingurunearen aldetik iragazkia izan dadin erabilera industriaren eta igarotzen diren ibilgailuen artean; zuhaitzak ipini beharko dira, eta zainketa gutxi behar duen landaretza mota aurreikusiko da.

**12. kapitulu- I05 planeamendu eremuko ordenantzak: Nekazaritza industria***1. atala.- Kudeaketa baldintzak*

335. artikulua.- Lurzati eraikigarria eta lurzatiak banatzea

Eremuan gaur egun dagoen lurzati bakarrean, kapitulu honetan ezarritako forma eta erabilera baldintzak betetzen dituen edozein eraikin egin ahal da zuzeneko jardueraren bidez.

336. artikulua.- Baimena eskatzeko epea

1. Eremu honetan kokaturiko orubeetan, 2 urteko epean eskatu behar da baimena, indar hauek indarrean sartzen direnetik hasita kontatzen.

2. Epe bera dago gaur egun eraikita dauden lurzatietan, eraisteko baimena eskatzen denetik edo aurrera adierazpenetik aurrera kontatzen hasita.

337. artikulua.- Batzeko eta banatzeko baldintzak

1. Gaur egungo lurzatiek banatu ahal da, baldin ondorioztatzen diren lurzati azalera gutxienez 1.000 m<sup>2</sup> baditu eta lurzatiaren bide publikoranzko aurrealdeak gutxienez 20 m baditu.

2. Nolanahi ere, lurzatiak banatzen dituzten muga berriek lerro-kadura ofizialekiko paraleloak edo zutak izan beharko dute.

3. Nahitaez bideren bat irekitzea dakarren lurzatiaketa egin nahi izanez gero, dagokion xehetasunezko azterlana izapidetu beharko da.

338. artikulua.- Xehetasunezko azterlana eta urbanizazio proiektua

1. Xehetasunezko azterlanean gaur egungo antolamendua xedatutako bolumen antolamendua aldatu ahal da, eta barne bide berriak ireki ahal da lurzatiaren sartzeko.

2. Dena dela, ezingo da ireki zirkulaziorako bide berriak, ez eta ezarritako dagoen hirigintza aprobetxamendua handitu ere. Aprobetxamendu hori lurzatiaren okupazioaren eta gehieneko azalera eraikiaren arabera neurtuko da, azterlana aplikatzeko den eremu osoari dagokionez.

3. Bide berriei nahiz xehetasunezko azterlanaren eremuan sartzen den edozein hiri espazio berri dagokien urbanizazioa gauzatzeko, urbanizazio proiektu bat izapidetu eta onetsi beharko da, hirigintzazko araudi honetako II. tituluko 1. kapituluan ezarritako baldintzekin.

*Sección 2.- Exigencia de Plan Especial de Reforma Interior*

Artículo 332.- Objeto del Plan Especial

1. Tal como se señala en el artículo 326 será necesaria la tramitación y aprobación del Plan Especial si se desea modificar la parcelación existente, a fin de establecer una ordenación que asegure un mínimo de calidad ambiental tanto para las personas que trabajan en el área, como a los habitantes y usuarios del entorno.

Artículo 333.- Condiciones generales del Plan Especial

1. En la redacción y tramitación del Plan Especial le serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el capítulo II del Título IV de esta normativa, referente a los Planes Parciales. Lógicamente queda exceptuadas aquellas condiciones que no pueden ser aplicadas a un Plan Especial por la distinta naturaleza de uno y otro instrumento urbanístico.

2. En todo caso, cuando se trate de Planes Especiales de iniciativa particular, deberán cumplirse todas las condiciones y exigencias que se establecen en el artículo 355.

Artículo 334.- Condiciones particulares del Plan Especial

1. El Plan Especial mantendrá el uso global industrial del ámbito, y el aprovechamiento urbanístico que se deriva de los siguientes parámetros:

2. Ocupación máxima de parcelas el 50 por ciento del actual suelo privado incluido en el ámbito.

3. Superficie máxima construida 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del actual suelo privado incluido en el ámbito.

4. La ordenación deberá reservar como sistema local de espacios libres una superficie equivalente al 10 por ciento del ámbito (incluido el viario actual). Este espacio se dispondrá como área ajardinada y situada y deberá situarse junto al viario principal, de modo que suponga un filtro visual y ambiental entre los usos industriales y la circulación de paso; deberá incluir arbolado y se preverá un tipo de vegetación que exija pocos cuidados.

**Capítulo 12.- Ordenanzas del ámbito de planeamiento I05: Industria agraria***Sección 1.- Condiciones de gestión*

Artículo 335.- Parcela edificable y segregación de parcelas

En la parcela única existente actualmente en el ámbito podrá realizarse mediante actuación directa cualquier edificación que cumpla las condiciones de forma y uso establecidas en este capítulo.

Artículo 336.- Plazo para petición de licencia

1. En los solares situados en este ámbito la solicitud de licencia debe solicitarse en el plazo de 2 años que contará desde la entrada en vigor de estas Normas.

2. Este mismo plazo rige para las parcelas actualmente edificadas a partir de la solicitud de licencia de derribo o de declaración del estado de ruina.

Artículo 337.- Condiciones de unión y segregación

1. Las parcelas actuales podrán segregarse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo sobre vía pública de 20 m.

2. En todo caso los nuevos linderos de separación de parcelas deben establecerse paralelos o perpendiculares a las alineaciones oficiales.

3. Si se deseara realizar una parcelación que exigiese la apertura de algún vial, deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 338.- Estudio de detalle y proyecto de urbanización

1. El estudio de detalle podrá modificar la ordenación de volúmenes prevista en la actual ordenación y abrir nuevas vías interiores para acceso a las parcelas.

2. En todo caso, no podrá abrir nuevas vías de tránsito, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico previsto. Este aprovechamiento se medirá en ocupación de parcela y superficie construida máxima, referido al conjunto del ámbito en el que se aplica el Estudio.

3. Para la ejecución de la urbanización correspondiente al nuevo viario, y a cualquier nuevo espacio urbano incluido en el ámbito del Estudio de Detalle será necesario la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización en las condiciones establecidas en el capítulo 1 del Título II de esta normativa urbanística.

## 2. atala.- Erabilera baldintzak

339. artikulua.- Erabilera aurreikusiak eta baimenduak

1. Nekazaritzari loturiko erabilera industrialia ezartzen da. Horrenbestez, nekazaritza industriarekin lotura duten biltegiak, lantegiak eta bulegoak onartzen dira.

2. Berariaz baztertzen da 74. artikulua arabera kaltegarritzat edo arriskutsutzat jo daitekeen erabilera oro.

340. artikulua.- Erabilera toleratuak

Bizitegitarako erabilera toleratzen da; hala, etxebizitza bakarra onartzen da, gehienez 90 m<sup>2</sup> dituen, lurzati bakoitzean.

341. artikulua.- Beste erabilera batzuk izateko aukerak

1. Atal honetan xedatutako erabilerak ez dira zerrenda itxi bat.

2. Hori dela eta, hemen zehaztutakoak ez diren beste erabilera batzuk planteatutako balira, Udalak erabakiko luke horiek baimentzea edo baztertzea.

## 3. atala.- Eraikinen forma baldintzak

342. artikulua.- Eraikin industrialia

1. Eraikinak bolumen jarraitu bakar bat eratuko du, eta estalkiaren gailurraren gehieneko altuera 10 m izango da.

2. Altuera hori gainditu ahalko da dagokion industria jarduera normalki aurrera eramateko beharrezkoak diren eraikuntzetan (tximiniak, siloak, elektrizitate dorreak edo hoztorreak, edo antzekoak). Eraikuntza horiek eraikinetik bereiz ipini ahalko dira, haien funtzionamenduak horretara behartzen duenean.

343. artikulua.- Lerrokadurak eta lurzatiaren gehieneko okupazioa

1. Mugetatik 1 m atzeratu beharko da eraikina, eta 5 metro gaur egungo bidearen ondoan dagoen mugatik.

2. Lurzatiaren gehieneko okupazioa aurreko zenbakian ezarritako gehieneko lerrokaduretatik ondorioztatzen dena izango da.

344. artikulua.- Altuera eta gehieneko azalera eraikia

1. Eraikinak bi solairu eduki ahalko ditu, eta gailurraren gehieneko altuera 10 metro izango da.

2. Altuera hori gainditu ahalko da dagokion industria jarduera normalki aurrera eramateko beharrezkoak diren eraikuntzetan (tximiniak, siloak, elektrizitate dorreak edo hoztorreak, edo antzekoak).

3. Gehieneko azalera eraikia 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izango da, lurzati pribatuaren metroak kontuan hartuta.

4. Eraikinak solairu bakarra izango du. Hala ere, tarteko solairua egin ahalko da, baldin eraikinak okupatzen duen azaleraren ehuneko 50a baino gehiago hartzen ez badu.

345. artikulua.- Fatxaden konposizio eta materiala

1. Ez da baldintza berezirik ezartzen ez fatxadaren materialei eta ez konposizioari dagokienez ere, betiere horiek ingurunearen baldintzekin bat baldin badatoz. Nolanahi ere, kanpoko zurgin lanak bereziki zainduko dira, bai eta kanpoko paramentuen akabera ere; hain zuzen, azken horiek zarpiatu edo entokatu egingo dira, materiala, bere izaeragatik, agerian uztekoa denetan izan ezik.

2. Eraikinaren fatxada guztien konposizioa zainduko da, horien posizioa edozein delarik ere; inolaz ere ez da baimenduko, handitze obrak edo erabilera aldaketak gauzatu bitartean, behin behineko akaberak egitea.

346. artikulua.- Lurzatiaren itxiturak eta aparkalekuak

1. Muga guztietan lurzatiaren itxitura jarri beharko da, eta haren gutxieneko altuera 1,60 cm izango da, eta gehieneko altuera, 2,00 m, segurtasun arazoengatik altuagoa izatea justifikatzen denetan izan ezik.

2. Gutxienez aparkaleku bat egongo da 100 metro eraikiko; aparkaleku larzoru publikoan edo lan ordutegian jendearentzat irekita egongo den lurzatiaren alde batean kokatuko da.

347. artikulua.- Zehaztutako egituratzaileak

1. Erekuaren oraingo antolamendua aldatu nahi izanez gero, zehaztutako egituratzaileak honako hauek dira:

a) Erabilera industrial orokorra.

b) Gaur egungo antolamenduko erabilera intentsitatea, lurzatiaren okupazioaren eta gehieneko azalera eraikiaren arabera neurtuta.

## Sección 2.- Condiciones de uso

Artículo 339.- Usos previstos y permitidos

1. Se establece como uso el industrial, asociado a la agricultura. Se permite por tanto el almacenaje, los talleres y las oficinas vinculadas a la industria agrícola.

2. Queda excluido expresamente cualquier uso que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 pueda considerarse nocivo o peligroso.

Artículo 340.- Usos tolerados

Se tolera el uso residencial con una única vivienda de una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> por cada una de las parcelas.

Artículo 341.- Posibilidad de otros usos

1. Los usos determinados en esta sección no suponen una relación cerrada.

2. Por tanto, si se planteasen usos distintos de los aquí señalados, el Ayuntamiento decidirá sobre su autorización y exclusión.

## Sección 3.- Condiciones de forma de la edificación

Artículo 342.- Edificación industrial

1. La edificación formará un único volumen continuo, con una altura máxima de coronación de cubierta de 10 m.

2. Se permite superar esa altura con aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente. Estas construcciones podrán situarse independientes de la edificación cuando así lo exija su funcionamiento.

Artículo 343.- Alineaciones y ocupación máxima de parcela

1. La edificación deberá retirarse 1 m de los linderos y 5 metros del situado junto al actual camino.

2. La ocupación máxima de parcela será la que se deriva de las alineaciones máximas fijadas en el número anterior.

Artículo 344.- Altura y superficie máxima construida

1. La edificación se podrá disponer en dos plantas, con una altura máxima de coronación de 10 m.

2. Esta altura podrá ser superada por aquellas construcciones (chimeneas, silos, torres eléctricas o de refrigeración o similares) que sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial correspondiente.

3. La superficie máxima construida será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela privada.

4. Se dispondrá en una sola planta. No obstante se permite situar una entreplanta siempre que no supere el 50 por ciento de la superficie ocupada por la edificación.

Artículo 345.- Composición y material de fachadas

1. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales y composición de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En todo caso se cuidará especialmente el material de la carpintería exterior y el acabado de los paramentos exteriores que se enfoscarán o revocarán, salvo que la propia naturaleza del material pida ser dejado visto.

2. Se cuidará la composición de todas las fachadas del edificio, sea cual sea su posición; sin que en ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Artículo 346.- Cierres de parcela y aparcamientos

1. Deberá disponerse un cierre de parcela en todos los linderos, con una altura mínima de 1,60 cm y máxima de 2,00 m, salvo que se justifique una mayor altura por razones de seguridad.

2. Se dispondrá al menos un aparcamiento por cada 100 m construidos situado en el suelo público o en una zona de la parcela privada accesible por el público en el horario laboral.

Artículo 347.- Determinaciones estructurantes

1. En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se consideran determinaciones estructurantes:

a) El uso global industrial.

b) La intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocupación de parcela y superficie construida máxima.

2. Nolanahi ere, antolamendu berriarekin azalera pribatuak ezingo du gaur egungoa baino handiagoa izan.

### 13. kapitulua- I6/PERI planeamendu eremuko ordenantzak: El vado

348. artikulua.- Hirigintza araubidea

Barne berrikuntzarako plan berezian ezarri den hirigintza araubidea izango zaio aplikagarria eremu honi. Plan berezi hori behin-behinean onetsi du Udalak, eta gaur egun Arabako Foru Aldundiaren behin betiko onespeneraren zain dago.

Arrazoiren batengatik, plan berezi hori onartzen ez bada, arau subsidiario hauetan I02/PERI, IO3/PERI eta IO4/PERI planeamendu eremuetarako ezarritako araubidea izango zaio aplikagarria

349. artikulua.- Zehaztapen egituratzaileak

Planeamendu eremu honen zehaztapen egituratzaileak dira IO2/PERI, IO3/PERI eta IO4/PERI eremuetarako barne berrikuntzarako plan bereziak idazteko baldintzatza ezarritakoak.

## IV. titulua- Lurzoru urbanizagarriaren arategi zehatza

### 1. kapitulua.- Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu eremuak

350 artikulua.- Sektoreak

1. Sektorea da lurzoru urbanizagarriaren antolamendurako oinarriko unitatea. Sektore bakoitza plan partzial baten bidez garatuko da, egikaritze unitate bat eta hainbatetan, eta zamak eta onurak banatuko dira, azalera osoaren emakida, berdinbanaketa eta antolamendua betetzeko helburuz. Hori dela eta, dagokion Plan Partziala eramango da aurrera.

2. Sektoreak letra batekin identifikatuko dira, eta letra horrek azalduko du zein den beraien erabilera eta baita zein den ordena zenbakia ere. Egoitza erabilera orokorreko sektoreak R batekin identifikatuko dira, eta I batekin industria erabilera orokorrekoak.

3. Lehenengo identifikazio horri gako bat erantsiko zaio, eta zein eremutakoak diren adieraziko du.

a) Aurreko Arau Subsidiarioetan jasotako lurzoru eraikigarrietako sektoreek plan partziala baldin badute, eta plan hori oraindik egikaritzen ari bada, plan partzial berak ezarritako erregimen iragankorrean garatuko dira. Sektore horiek identifikatzeko /T erantsi da.

b) Plan partzialik ez duten sektoreak identifikatzeko /S erantsi da.

351 artikulua.- Egoitza erabilerako lurzoru urbanizagarriak

1. Aurreko Arau Subsidiarioek mugatutako lurzoru eraikigarriko sektoreek sailkapen hori izango dute, baldin eta oraindik aurrera eramanez ez badira.

2. Gainera, lurzoru eraikigarriko sektore berriak mugatuko dira eta egoitza erabilera emango zaie, orokorrean.

3. Hona hemen lurzoru eraikigarrian jasotzen diren lurzoru eraikigarriko egoitza sektoreen multzoa. Identifikazioari erantsitako /S gakoak adierazten digu sektore eraikigarria dela.

R11/S: Rivabellosa: Urruchite

R12/S: Rivabellosa: Francisco Echanove pasealekua

R13/S: Rivabellosa: Bizcarreta-iparralde

R14/S: Rivabellosa: Quintanilla bidea

R15/S: Rivabellosa: Palacios

R16/S: Rivabellosa: Comunion bidea-iparra

R17/S: Rivabellosa: Comunion bidea-hegoaldea

R18/S: Manzanos: Gaztelua:

R19/S: Manzanos: El Llano ekialdea

R20/S: Manzanos: El Llano mendebalde

R21/S: Manzanos: Hoyuelo

R22/S: Rivaguda: La Fuente

R23/S: Rivaguda: Lacorzana bidea

R24/S: Quintanilla: Valdegay

R25/S: Quintanilla: - El Prado.

2. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una superficie privada superior a la actual.

### Capítulo 13.- Ordenanzas del ámbito de planeamiento I6/PERI: El vado

Artículo 348.- Régimen urbanístico

Será de aplicación a este ámbito el régimen urbanístico que establezca el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y actualmente pendiente de aprobación definitiva por la Diputación Foral de Álava.

En caso de que, por cualquier circunstancia no llegase a aprobar ese Plan Especial, sería de aplicación el régimen establecido por estas Normas Subsidiarias para los Ámbitos de planeamiento IO2/PERI, IO3/PERI e IO4/PERI.

Artículo 349.- Determinaciones estructurantes

Se consideran determinaciones estructurantes de este ámbito de planeamiento, las establecidas como condiciones para la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior de los ámbitos IO2/PERI, IO3/PERI e IO4/PERI.

## Título IV.- Normativa particular del suelo urbanizable

### Capítulo 1.- Ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable

Artículo 350.- Sectores

1. El sector es la unidad básica de planeamiento en suelo urbanizable. Cada sector se desarrollará mediante un Plan Parcial en una o varias unidades de ejecución, donde se producirá el reparto de cargas y beneficios, delimitándose de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie, que deberá desarrollarse a través del correspondiente Plan Parcial.

2. Los sectores quedan identificados por una letra que indica el uso global al que se destinan y un número de orden. Se identifican con una R, los sectores de uso global residencial, y con una I los de uso global industrial.

3. A esta primera identificación se añade una clave que indica al régimen específico al que quedan sometidos.

a) Los sectores de suelo urbanizable incluidos ya en las anteriores Normas Subsidiarias y que disponen de un Plan Parcial aprobado que está aún ejecutándose quedan en el régimen transitorio establecido por el propio Plan Parcial. En la identificación de esos sectores se ha añadido /T.

b) En la identificación de los sectores que no disponen aún de Plan Parcial, se añade /S.

Artículo 351.- Sectores de suelo urbanizable de uso residencial

1. Se mantienen con esta clasificación los sectores de suelo urbanizable delimitados por las anteriores Normas Subsidiarias y que aún no han sido desarrollados.

2. Se delimitan además nuevos sectores de suelo urbanizable a los que se asigna como uso global el residencial.

3. En conjunto los sectores residenciales de suelo urbanizable que se incluyen en el suelo urbanizable son los que siguen. La clave /S que se añade a la identificación indica que se trata de un Sector Urbanizable.

R11/S: Rivabellosa: Urruchite

R12/S: Rivabellosa: Paseo de Francisco Echanove

R13/S: Rivabellosa: Bizcarreta-norte

R14/S: Rivabellosa: Camino a Quintanilla

R15/S: Rivabellosa: Palacios

R16/S: Rivabellosa: Camino a Comunion -norte

R17/S: Rivabellosa: Camino a Comunion -sur

R18/S: Manzanos: El Castillo

R19/S: Manzanos: El este de El Llano

R20/S: Manzanos: El oeste de El Llano

R21/S: Manzanos: Hoyuelo

R22/S: Rivaguda: La Fuente

R23/S: Rivaguda: Camino a Lacorzana

R24/S: Quintanilla: Valdegay

R25/S: Quintanilla: El Prado

352. artikulua.- Erabilera industrialeko lurzoru urbanizagarriaren sektoreak

1. Saillkapen hori dute aurreko Arau Subsidiarioek mugatutako lurzoru urbanizagarriaren sektoreak eta SUI-2 gisa identifikatuta daude. Dagokion Plan Partziala behin betiko onartu da eta egikaritzen ari da dagoeneko. Arau hauetan I07/T gisa identifikatuta geratu da.

2. Gainera, hiru sektore berriak mugatu dira.

3. Hona hemen aurreikusitako industria sektoreen multzoa, Rivabellosan daudenak:

I07/T: industria / hirugarren sektorea.

R11/S: El Vado iparraldean

R11/S: Arasur plataforma logistikoa: 1. fasea

I10/S: Arasur plataforma logistikoa: 2. aldia

4. I07/T sektorea onartutako eta egikaritzen ari den Plan Partzialak arautuko du. Gainontzeko sektoreetako baldintzak dagozkien fitxa urbanistikoetan jasoko dira.

## 2. kapitulua.- Mugatutako lurzoru urbanizagarria garatzea

### 1. Atala. Garatzeko prozedura

352 artikulua. (bis)- Plan Partzialaren helburua eta eremua

1. Plan Partziala antolamendurako tresna bat da eta haren helburua da Arau Subsidiarioetan mugatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen lurzoruaren antolamendu xehatua egitea.

2. Plan Partzialaren gutxieneko eremua antolamendu sektorearena da; edonola ere, baterako Plan Partziala idatzi ahal izango da, aldameneko bi sektore edo gehiagorentzako. Kasu honetan, barne hartutako sektoreetarako aurreikusi diren eremu librean eta emakiden erreserbak batu ahal izango dira, bakoitzari dagozkion hirigintza fitxatan jasotako kokapenari buruzko baldintzak betez, betiere.

353. artikulua.- Plan Partzialaren zehaztapenak

1. Plan Partzialek antolamendu arautegiaren 45. artikulua jasotzen dituen zehaztapenak jaso beharko dituzte, gutxienez, Arau Subsidiarioek dagokion hirigintza fitxaren bitartez sektore bakoitzetarako zehazten dituzten berariazko baldintzekin.

2. Zehazki, Plan Partzialak ondoko zehaztapenak jasoko ditu:

a) Sektorearen beraren bide sarearen trazatua eta ezaugarriak eta bide sistemarekin duen lotura (orokorra edo tokikoa), sektorearen alboko zonatan. Bide horrek sektoreko hirigintza fitxak jasotako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu.

b) Doako emakida lurzoruaren erreserbatzeko posizio jakina, eremu libreetarako eta ekipamenduetarako tokiko sistemarako, hirigintza fitxak azaldutako azaleran eta baldintzatan.

c) Planaren kudeaketa eremuko baldintzak. Planak bere eremuan egikaritze unitate bat edo gehiago mugatu ahal izango ditu, eta unitate bakoitzerako jarduera sistema eta hirigintza lanak eta eraikigarritasun lizentzia eskatzeko gehienezko epeak ezarriko ditu. Unitate bakoitza egikaritzeko bete behar diren partzelazio baldintzak ezarriko ditu.

d) Eraikuntzaren erabilera xehatuak eta baldintzak esleitzea, eta, edonola ere, erabilera intentsitatea, eraikigarritasuna eta gainontzeko baldintzak errespetatzea, sektorearen hirigintza fitxa ezartzeko.

e) Azpiegitura sarearen trazadura eta baldintzak, II. izenburuko 1. atalak jasotako baldintza orokorrekin, eta dagokion hirigintza fitxan ezarri daitezkeen berariazko baldintzekin.

f) Zerbitzuen ezarpenaren eta hirigintza obren egikaritzearen ebaluazio ekonomikoa. Ebaluazio ekonomikoko horretan aintzat hartu beharko dira 358 artikulua jasotako hiri instalazioen kostu proportzionalak.

354. artikulua.- Plan Partzialaren dokumentazioa

1. Plan Partzialaren zehaztapenak garatuko dira dokumentu hauetan:

Artículo 352.-Sectores de suelo urbanizable de uso industrial

1. Se mantienen con esta clasificación un sector de suelo urbanizable delimitados por las anteriores Normas Subsidiarias e identificado en ellas como SUI-2. El Plan Parcial correspondiente ha sido ya aprobado definitivamente y está en ejecución. En esta Normas queda identificado como I07/T.

2. Además se delimitan tres nuevos sectores.

3. En conjunto los sectores industriales previstos son los que siguen, todos ellos situados en Rivabellosa:

I07/T: Terciario-Industrial

I08/S: Al Norte de El Vado

I09/S: Plataforma Logística Arasur: 1ª fase

I10/S: Plataforma Logística Arasur: 2ª fase

4. El sector I07/T vendrá regido por el Plan Parcial aprobado y en ejecución. Las condiciones que regirán en los restantes sectores se recogen en las correspondientes fichas urbanísticas.

## Capítulo 2.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

### Sección 1.- Procedimiento para su desarrollo

Artículo 352 (bis).- Objeto y ámbito del Plan Parcial

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento que tiene como finalidad la ordenación pormenorizada del suelo clasificado en las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable delimitado.

2. El ámbito mínimo del Plan Parcial es el de un sector de planeamiento; no obstante podrá redactarse un Plan Parcial conjunto para dos o más sectores contiguos. En este caso, se podrán unificar las reservas de espacios libres y dotaciones previstas para los sectores incluidos; cumpliéndose en todo caso las condiciones relativas a su posición que se indiquen en las fichas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos.

Artículo 353.- Determinaciones de los planes parciales

1. Los Planes Parciales han de contener como mínimo las determinaciones que establece el artículo 45 del Reglamento de planeamiento, con las condiciones particulares que para cada sector determinan las propias Normas Subsidiarias a través de la correspondiente ficha urbanística.

2. En concreto el Plan Parcial establecerá las siguientes determinaciones:

a) El trazado y características de la red viaria propia del sector y su enlace con el conjunto del sistema viario (sea general o local) situado en las zonas contiguas al sector. Este viario deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en la ficha urbanística del sector.

b) La posición preciso de la reserva de suelo de cesión gratuita destinada a sistema local de espacios libres y al de equipamientos, en la superficie y condiciones que establezca la correspondiente ficha urbanística.

c) Condiciones de gestión del ámbito del Plan. El Plan podrá delimitar en su ámbito una o más unidades de ejecución, determinando para cada una el sistema de actuación y los plazos máximo para cumplir los deberes de urbanización y petición de licencia de edificación. Establecerá además las condiciones de parcelación que han de cumplirse en la ejecución de cada unidad.

d) Asignación de usos pormenorizados y condiciones de forma de la edificación, respetando en todo caso la intensidad de uso, edificabilidad y las demás condiciones de forma que pueda fijar la ficha urbanística del sector.

e) Trazado y características de la red de infraestructuras con las condiciones generales establecidas en el capítulo 1 del Título II, y las particulares que puedan fijarse en la correspondiente ficha urbanística.

f) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En esta evaluación económica deberá considerarse los costos proporcionales de las instalaciones urbanas a que se refiere el artículo 358.

Artículo 354.- Documentación del Plan Parcial

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Antolamenduaren eta haren zehaztapenen justifikazioko memoria.

- b) Informazio planoak.
- c) Proiektuaren planoak.
- d) Ordenantza arautzaileak edo hirigintza arautegia.
- e) Urratsen plana.
- f) Ekonomia-finantzazko azterlana.

2. Dokumentu horien edukiak antolamendu arautegiaren 57tik 63ra arteko artikuluek zehaztuko dituzte, eta, gainera, ondoko paragrafoek jasotako baldintzak beteko dituzte.

3. Memorian, aipatu den arautegiaren 58. artikulua jasotako edukiekin, ondoko hauek egiaztatu beharko dira esplizituko: Irisgarritasuneko arau teknikoak betetzen direla (Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretuak ontzat emana), eta baita ere sektoreko hirigintza fitxak jasotako gutxieneko aparkaleku kopurua. Gainera, bi aspektuek proiektuaren planoen isla egokia izan beharko dute.

4. Informazio nahiz proiektu planoetarako gutxieneko eskala 1:1000koa izango da; informazio topografikoak nibel kurbak izango ditu, metro erdi bakoitzeko, gutxienez.

5. Proiektuko planoek gutxienez jasoko dituzte ondoko zehaztapenak, betebeharrak bakoitzari plano jakina eskainiz, nahiz eta bildu daitezkeen beti, zehaztapenen argitasuna txikiagotzen ez den bitartean:

a) Kalifikazio xehatua: Eraikuntzaren eta eremu libre publiko eta pribatuaren erabilera xehatuak; eremu libreko, bideetako eta ekipamenduen tokiko sistemen mugatzeak. Udalari doan emandako ekipamendu partzelak identifikatu beharko dira.

b) Era: Marraketa ofizialak eta eraikuntzako adierazpenekin, eraikuntzaren altuera eta eremu publikoko sestrak, gurutzatze eta norabide aldaketa guneena, gutxienez. Marraketak behar bezala kotatu beharko dira, eta, hartara, lurzorua berriro antolatu ahal izango da.

c) Egikaritze unitateak, hala badagokio, edo etapa planean jasotako zonak kudeatzea eta mugatzea. Gainera, oinarriko edo derrigorrezko partzelak islatuko dira, idatzitako arautegiak jasotako partzelazio baldintzak aipatzen direnekoak, beharrezko kopurua, lurren egoera zehazteko, 1:1.000 eskalan idatzitako planoetan, gutxienez, informazio topografikoarekin, 50 zentimetrotan 50 sestra-kurba dituztelarik, gutxienez.

6. Plan Partzialaren hirigintza arautegiak plana kudeatzeko baldintzak zehaztuko ditu, eta baita ere partzelen eta eremu libreen itxura eta horiek erabiltzeko baldintzak. Edukia hiri-lurzorurako Arau Subsidiario hauetan ezarritakoaren antzekoa izango da; hartara- plana egikarituta eta partzelak eraikita- arautegiak Plan Partzialaren eremua arautuko du eta, hala, zehaztuko ditu, besteak beste, partzelazio baldintzak (partzelen segregazioa eta batzea), zabaltze obrak, egokitzapena, berregituraketa eta obra berria.

7. Plan Partzialaren arautegiak Arau Subsidiario hauen arautegi orokorrak definitutako hirigintza terminologia erabil dezala gomendatzen da, baita hiri lurzoru eta hiri urbanizagarrien arautegi komunak jasotako eraikigarritasun motak ere; hartara, Plan Partzialaren irismena murriztu ahal izango da, baina zorrotasuna mantenduko da. Edonola ere, Plan Partzialak eraikuntzako bestelako terminologia edo tipologia erabili ahal izango ditu, Arau Subsidiarioetan jasota ez daudenak, alegia.

355.- artikulua.- Ekimen partikularreko Plan Partziala

1. Plan Partziala norbanakoaren ekimena denean, antolamendu arautegiaren 46. artikulua jasotakoaren arabera, planaren sustatzaileak Udalarekin eta etorkizuneko jabeekin hartuko dituen konpromisoak zehaztu beharko ditu, ondoko mutur hauei dagokienez:

a) Hirigintza obrak egikaritzeko eta zerbitzuak ezartzeko epeak.

a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

- b) Planos de información.
- c) Planos de proyecto.
- d) Ordenanzas reguladoras o normativa urbanística.
- e) Plan de etapas.
- f) Estudio económico y financiero.

2. Los contenidos de estos documentos serán los establecidos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de planeamiento, cumpliendo además las condiciones que se establecen en los siguientes párrafos.

3. En la memoria, junto con los contenidos señalados en el Artículo 58 del citado Reglamento, deberá justificarse explícitamente: el cumplimiento de la Normas Técnicas de Accesibilidad (aprobadas por el Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco), y del número mínimo de aparcamientos establecido en la ficha urbanística del sector. Además ambos aspectos deberán tener un reflejo adecuado en los planos del proyecto.

4. La escala mínima para los planos tanto de información como de proyecto será de 1:1000; la información topográfica dispondrá de curvas de nivel, al menos, cada medio metro.

5. Los planos de proyecto incluirán al menos las siguientes determinaciones, preferentemente dedicando un plano distinto a cada cometido, aunque podrán agruparse siempre que con ello no disminuya a claridad de las determinaciones:

a) Calificación pormenorizada: usos pormenorizados de la edificación y del espacio libre, público y privado; delimitaciones de los sistemas locales de espacios libres, viario y equipamiento. Se deberán identificar las parcelas de equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

b) Forma: con expresión de las alineaciones oficiales y constructivas, altura de la edificación y rasantes del espacio público, al menos en los puntos de cruce y cambios de dirección. Las alineaciones deberán quedar convenientemente acotadas, de modo que sea posible su replanteo sobre el terreno.

c) Gestión, delimitación, en su caso de las distintas unidades de ejecución, o de las zonas que se consideran en el plan de etapas. Se reflejarán, además, las parcelas básicas u obligatorias a las que se referían las condiciones de parcelación establecidas en la normativa escrita presentarán en el número necesario para determinar con el estado de los terrenos se presentará en planos redactados al menos a escala 1:1.000, con información topográfica con curvas de nivel, al menos, de 50 en 50 cm.

6. La normativa urbanística del Plan Parcial determinará de modo preciso las condiciones de gestión del plan y las condiciones de uso y forma de las parcelas y del espacio libre. Su contenido será similar al establecido en estas Normas Subsidiarias para el suelo urbano, de modo que –una vez ejecutado el plan y edificadas las parcelas– la normativa pueda seguir rigiendo el ámbito del Plan Parcial determinando por tanto las condiciones de parcelación (segregación y unión de parcelas), obras de ampliación, acondicionamiento, reestructuración y obra nueva, etc.

7. Se recomienda que la normativa del Plan Parcial utilice la terminología urbanística definida en la normativa general de estas Normas Subsidiarias, y de las tipologías edificatorias fijada en la normativa común del suelo urbano y urbanizable; de este modo podrá reducirse la extensión de la normativa del Plan Parcial sin mengua de su precisión. En todo caso el Plan Parcial podrá utilizar terminología o tipologías edificatorias distintas de las previstas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 355.- Plan Parcial de iniciativa particular

1. Cuando el Plan Parcial sea de iniciativa particular, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de planeamiento, deberá determinar los compromisos que el promotor del Plan contrae con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios en cuanto a los siguientes extremos:

a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.



b) Sustatzaileak edo etorkizuneko jabeak zenbat denboran konprometitzen diren urbanizazio hori mantentzera.

c) Betebeharrak zehatz-mehatz betetzeko bermeak, antolamendu arautegiko 46. artikulua c) atal jakotako betez.

2. Plan horien dokumentuek, gainera, aurreko artikulua jasotako dokumentuak jasoko dituzte, memoriaren eranskina, ondoko datuekin:

a) Sektorea garatzeko edo egikartzeko beharra edo komenigarritasuna egiaztatzea.

b) Eragindako jabeen zerrenda, beren izen-abizenak eta helbidea, baita Planaren egikartzean edo etorkizuneko sektorearen eraikuntzan parte-hartzeko duten gogoak.

c) Artikulu honetako 1. zerbakiak jasotzen dituen zehaztapenak.

3. Plan mota hauean Plan Partzialaren izapidetu ahal izango da, dagokion birzatiketa proiektuarekin; baina, edonola ere, Plan Partzialaren dokumentazioak 2. zerbakian adierazitako dokumentu guztiak jasoko ditu, eta, birzatiketa proiektuarenak berarenak erantsiko dira, 47. artikulua jasotako edukiarekin.

356. artikulua.- Plan Partzialak izapidetzea

1. Garapenerako antolamendua antolamendu orokorrak jasotako epeetan egin eta izapidetu beharko da.

2. Izapidetzeko antolamendu arautegiak jasotako prozedura jarraituko da.

3. Plan Partziala behin betiko onartzen denean, beharrezkoa bada, testu bategina prestatuko da eta behin betiko onarpenean emandako aldaketak jasoko ditu.

4. Edonola ere, planaren idazleak, udal ekimeneko plana baldin bada, edo, bestela, planaren sustatzaileak, behin betiko onartzen denean, Udalean Plan Partzialaren dokumentazio osoa entregatu beharko du, euskarri informatikoan, ohiko formatuetan.

357. artikulua. Urbanizazio-proiektuak.

1. Plan Partziala egikartzeko Planaren eremuan jasotako egikartzeko unitateen hirigintza proiektuak onartu beharko dira.

2. Plana egiteko eta izapidetzeko II. Izenburuko 1. kapituluak jasotako bete beharko da.

358. artikulua.- Beharrekoak diren udal azpiegiturak eta instalazioak

1. Sektorea garatzeko beharrezkoa izango da berezko azpiegituren eta udalerriko azpiegitura orokorren arteko lotura. Berariazko arautegiak jasotako ezohiko kasuetan bakarrik onartzen da hiriko zerbitzu publikoen ebazpen autonomia, beharrezko instalazioak ezartzeko.

2. Hainbatetan, berezko azpiegiturak zabaldu edo indartu behar dira, azpiegitura orokorrekin lotzeko. Obra horiek burutzeko, eta, hala badagokio, mantentzeko inbertsioak lurzoru urbanizagarriaren jabeek egin beharko dituzte.

3. Udalak zabaltze edo indartze horietarako Plan Bereziak edo azpiegiturarako proiektuak prestatu ahal izango ditu, eta kostua banatuko da inbertsioa egin deneko sektoreen artean.

2. Atala. Sektore bakoitza garatzeko baldintzak.

359. artikulua.- Lurzoru Urbanizagarriaren Sektoreen Hirigintza-fitxak

1. Arau Subsidiarioek sektore bakoitzak garatuko dituen Plan Partzialek bete behar dituzten baldintzak ezarriko dituzte, II. eranskina jasotzen duen hirigintza fitxaren bitartez.

2. Fitxek arautegi hau osatzen dute eta derrigorrezko baldintzak ezartzen dituzte, kasu bakoitzean zehaztutako irismenarekin, aintzat hartuz, gainera, kapitulu honetan jasotako baldintza orokorrak.

360. artikulua.- Hirigintza-erregimen orokorra

Fitxa bakoitzak dagokion sektoreko hirigintza erregimen orokorra ezartzen du, eta barne hartzen ditu:

b) Plazos durante el cual el promotor o los futuros propietarios se comprometen a la conservación de la urbanización.

c) Garantías para el exacto cumplimiento de estas obligaciones, en conformidad con lo previsto en el apartado c) del citado artículo 46 del Reglamento de planeamiento.

2. La documentación de estos Planes contendrá, además de la documentación indica en el anterior artículo, un anexo a la memoria con los siguientes datos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia del desarrollo y ejecución del sector.

b) Relación de propietarios afectados, con su nombre apellidos y dirección, así como su disposición para participar en la ejecución del Plan o en la posterior edificación del sector.

c) Determinaciones a que se refiere el n.º 1 de este artículo.

3. En este tipo de planes podrá unirse la tramitación del Plan Parcial con el correspondiente proyecto de reparcelación; pero, en todo caso, la documentación del Plan Parcial contendrá todos los documentos señalados en el n.º 2; a los que se añadirán los propios del proyecto de reparcelación, con el contenido que se indica en el artículo 47.

Artículo 356.- Tramitación de los planes parciales

1. El planeamiento de desarrollo deberá formularse y tramitarse en los plazos previstos en el planeamiento general.

2. En su tramitación se seguirá el procedimiento previsto en el Reglamento de planeamiento.

3. Aprobado definitivamente un Plan Parcial se procederá, en caso necesario, a preparar un texto refundido con las modificaciones que puedan haberse introducido en la aprobación definitiva.

4. En todo caso, el redactor del Plan, si se trata de un plan de iniciativa municipal, o en otro caso el promotor del plan, tras su aprobación definitiva, deberá entregar al Ayuntamiento la documentación completa del Plan Parcial en soporte informático, en los formatos habituales.

Artículo 357.- Proyectos de urbanización

1. La ejecución del Plan Parcial exigirá la aprobación de los proyectos de urbanización de las unidades de ejecución contenidas en el ámbito el Plan.

2. Su contenido y tramitación se realizará de acuerdo con lo establecido en el capítulo 1 del Título II.

Artículo 358.- Infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias

1. El desarrollo de un sector exige la conexión de las infraestructuras propias con las generales del municipio. Sólo en casos excepcionales previstos en la normativa particular se permite la resolución autónoma de los servicios públicos urbanos con la implantación de las instalaciones necesarias.

2. En algunos casos, junto con la conexión con las infraestructuras generales puede ser necesario su ampliación o refuerzo. Las inversiones necesarias para realizar estas obras y, en su caso, su mantenimiento, corresponde a los propietarios del suelo urbanizable.

3. El Ayuntamiento podrá preparar los Planes Especiales o proyectos de infraestructuras necesarios para estas ampliaciones o refuerzos, y distribuir su costo entre los sectores cuyo desarrollo ha exigido esa inversión.

Sección 2. Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores

Artículo 359.- Fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable

1. Las Normas Subsidiarias establecen a través de la correspondiente ficha urbanística, incluida en el Anexo II, las condiciones que han de cumplir los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores.

2. Las fichas forman parte integrante de esta normativa y establecen condiciones obligatorias con el alcance que en cada caso se indica, teniendo en cuenta además las condiciones generales establecidas en este capítulo.

Artículo 360.- Régimen urbanístico general

En cada ficha se establece el régimen urbanístico general del sector correspondiente, lo que incluye:

1. Kalifikazio orokorra: antolamendu mota, baimendutako erabilerako, eraikuntza mota eta eraikigarritasuna.

2. Garapeneko eta egikaritzako erregimen juridikoak barne hartzen ditu, beste xehetasunen artean, egikaritzean erabiliko den jarduera-sistema eta sektorea garatzeko eta egikaritzeko epeak.

361. artikulua.- Berariazko baldintzak

1. Fitxa bakoitzak, halaber, Plan Partzialak aurreikusitako antolamenduak errespetatu beharreko berariazko baldintzak ezartzen ditu. Hala, egitura elementuak nahiz zehaztasun xehatuak zehazten dira, koherentzia bermatze aldera Arau Subsidiarioek hirigune bakoitzerako hartutako eredu orokorrarekin.

2. Bide sistemaren, eremu libreen eta emakida eta ekipamendu sistemaren zehaztapenen artean trazadura, diseinua edo ezaugarriak aipatzen dira, norakoa- eta, ondorioz, etorkizuneko Plan Partzialerako derrigortasun-kasu bakoitzean, berehalako sektore edo antolamendu eremuatan egindako edo aurreikusitako antolamenduaren koherentzia bermatzen duena.

3. Behar denean, hainbat baldintza eransten dira baita ere eremu jakinak edo sektorearen egikaritzean hartu behar diren zama urbanizagarri bereziak eraikitzeke.

4. Amaitzeko, gutxieneko erreserba moduluak ezarri dira, eta sektorearen antolamenduan jaso behar dira.

362. artikulua.- Antolamenduaren eskema

1. Fitxetako bakoitzak eskema bat du sektorearen ordenazio orientagarriarekin eta grafikoki islatzen du dagokion sektorearen ordenazioak ezinbestean bete beharreko berariazko baldintzak. Badirudi antolamendu hori bera arautegi planoetan islatzen dela.

2. Edonola ere, aintzat hartu behar da garapenerako derrigorrezko baldintzak direla bakarrik hirigintza fitxan espresuki jasotzen direnak. Hortaz, antolamendu grafikoko edozein aspektu- adibidez, partzela kopurua, beren itxura, bideen edo eremu libreen kokapen zehatza orientagarria da, bakar-bakarrik.

3. Hala eta guztiz ere, salbuespen gisa, Plan Partzialak errespetatu behar dituen baldintzei dagozkien zehaztapenak, aspektu formalei dagozkienez, aldatu ahal izango dira, eta, horretarako, Plan Partzialean behar bezala eta espresuki justifikatu beharko dira eta Udalak aurretik onartu beharko ditu. Edonola ere, aldaketa horiek ez dituzten Foru Sareko errepideetara sartzeko bestelako bideak erraztuko, baldin eta Arau Subsidiarioetan jasota ez badaude, ezta egingo den errepidearen distantzia murriztu ere.

363. artikulua.- Eraikigarritasuna

1. Sektoreen hirigintza fitxek eraikigarritasuna zehazten dute, Plan Partzialak onar dezakeen aisialdi erabilerarako eraiki den azalera maximoa zehaztuta. Eraikigarritasun hori sektorearen azalera guztian eraikitako m<sup>2</sup>-tan zehazten da.

2. Fitxan adierazten da azalera horren zenbateko aprobetxamendu eskubidea duen; balio hori eta luraren neurketatik lortzen dena kontrajarriak baldin badira, azken hori nagusituko da.

364. artikulua.- Eraikin mota eta bere garaiera

1. Plan Partzialek sektoreak aurreikusitako eraikuntzaren ezaugarriak zehazten dituzte, hirigintza fitxak jasotako tipologiaren eta altueraren arabera. Edonola ere, etxebizitza jakin batzuetarako bestelako baldintzak ezarri ahal izango dituzten, etxebizitza horiek eta eraikigarritasuna sektorerako aurreikusi diren etxebizitza kopuruaren eta eraikigarritasunaren %15a gainditzen ez badute, betiere.

2. Fitxen eraikuntza motak zehazten dituzte, hiri lurzoru eta eraikigarriko arau komunetan izenburuan definituta daude.

3. Plan Partzialak izenburu horretan definitutako eraikuntza baldintza eta baldintza estetikoetara jo beharko du, eta, edonola ere, ondoko baldintza hauek errespetatu beharko ditu:

1. Calificación global, que supone el tipo de ordenación, los usos autorizados, la tipología edificatoria y la edificabilidad.

2. El régimen jurídico de desarrollo y ejecución que incluye, entre otras determinaciones, el sistema de actuación que se empleará en su ejecución y los plazos para desarrollo y ejecución del sector.

Artículo 361.- Condiciones particulares

1. Cada ficha establece también las condiciones particulares que ha de respetar la ordenación prevista por el correspondiente Plan Parcial. Se determinan así tanto los elementos estructurantes como aquellas determinaciones pormenorizadas que garantizan la coherencia de la solución adoptada con el modelo general que las Normas Subsidiarias establecen para cada uno de los núcleos urbano.

2. Entre esas determinaciones se encuentran las que se refieren al trazado, diseño o características del sistema viario, del sistema de espacios libres y del sistema de dotaciones y equipamientos. El alcance –y en consecuencia su obligatoriedad para el futuro Plan Parcial– es aquel que, en cada caso, garantice la coherencia con la ordenación realizada o prevista en los sectores o ámbitos de planeamiento inmediatos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 362 siguiente.

3. Cuando es el caso se añaden también algunas condiciones para la edificación de áreas determinadas, o especiales cargas urbanizadoras que deben ser asumidas en la ejecución del sector.

4. Por último se establecen los módulos de reserva mínima que deben ser incluidos en la ordenación del sector.

Artículo 362.- Esquema de ordenación

1. Cada una de las fichas incluye un esquema que presenta una ordenación orientativa del sector y refleja gráficamente las condiciones particulares que obligatoriamente debe cumplir la ordenación del sector correspondiente. Esa misma ordenación aparece reflejada en los planos normativos.

2. En todo caso hay que considerar que sólo son condiciones obligatorias para el desarrollo las que se indican expresamente en la correspondiente ficha urbanística. Por tanto, cualquier otro aspecto de la ordenación grafiada –por ejemplo, el número de parcelas, su forma, la posición exacta de viales o espacios libres es meramente orientativo.

3. No obstante lo anterior, y de forma excepcional, las determinaciones relativas a las condiciones que ha de respetar el Plan Parcial, en cuanto aspectos formales, podrán ser modificadas para lo cual deberán estar debida y expresamente justificadas en el Plan Parcial y merecer la aprobación previa del Ayuntamiento. En cualquier caso estas modificaciones no podrán suponer nuevos accesos a las carreteras de la Red Foral diferentes de los contemplados en las Normas Subsidiarias ni reducción de la distancia de la edificación a la carretera.

Artículo 363.- Edificabilidad

1. Las fichas urbanísticas de los sectores determinan la edificabilidad fijando la superficie máxima construida de usos lucrativos que el Plan Parcial puede permitir. Esa edificabilidad se establece en m<sup>2</sup> construidos sobre la superficie total del sector.

2. En la ficha se indica la dimensión que tiene esa superficie con derecho a aprovechamiento; en caso de contradicción entre ese valor y el que se obtenga de una medida sobre el terreno, prevalecerá esta última.

Artículo 364.- Tipología y altura de la edificación

1. Los Planes Parciales determinan las características de la edificación prevista en el sector de acuerdo con la tipología y altura fijada en la correspondiente ficha urbanística. No obstante podrán establecer unas condiciones distintas para algunas de las viviendas que prevea, siempre que el número de estas viviendas y la edificabilidad que suponen no superen el 15 por ciento del número de viviendas y edificabilidad prevista para el sector.

2. Las fichas determinan el tipo de edificación utilizando las tipologías de la edificación definidas en el Título II, Normas Comunes al suelo urbano y urbanizable.

3. El Plan Parcial podrá remitir a las condiciones constructivas y estéticas definidas en ese Título, o fijar otras, respetando en todo caso las siguientes condiciones:

a) C tipologiari dagokionez, eraikuntza isolatua, partzelaren gehieneko okupazioa ehuneko 30ekoa izango da, eta eraikitako partzela garbiaren azalera maximoa  $0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ .

b) Lerroko eraikuntzaren D tipologiari dagokionez, II izenburuko kapituluaren zehaztutako baldintza guztiak mantenduko dira.

4 Altuera zehazterakoan, teilatupekoa edo atikoa aipatzen dituenean, elementu horiek baldintzak bete beharko dituzte C tipologiak zehaztu bezala.

365. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

1. Sektoreko etxebizitza kopuru maximoa bere hirigintza fitxan dator.

2. Zifra hori gainditu ahal izango da ba bakarrik dagokion fitxak baimendutako sektoreetan, eta, edonola ere, baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Etxebizitzak ez dira fitxak aurreikusitakoaren ehuneko hamarra baino gehiago areagotuko.

b) Babes Publikoko Etxebizitza kopuru jakina aurreikusiko da, Plan Partzialak eta fitxak aurreikusitako kopuruaren arteko aldea, alegia.

366. artikulua.- Garatzeko epea

1. Sektorea garatzeko epea zehazterakoan dagokion fitxak Udalaren hasierako onarpena jasotzeko epea zehazten du. Epeari hasiera emango zaio Arau Subsidiario hauen indarraldia hasten denean.

2. Fitxak hirigintza proiektuaren hasierako onarpenerako epea adierazten du baita ere, eta Plan Partzialaren behin betiko onarpenetik hartuko da aintzat.

3. Edonola ere, Plan Partzialak egikaritze unitate baten baino gehiagoren mugak jasotzen dituen kasuetan, Plan Partzial berak egikaritze unitateren baten hirigintza proiektua onartzeko epea zabaldu ahal izango du, baldin eta horietako bat hirigintza fitxak zehaztutako epean onartzen bada.

4. Lizentzia eskatzeko fitxak ezarritako epea hasten da konpentsazio eta birzatiketa proiektua behin betiko onartzen denean.

367. artikulua.- Elementu egituratzaileak

1. Hirigintza fitxek egitura izaera duten bideen, eremu librean, horniduren eta ekipamenduen tokiko sistemen elementuak zehazten dituzte, eta, hortaz, Plan Partzialek jaso behar dituzte. Fitxetan jasotzen diren antolamendu eskemek egitura elementu horiek erakusten dituzte eta kokapena kotatzen dute.

2. Bideen sistemari dagokionez, nahitaez zehaztu behar dira bideei, beren norabideari eta alboko sektoreetan dauden beste bideekin dituzten konexioei buruzko kokapenak. Hortaz, aipatu diren eskemetan zehaztutako kotak mantenduta, Plan Partzialak beharrezko trazadura egokituko du, lurraren eragileetara edo antolamendura.

3. Bide motak ere zehaztu beharko dira—fitxek arategi honetako II. tituluak definitutako motak erabiltzen dituzte-, lerrokatze ofizialak, edo fitxan jasoko diren eta eskemetan kotatuko diren zona berdetako banden zabalerak.

4. 352 artikulua jasotakoaren arabera Plan Partzial bakarraren bidez bi sektore edo gehiagori dagokien eremua antolatzen denean, ez da zertan zehatz-mehatz errespetatu beharko beharrezkoa izango bi sektoreen arteko mugan dauden puntuen kokapena; sektore horiek zehaztuta daude hirigintza fitxan bertan, bidearen jarraipena bermatzeko. Nahikoa izango Planak kokapena mantentzea, bidearena eta baita aldameneko antolamendu eremuekin dituen konexioena.

368.-artikulua.- Hornidurak eta ekipamendua

1. Dagokion fitxan ezarritakoaren arabera Plan partzialak aurreikusi beharreko hornikuntza eta ekipamendu lursailek gutxienez 15 m-ko aurpegia izan beharko dute bide publikoaren gainean. Fitxak aurreikusten duenean hornikuntza lursaila beste hornikuntza lursail baten

a) En el caso de tipología C, edificación aislada, la ocupación máxima de parcela será del 30 por ciento y la máxima superficie construida  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de parcela neta.

b) En el caso de tipología D, edificación en línea, se mantendrán todas las condiciones fijadas en el capítulo correspondiente del Título II.

4. Cuando al fijar la altura la ficha del sector se refiere a la posibilidad de planta bajo cubierta o ático, estos elementos deberán cumplir las condiciones de forma que se establecen para la tipología C.

Artículo 365.- Número máximo de viviendas

1. El número máximo de viviendas del sector viene fijado en su ficha urbanística.

2. Esa cifra sólo podrá ser superada en los sectores en que así se autorice en la ficha correspondiente, cumpliéndose en todo caso las condiciones que se establecen a continuación:

a) El aumento de viviendas no será superior al 10 por ciento del previsto en la ficha.

b) Se preverán un número de Viviendas de Protección Pública igual, al menos, a la diferencia entre el número de viviendas previstas por el Plan Parcial y el número fijado en la ficha.

Artículo 366.-Plazo de desarrollo

1. Al determinar el plazo de desarrollo del sector la ficha correspondiente fija el plazo en el que debe obtenerse la aprobación inicial del Ayuntamiento. Ese plazo se contará a partir del comienzo de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

2. La ficha indica también el plazo para la aprobación inicial del proyecto de urbanización, que se contará a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. No obstante, en los casos en que el Plan Parcial incluya la delimitación de más de una unidad de ejecución, el propio Plan Parcial podrá ampliar el plazo para la aprobación del proyecto de urbanización de alguna de las unidades de ejecución siempre que, al menos, uno de ellos se apruebe en el plazo fijado en la ficha urbanística.

4. El plazo que la ficha fija para la solicitud de licencia se cuenta a partir de la aprobación definitiva del proyecto de compensación o Reparcelación.

Artículo 367.- Elementos estructurantes

1. Las fichas urbanísticas determinan los elementos de los sistemas locales de viario, espacios libres y dotaciones y equipamientos que tienen carácter estructural y que, por tanto, deben ser asumidos por los correspondientes Planes Parciales. Los esquemas de ordenación que se incluyen en las fichas reflejan esos mismos elementos estructurantes y acotan la posición.

2. En el caso del sistema viario, las determinaciones obligatorias son las que se refieren a la posición relativa de las vías, su dirección y conexión con otras vías existentes o previstas en sectores contiguos. Por tanto, manteniendo las cotas que quedan fijadas en los esquemas citados, el Plan Parcial ajustará el trazado preciso a los condicionantes del terreno o de la propia ordenación.

3. Serán también obligatorios los tipos de vías —para lo cual las fichas utilizan los tipos definidos en el Título II de esta normativa—, las alineaciones oficiales, o los anchos de bandas de zonas verdes que quedan referidas en la ficha y acotadas en los esquemas.

4. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 352, se ordenase a través de un solo Plan Parcial el área correspondiente a dos o más sectores, no será necesario respetar estrictamente la posición de los puntos de viario situados en el límite entre los dos sectores y que quedan fijados por la correspondientes ficha urbanística precisamente para asegurar la continuidad viaria. Bastará que el Plan mantenga la posición relativa de la vía y sus conexiones con los ámbitos de planeamiento contiguos.

Artículo 368.- Dotaciones y equipamientos

1. Las parcelas de dotaciones y equipamiento que, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ficha, han de ser previstas por el Plan Parcial deberán tener un frente mínimo sobre una vía pública de 15 m. Cuando la ficha prevé que la parcela dotacional se

ondoan egon behar duela, nahikoa izango da lursail biek adierazitako baldintza betetzearekin.

2. Edonola ere, hornidura partzelak itxura, topografia, azpiegiturarekiko konexioa, etab. izan beharko ditu, eraikigarria izan dadin.

3. Partzela horiek Udalak eman beharko ditu, doan.

369. artikulua.- Espazio librean sistema

1. Fitxek eremu libreerako gutxieneko moduluak zehazten dituzte, eta, gainera, kasu batzuetan kokapen eta itxura baldintzak zehazten dituzte.

2. Modulu hori betetzeko sektoreak aurreikusitako pasealekuen azalera aintzat hartuko da, dagokion fitxak horrela jasotzen duenetan. Eremu libreerako gainontzeko sistemak belar tratamendua izango du, bere itxura, kokapen eta jarduerari egokitu, aurreikusitako antolamenduak gomendatutakoaren arabera; haurrentzako jolastoki edo plaza gisa erabili ahal izango da baita ere, baldin eta azkeneko kasuan 15 metro diametroko zirkunferentzia izen eman badaiteke.

3. Eremu libreetan, fitxak jasotako moduluak betetzeko zenbatu direnatan, ezingo da eraiki ezta eremuen erabilera publikoa murriztuko duten instalazioak kokatu. Eremu librean tokiko sistema esplizituko jasotzen den kasuetan sektoreak aurreikusitako pasealekuak jasotzen dira, Logikoki, debeku honetatik kanpo geratzen dira eremu librearen zerbitzura dauden eraikuntza txikiak: pergolak, osasun zerbitzuak, etab.

370. artikulua.- Aparkalekuak

1. Hirigintza fitxak ez du lurzoru publikoko eta partzela pribatuko aparkaleku kopuru jakina zehazten, aparkaleku horietarako moduluak zehazten du, sektorerako Plan Partzialak jasotako eraikigarritasunaren arabera (etxebizitza eraikigarrien azalera maximoa eta hornidura erre-serbatua).

2. Plan Partzialak partzela bakoitzari aplikatzeko baldintzak ezarriko ditu, eta, hartara, partzela pribatuek derrigortutako aparkaleku plaza lortuko dituzte.

3. Bestetik, sektoreari dagokion hirigintza proiektuak, bere planoetan, sektoreko eremu publikoan egongo diren aparkaleku plaza kokapen zehatza jasoko du, hirigintza fitxaren arabera.

4. Kokapen hori adieraziko da, koexistentzia zonatan aparkalekuak aurreikusi arren aparkaleku horien kokapena zoladuran fisikoki islatzen ez bada.

## V. titulua.- Lurzoru ez urbanizagarriaren arautegi zehatza

### 1. kapitulua.- Xedapen orokorrak.

#### I. ATALA. Espazio mugapenak

371. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren mugapena

1. Lurzoru eta balorazioen erregimenari buruzko 6/1998 Legearen 9 artikulua eta Euskal Herriko 5/1998 Legearen 1. artikulua betez, Erriberabiako udalerrian urbanizaezin gisa sailkatuta daude gorde behar diren lurrak, baldin eta bere baso, nekazaritza edo abeltzaintza balioa dela-eta urbanizatuak izan badaitezke; baita paisaia edo kultura balioa badute ere.

2. Lur hori urbanizaezin babestu kategoriari dagokio, artikulua 1.b) zenbakiak jasotako izaerarekin.

3. Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizaezinaren eremuaren barruak hainbat zona mugatzen dituzte, lurzoru bakoitzari eman ahal zaizkion erabilerarako baldintzak ezartzeko. Hartara, ondoko artikuluek jasotakoaren arabera, zonak mugatzen ditu hainbat hartuta horien kategorian, gainjarritako baldintzak eta azpiegituren erasanak.

372. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren mailak

1. Euskal Herriko Lurralde Antolamenduko arauak jasotakoaren arabera, eta Erriberabiako lur urbanizaezinaren erabilerarako erregimena zehazteko, hondoko maila hauetan banatzen da:

1. Babes berezia
2. Ingurumen hobekuntza
3. Basoa
4. Azaleko urak babestea

sitúe junto a otra parcela dotacional bastará que el conjunto de las dos parcelas cumpla la condición indicada.

2. En todo caso, la parcela dotacional debe tener la forma, topografía, conexión con infraestructura, etc. que la haga edificable.

3. Estas parcelas deberán ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento.

Artículo 369.- Sistema de espacios libres

1. Las fichas establecer unos módulos mínimos de espacios libres, fijando además en algunos casos condiciones para su posición y forma.

2. Para el cumplimiento de ese módulo se considerará la superficie de los paseos previstos en el sector sólo en los casos en que así se indica en la ficha correspondiente. El resto del sistema de espacios libres tendrá un tratamiento vegetal, adecuado a su forma, posición y actividad que la ordenación prevista aconseje; podrá también tratarse como áreas de juego de niños o como plazas siempre que, en este último caso, pueda inscribirse en ellas una circunferencia de 15 m de diámetro.

3. En los espacios libres, computados como tales al objeto de cumplir los módulos establecidos en la ficha, no se podrá realizarse construcción o localizar instalaciones de cualquier caso que supongan una restricción para el uso público de los espacios. los casos en que explícitamente se indica el sistema local de espacios libres incluye los paseos previstos en el sector. Lógicamente queda excluida de esta prohibición las construcciones menores al servicio de la actividad prevista en el espacio libre: pérgolas, servicios sanitarios, etc.

Artículo 370.- Aparcamientos

1. La Ficha urbanística no fija un número concreto de plazas de aparcamiento en suelo público y en parcela privada, sino que establece un módulo para estas plazas en relación con la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para el sector (superficie máxima construible de viviendas y dotacional reservado).

2. El Plan Parcial debe establecer las condiciones aplicables a cada parcela de modo que, en el conjunto de las parcelas privadas, se obtenga el número de plazas exigidas en las parcelas privadas.

3. Por otra parte el proyecto de urbanización correspondiente al sector reflejará en sus planos la posición exacta de las plazas de aparcamiento que, de acuerdo con la ficha urbanística, deben disponerse en el espacio público del sector.

4. Esta posición se señalará, aun cuando por preverse aparcamiento en zonas de coexistencia, no exista un reflejo físico en el pavimento de la posición de esas plazas de aparcamiento.

## Título V.- Normativa particular del suelo no urbanizable

### Capítulo 1.- Disposiciones generales

#### Sección 1.- Delimitaciones espaciales

Artículo 371.- Delimitación del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 6/1998, sobre régimen del Suelo y valoraciones, y con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 5/1998 del País Vasco, en el término municipal de Ribera Baja se clasifican como no urbanizables los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico y cultural.

2. Este suelo pertenece a la categoría de no urbanizable protegido, con el carácter que para él se establece en el n.º 1.b) del citado artículo.

3. Las Normas Subsidiarias delimitan dentro del ámbito del suelo no urbanizable determinadas zonas, a fin de establecer las distintas condiciones de uso aplicables a cada suelo. De este modo, tal como se expone en los siguientes artículos delimita zonas por su categoría, condiciones superpuestas y afección por parte de infraestructuras.

Artículo 372.- Categorías en el suelo no urbanizable

De acuerdo con lo previsto en las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, y a fin de fijar su régimen de uso el suelo no urbanizable del término municipal de Ribera Baja se distribuye entre las siguientes categorías:

1. Especial protección (EP)
2. Mejora ambiental (MA)
3. Forestal (F)
4. Protección de aguas superficiales (AS)

5. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala  
373. artikulua.- Gaineratutako baldintzak

1. Aurreko artikuluk jasotako mailen zona banatzearekin batera, Arau Subsidiarioek eremu horiek identifikatzen dituzte, mailei gaineratuta, berezko ezaugarriak direla eta; hortaz, lurralde antolamenduko arauak jasotakoaren arabera babestu egin behar dira, Erriberabeitiako esparruak, zehazki, ondoko hauek:

1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.
2. Urak har ditzakeen eremuak
3. Eremu higagarriak

374. artikulua.- Eragin-guneak

Arau Subsidiarioek jasotako mailak eta gainjarritako baldintzak alde batera utzita, azpiegiturek hainbat eremuri eragiten diete. Udalerrian aintzat hartu behar dira honako eremu hauek:

1. Bide komunikazioen eremu babestua.
2. Trenbideen eremu babestua.
3. Gasbide, oliobide, azpiegitura hidrauliko eta saneamendu azpiegituren eremu babestua.
4. Azpiegitura elektrikoaren eremu babestua.
5. Done Jakue Bideko babes eremuak.

2. atala.- *Jarduera eta erabileren sailkapena*

375. artikulua.- Jarduera eta erabilera motak

1. Lurzoru urbanizazina erabiltzeko erregimena zehazteko, Arau Subsidiario hauek Lurralde Antolamenduko Arauek zehaztutako erabileren sailkapena erabiltzen dute, ondoko artikuluetan erakusten den moduan, non erabilera bakoitza arauen gako berarekin identifikatzen den.

2. Argiagoa izateko, hala badagokio, erabilera bakoitzerako artikuluan erabilera horri lotutako eraikuntza jarduerak zehazten dira, eta, laster, udal lizentzia beharko dute.

376. artikulua.- Ingurumenaren babesa

Honen barruan lurraldeko ezaugarrien kontserbazioa eta ingurumena hobetzea sartzen dira. Edozein eraikuntza jarduera erabilera horiekin baterazina da.

A1. Kontserbazioa. Egungo ezaugarri eta egoerari eustea, gizakiaren esku hartzerik gabe edo, bertakotutako kasuetan, bakarrik esku hartze zientifiko edo kulturalik gabe; eta, gainerako kasuetan, garapen iraunkorren dinamikaz gizakiaren partaidetza aktiboa eta egungo erabilerarekin jarraituz.

A2. Ingurumena hobetzea. Tratamendu kulturalak, aplikatzen den ingurunea jatorrizko egoerara edo balio handiagoko oreka egoerara bideratzeko ahalmena dutenak. Hobekuntza hau modu ezberdinetara egin daiteke, egokitzen zaion unitateko kasuistika indibidualen arabera (inausketa selektiboa, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landareidiaren deuseztatze selektiboa, izurri eta gaixotasunen tratamendua, etab.).

377. artikulua.- Aisialdia eta atsedena

Erabilera horiek, jarraian erakutsitakoaren arabera, hainbat eraikuntza jardueren jarraipena izan daitezke, baita edozein eraikuntza jarduera ere.

B1. Erabilera publiko hedakorra. Erabilera eta gozamena, aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumena interpretatzeko, oinarri hartuta jarduera arinak, ekipamendu adierazgarriak gabe: Txangozaletasuna eta kontenplazioa, ingurumenean eragin gutxikoak, oinezkoen igarobidea bakarrik hartzen dute eta ez du bestelako azpiegitura motarik edo egokitzapenik behar bere praktikarako, obra txikiak izan ezean (ibai gaineko pasabideak, bidezidor zatiak, begiratokiak, etab.). paisaian barne hartzen baitira.

B2. Erabilera publiko trinkoa. Erabilera eta gozamena aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumena interpretatzeko, oinarri hartuta aisialdi eta/edo harrera ekipamenduak, mota ezberdinetako jolas jardueretarako gune jakinetara egokitu beharrekoak: Kanpinak, aparkalekuak, mahai instalazioak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun zerbitzuak, haur jokoak, zakarrontziak, zakar errausketak edo edozein

5. Agroganadera y campiña (G)

Artículo 373.- Condicionantes superpuestos

Junto a la zonificación que suponen las categorías a que se refiere el anterior artículo, las Normas Subsidiarias identifican aquellas áreas, superpuestas a las categorías, que por sus características intrínsecas, y de acuerdo con lo establecido por la Directrices de Ordenación Territorial, deben ser protegidas, en concreto en el ámbito de Ribera Baja se encuentran:

1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos (CCA)
2. Áreas inundables (CAI)
3. Áreas erosionables (CAE)

Artículo 374.- Zonas de afectación

Con independencia de las categorías establecidas por las Normas Subsidiarias, y los condicionantes superpuestos, determinadas áreas quedan afectadas por las infraestructuras existentes. En el término municipal deben considerarse:

1. Zona de protección de comunicaciones viarias.
2. Zona de protección de líneas ferroviarias.
3. Zona de protección de gasoductos, oleoductos, infraestructuras hidráulicas y de saneamiento.
4. Zona de protección de infraestructuras eléctricas.
5. Zona de protección del Camino de Santiago.

Sección 2.- Clasificación de actividades y usos

Artículo 375.- Tipos de actividades y usos

1. A fin de establecer el régimen de utilización del suelo no urbanizable estas Normas Subsidiarias utilizan la clasificación de usos definidos por las DOT, tal como se refleja en los siguientes artículos, en los que cada uso se identifica con la misma clave que en las citadas Directrices.

2. Para mayor claridad, cuando se el caso, en el artículo dedicado a cada uso, se indican las actividades constructiva ligadas a ese uso y que, por tanto, exigirán para su realización la correspondiente licencia municipal.

Artículo 376.- Protección ambiental

Incluye tanto la conservación de las características del territorio, como su mejora ambiental. En cualquiera de esos usos se excluye cualquier actividad constructiva.

A1. Conservación. Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

A2. Mejora ambiental. Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

Artículo 377.- Ocio y esparcimiento

Estos usos pueden suponer, tal como se expone a continuación algunas actividades constructivas; así mismo cualquier actividad constructiva.

B1. Uso público extensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, sobre la base de actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

B2. Uso público intensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, sobre la base equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras,

zerbitzu eraikuntza, erabilerarako. Erabilera horretan ez daude jasota golf eremuak, erabilera publikoko eta interes publikoko eraikinak izango baitira (E.3)

B3. Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak. Ehizan eta arrantzan egitea arautegi nazionala eta autonomikoa betez. Halaber, lurraldearen kudeaketa eraman beharko da aurrera, jarduera hauek aurrera eramateko: esparruak, erreserbak, etab.

378. artikulua.- Lehen mailako baliabideak ustiatzea

1. Lehen mailako baliabideen ustiapenak, barne hartzen ditu, ekoizpena bera, eta, lehenengo prestakuntza, kasu jakinetan.

2. Erabilera generiko horren barruak erabilera jakin hauek ikus daitezke:

C1. Nekazaritza. Laborantzak lortzeko lurra prestatzeko jarduerak, uztak biltzeko, hautatzeko eta sailkatzeko lanak barne hartuta, garraituak izateko moduan, bildegiratu edo kontsumitu daitezten; baita ura eta aprobetxamendu handiagoa ematea ere, laborantza ustiatu edo berotegiko nekazaritzaren kasuan. Erabilgarriak, laborantzako tresnak eta nekazaritza produktuak gordetzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak ditu; nekazaritza produktuak eta lehen transformazioko produktuak ekoiztea, lortzea eta sailkatzea, merkaturatzeko eta artisau transformazioa emateko; baita laborantza ureztatu edo berotegiko nekazaritzarako beharrezko obrak eta instalazioak ere. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera lotutako familia bakarreko etxebizitzak, nekazariaren egoitzarako, lotura jakina dute zuzeneko ustiapenarekin, behar hori erakutsi eta gero.

C2. Berotegiak. Instalazio iraunkorrak, irisgarriak eta itxierarekin, laborantzak babesteko; berotegi horietan laborantzen zikloko fase batzuk edo guztiak eraman ahal izango dituzte aurrera.

C3. Abeltzaintza. Orokorrean, lurra prestatzeko jarduerak dira, bazka larreak eta laboreak lortzeko, nahiz artzaintzarako. Eraikuntza eta instalazio jakinak biltzen ditu, besteak beste: ukuiluak, jertzitegi gelak, simaurtegiak eta purinen gordetegiak, animaliak lurperatzeko hobiak, pentsu eta bazka siloak, uraskak eta beren biltzeak eta askak eta arrain-haztegiak; abeltzaintza produktuen lehenengo transformazioa emateko eraikuntzak jasotzen ditu baita ere, gaztagintzak eta bestelako esne produktuak, haragi produktuak prestatzea, ezitia potean sartzeta, etab. Amaitzeko, familia bakarreko etxebizitza gisa jotzen da abeltzaintza ustiapenari lotzen zaiona.

C4. Basogintzako erabilera: Zuhaitz espezieen landatzea jasotzen du, ekologia edo paisaia bereziki babesteko, eta helburu babesle jakin batekin. Edonola ere, bi helburuak batera eman daitezke, baso erabileren aprobetxamendu ekonomikoari uko egin gabe, funtzio nagusia babestea izanik eta baso erabileran aginduz, masen aprobetxamendu iraunkorreko ekoizpena izanik funtzio nagusia. Masak nahiz baso ustiapenei lotutako eraikuntzak erabiltzeko beharrezko instalazioen erabileretan barne hartzen dira.

C5. Nekazaritzako industriak. Abeltzaintza iraunkorreko ekoizpenetarako eraikuntzak, baita ustiapenari zuzenean lotu gabeko lehenengo transformazioko nekazaritza elikagaien eta baso industriak. Bigarren transformazioko nekazaritza elikagai eta baso industriak jasotzen ditu baita ere, lehenengo transformaziokoak burutzen dituztenean baita ere.

C6. Erauzketa-jarduerak. Baliabide mineralak eta horiei zuzenean lotutako ordezko baliabideak erauzteko jarduerak. Zona berean dauden baliabide geologikoak erauzteko eta lehen aldiz tratatzeko eraikuntzak barne hartzen dira. Ez dira meatze baliabideen prospekzio eta ikerketa lanak barne hartzen.

3. Erabilerak eraikuntza jakinak egiteko aukera ematen duten kasuetan, horien NEURRIA finkaren edo partzelaren gaitasunarekin bat

crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. No se consideran integrados en este uso los campos de golf, que tendrán la consideración de edificios de utilidad pública e interés social (E.3).

B3. Actividades cinegéticas y piscícolas. Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: cotos, reservas, etc.

Artículo 378.- Explotación de recursos primarios

1. La explotación de los recursos primarios incluye, como se indica a continuación, tanto la propia producción como, en determinados casos, una primera elaboración.

2. Dentro de ese uso genérico se distinguen los siguientes usos específicos.

C1. Agricultura. Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero. Incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero. Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

C2. Invernaderos. Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

C3. Ganadería. En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se incluye las construcciones e instalaciones directamente vinculadas como los establos, salas de ordeño, estercoleros y depósitos de purines, fosas de enterramiento de animales, silos de piensos y forrajes, abrevaderos y sus captaciones y comederos, y piscifactorías; también incluye las construcciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos como las queserías y demás productos lácteos, elaboración de productos cárnicos, envasado de miel, etc. Por último se considera también la vivienda unifamiliar ligada a la explotación ganadera.

C4. Uso forestal. Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección y ordenando el uso forestal cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal.

C5. Industrias agrarias. Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación no ligadas directamente a una explotación. Incluye también las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la de primera transformación.

C6. Actividades extractivas. Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

3. En los casos en que el uso incluye la posibilidad de determinadas construcciones su dimensión deberá estar en relación con

egon beharko dute. Nekazaritza industriaren erabilera bakarrik geratzen da baldintza horretatik kanpo (C5).

4. Bandintza hori aplikatzeko, finka gisa hartzen da pertsona fisiko edo juridiko berak lehen mailako errekursoak ustiatzeko erabiltzen dituen katastro partzelak.

#### 379. artikulua.- Azpiegiturak

1. Udalerriko edo beste eskualde edo lurraldeetako biztanleriaren zerbitzura dauden azpiegiturak honako erabilera jakin hauetan sailkatuta daude:

D1. Garraiobideak. Barne hartzen dituzte autopistak, autobideak, errepideak, eta trenbideak, baita instalazio osagarriak ere. Halaber, azpiegituretako kategoria horrek barne hartzen ditu ingurumenarekiko eragin batzueko duten pertsonak edo merkantziak garraiatzeko beste bide batzuk.

D2. Aire lineak. Energia elektrikoa banatzeko edo garraio bideak eta beste aire linean barne hartzen ditu, baita bestelako helburua dutenak, sareko euskarri eta instalazio osagarriekin bat.

D3. Lur azpiko lineak. Gasa, petrolio eta eratorritako produktuak banatzeko edo garraiatzeko sareak barne hartzen ditu, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta beste lur azpiko azpiegitura sareak, baita instalazio osagarriak ere.

D4. A motako izaera lineala ez duten zerbitzuen instalazio teknikoak. Instalazio mota ugari jasotzen ditu: kanpoan ibilgailuak aparkatzeko azalera handiak, ura edangarri egiteko eta tratamendurako industriak, urtegi edo ur biltegi handiak; energia elektrikoko zentral ekoizleak; estazio transformatzaileak, 100 metro karratuko azaleratik gorakoak; gasa hartzeko edo ekoizteko zentralak; araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko industriak eta baita erabilera publikoko eta ingurumenean antzeko eragina duten beste instalazioak ere.

D5. B motako izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak. Hainbat instalazio jasotzen dituzte, besteak beste: Dorreak, irrati igorri eta jasotzeko estazioak, telebista eta satelite bidezko komunikazioa; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina daukaten komunikaziorako beste instalazio batzuk.

D6. Eraikuntza hondakinen zabortegiak eta hiri hondakinen zabortegiak. Obra-hondakinak eta hiri hondakin solidoak edo industrialak isurtzeko tokiak dira.

2. Erabilera horiek guztiak, hondakindegia eta zabortegiak izan ezik, eraikuntza jarduera daramate, nahitaez. Edonola ere, denek udal lizentzia behar dute.

#### 380. artikulua.- Eraikin erabilerak

1. Lurzoru urbanizaezinaren ezaugarriekiko bateragarritasunari dagokionez, eraikitze erabilerak, eta ez beste erabilera batekoak, honako hauek dira:

E3. Erabilera publikoko edo gizarte intereseko eraikuntzak. Ekipamendu komunitario publikoetarako edo pribatueterako eraikuntzak eta instalazioak, beren ezaugarriak direla-eta landa eremuan eman behar direnak, nahitaez, baldin eta lehenago erabilera publikoko edo interes sozialekoak aitortzen badira. Ondoko erabilera hauek jasotzen dituzte:

Gune zoologikoak: Beren jarduera nagusiek Eusko Jaurlaritzako 444/1994 Dekretua bete behar duten establezimenduak, gune zoologikoen kontrolari eta baimenari dagokienez.

Kirol ekipamenduak, beren modalitate eta irakaskuntza guztietan.

Ekipamendu soziokulturalak, kultur sustapenerako edo sormen artistikorako jardueretarako.

Aisialdiko ekipamenduak.

Hirugarren mailako erabilerak: Ostalaritza, turismo ostatuak, aterpeak eta errepideetako zerbitzu eremuak.

Gaixoak zaintzeko eta hartzeko osasun ekipamenduak, edo premia osasun arreta.

Erlijio ekipamenduen kultu jarduerak edo erlijio prestakuntza jasotzen dituzte, eta aurrera eramaten dira elizetan, ermitetan, etab.

Biztanleriarentzako zerbitzu publikoen ekipamendua: suhiltzaileak, polizia, hilerrriak, etab.

la capacidad de la finca o parcela en que se sitúen. Sólo queda excluidos de esta condición el uso de industria agraria (C5).

4. Para la aplicación de esa condición se entiende como finca el conjunto de parcelas catastrales utilizadas por una misma persona física o jurídica para la explotación de sus recursos primarios.

#### Artículo 379.- Infraestructuras

1. Las infraestructuras al servicio de la población asentada en el propio término municipal o en otras comarcas o regiones se clasifican en los siguientes usos específicos.

D1. Vías de transporte. Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

D2. Líneas de tendido aéreo. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

D3. Líneas subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

D4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A Incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

D6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos. Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

2. Todos estos usos, a excepción del de escombreras y vertederos, llevan consigo necesariamente una actividad constructiva. En todo caso, todos ellos precisan licencia municipal.

#### Artículo 380.- Usos edificatorios

1. En cuanto a su compatibilidad con las características del suelo no urbanizable los posibles usos directamente edificatorios, no ligados a otro uso, quedan clasificados a continuación.

E3. Edificios de Utilidad Pública e Interés Social. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social. Incluye los siguientes usos constructivos:

Núcleos zoológicos: establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 444/1994 del Gobierno Vasco, sobre autorización y control de núcleos zoológicos.

Equipamientos deportivos en todas sus modalidades y enseñanza.

Equipamientos socioculturales para actividades de promoción cultural o creación artística.

Equipamientos recreativos.

Usos terciarios: comprende hostelería, alojamientos turísticos, albergues y áreas de servicio de carreteras.

Equipamientos sanitarios de tratamiento y alojamiento de enfermos, o atención sanitaria de urgencia.

Equipamientos religiosos comprenden actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en iglesias, ermitas, etc.

Equipamiento de servicios públicos al conjunto de la población: bomberos, policía, cementerios, etc.

Aisialdi baratzeak: Partzela txikietan eta azpiegitura komunetan banatutako baratze guneak:

E4. Etxebizitza isolatua. Lurzoru urbanizaezinean industri aberriko etxebizitza isolatua eraikitzean datza, abeltzaintza ustiapenari lotu gabekoa. Erabilera hori, 5/1998 Legearen 1.2 artikulua arabera debekatuta dago babestutako lurzoru urbanizaezinean.

E5. Industriak edo biltegi arriskutsuak. Substantziak eta ekoizpen prozesuak biltzea eta garatzea, baldin eta beren izaera, ezaugarriak edo manipulaturako materialak direla eta arrisku larriak sor baditza-kete eta hiri lurzoru eta urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan sartzea ezinezkoa badute.

2. Erabilera hori dela eta ezinezkoa da Erriberabeitiko lurzoru urbanizaezinean ezartzea, beren helburua lurzoru kategoria bakoitzerako ezartzen den erregimenarekin duen bateragarritasuna edo bateragarritasun eza ezartzea baita.

381.artikulua.- Zehazki ez adierazitako erabilerak bereganatzea

Aurreko artikuluan espresuki aipatu ez diren jarduera eta erabileren babes araubidea zehazteko, artikulua horretan aipatutako beste erabilera edo jarduera baten baliokidetzat joko da. Nolanahi ere, baliokidetzeko orduan, kontuan hartuko da erabilera edo jarduera hori eta barne hartuko duen eremuko babes araubidearen helburuak bateragarriak diren.

3. atala.- *Baimen erregimena*

382. artikulua.- Erabileren araudia

Lurralde Antolamenduko Arauetan aurreikusitakoaren arabera, lurzoru urbanizaezinean erabilera egoki, onargarri eta debekatuen artean banatzen dira:

1. Egokiak dira lurzoru jakin batean nagusiak diren erabilerak, eta ikuspuntu funtzional eta fisiko batetik bereizten dituztenak.

2. Onargarriak dira lurzoru mota jakin batean nagusiak eta bereizgarriak izan gabe onartu daitezkeenak, beren gaitasuna modu itzulezin batean aldatu gabe. Maiz, lurzoruari kalterik ez egiteko, erabilera onargarriek hainbat baldintza bete behar dituzte.

3. Debekatuak: Erabilera egokiekin bateraezinak diren erabile-retarako.

4. Modu generikoak erabilera egokiak nahiz onargarriak aipatzeko, arautegi honek baimendutako edo baimendu daitezkeen erabileraren terminoak erabiltzen ditu, bereizi gabe.

383. artikulua.- Eraikuntza erabilerak

1. Udal lizentzia behar duten erabilerak zehazteko, erabilera erai-kigarriak eta ez erai-kigarriak ezberdintzen dira.

2. Eraikuntza eraikigarriak dira lurzoruari lotutako elementu finkoen lurraldean etengabe ezartzen direnak.

3. Eraikuntza erabilera horiek barne hartzen dituzte baita ere lurren mugimenduak, topografia aldaketekin, bankalak, taludak eta lubetak ematen edo aldatzen direnean, nahi zeta erabiltzen diren tokitik kanpo datozen materialen beharrik ez izan.

4. Edonola ere, eraikuntza erabilerako izaera du edozein motako eroapen edo eraikuntzen lurperatzeak, baita azpiegituren instalazioak ere.

384. artikulua.- Udal lizentzia

1. Eraikuntza erabilera guztiek Udalaren baimena behar dute alde zuzenetik, eta dagokion proiektu tekniko eta obretako zuzendaritza aurkeztu beharko dute, indarrean dagoen legeriak eskatzen duenean.

2. Lizentzia emateko beharrezkoa izango da erabilera baimentzeko aukera egotea tratatzen den lurlean, eta arautegiak lur horretarako ezartzen dituen baldintza jakinak betetzea.

3. Gainera, eraikuntza edo jarduera motaren arabera, kapitulu honetako atal honek jasotako baldintza zehatzak bete beharko ditu.

Huertas de ocio: complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeñas dimensiones e infraestructuras comunes.

E4. Vivienda aislada. Se trata de construcción de vivienda aislada de nueva planta en suelo no urbanizable, no vinculada a explotación agraria. Se trata de un uso que, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 5/1998 queda prohibido en el suelo no urbanizable protegido.

E5. Industrias o almacenamientos peligrosos. Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

2. La definición de estos usos no supone su posible implantación en el suelo no urbanizable de Ribera Baja, pues su enunciado sólo tiene como finalidad su identificación de modo que pueda establecerse su compatibilidad o no con el régimen que se establece en cada categoría de suelo.

Artículo 381.- Asimilación de usos no enunciados de forma expresa

Para determinar el régimen aplicable a las actividades y usos no enunciados de forma expresa en el anterior artículo de esta normativa se procederá a su asimilación a otro uso o actividad recogido en el citado artículo. En todo caso esta asimilación se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan de asentarse.

Sección 3.- *Régimen de autorizaciones*

Artículo 382.- Regulación de usos

Conforme a lo previsto en las DOT, los usos en suelo no urbanizable, se distribuyen entre usos propiciados, admisibles y prohibidos:

1. Propiciados son aquellos usos que predominan en un determinado tipo de suelo y que la caracterizan desde el punto de vista funcional y físico.

2. Permisibles, son aquellos usos que no siendo los predominantes y característicos en un tipo de suelo pueden ser admitidos sin modificar de modo irreversible su capacidad. Con frecuencia, para evitar perjudicar al suelo, los usos permisibles deben quedar sometidos a determinadas condiciones

3. Prohibidos: Para aquellos usos que son incompatibles con los usos propiciados

4. Para referirse de modo genérico tanto a los usos propiciados como a los permisibles esta normativa utiliza de modo indistinto los términos de uso autorizado o autorizable.

Artículo 383.- Usos constructivos

1. A fin de determinar los usos que requieren licencia municipal, se distinguen los usos constructivos y no constructivos.

2. Se consideran usos constructivos todos aquellos que suponen la implantación continuada en el territorio de elementos fijos vinculados al suelo.

3. Se incluye también en esta consideración de usos constructivos los que suponen movimiento de tierras, con modificación de la topografía como sucede cuando se producen o modifican bancales, taludes y terraplenes, con independencia de que estas operaciones pudiesen no requerir la aportación de materiales procedentes de fuera del lugar donde se emplean.

4. Tienen en todo caso el carácter de uso constructivo el soterramiento de conducciones o construcciones de cualquier tipo, así como la instalación de infraestructuras.

Artículo 384.- Licencia municipal

1. Todos los usos constructivos precisarán de licencia previa del Ayuntamiento, con presentación del oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

2. Para el otorgamiento de la licencia será necesario que el uso de que se trate pueda ser autorizado en el suelo de que se trate y que cumpla las condiciones específicas que esta normativa establezca para ese suelo.

3. Además, según el tipo de construcción o actividad de que se trate, ha de cumplir las condiciones específicas que se establecen en la siguiente sección de este capítulo.



4. Halaber, udal lizentzia beharko dute ondoko jarduera hauek:

a) Partzelazioa.

b) Hondakin solidoen edo likidoen isuriak (nahiz eta hala bada-gokio, lizentzia ematen den eraikuntzan jaso daitekeen).

5. Gainera, 165/1999 Dekretuaren arabera, 3/1998 Legeak aurreikusitako jarduera lizentziarik behar ez duten jarduerak Dekretuaren 3. artikulua jasotzen dituen dokumentuak aurkeztu beharko dituzte, Udal honetan, jarduerari hasiera eman aurretik.

385. artikulua.- Sektoreko legeditik eratorritako betebeharrak

1. Arautegi partikularak jasotako baldintzez gain, udal lizentzia emateko aplikaziorako den legedia zehatza bete beharko da.

2. Edonola ere, udal lizentziak ez du salbutsiko indarrean dagoen legediak eskatutako administrazio organoen edo zerbitzu emakiden baimena lortzetik.

386. artikulua.- Izaera orokorreko debekuak

Lurzoru bakoitzari aplikatzeko den babes araubidea kontuan hartu gabe, oro har debekatuta egongo dira lurzoru urbanizazineko eraikuntzaz kanpo jardueri buruzko ekintza edo ez-egite guztiak, hauxe badakarte:

1. Higaduraren gehikuntza eta lurzoruen kalitatearen galera.

2. Landare masen suntsidura, baso espezieen inguruan indarrean dagoen legediari kalterik egin gabe.

3. Espezie babestuetako animaliak jazarri, ehizatu eta haiek berak edo beren hondakinak nahiz arrautzak merkaturatzea, basa faunarentzat kaltegarriak diren espezie arrotzak sartzeta eta animaliei tratu txarrak ematea.

4. Hezeguneen edo hurbileko ingurunearen suntsidura edo kutsadura, Urari buruzko Legean ezarritakoa deusetan ukatu gabe.

5. Objektu, hondakin edo bestelako zaborrak beren-beregi baimendutako lekuetatik kanpo bota edo uztea, baita horiek baimenik gabe erretzea ere. Debeku horrek birziklatu edo bildu aurretik behin-behinean biltegitratzea ere barne hartuko du, egoera hori 30 egunean baino gehiagotan luzatzen bada.

6. Akuiferoak degradatu edo kutsatu ditzaketen solidoak edo likidoak botatzea.

7. Babes bereziko lurzoruetan zirkulatzea, motordun bitartekoen bidez, baimenik gabeko errepideetatik eta pistetatik kanpo.

387. artikulua.- Hondakindegien kokapena

1. Hondakinak edo objektuak baimendutako tokietatik kanpo uztea debekatuta dago, eta debeku hori betetzeko, Udalak zona bat edo gehiago mugatu ahal izango ditu zabortege gisa erabiltzeko, arautegi jakina ezarrita.

2. Edonola ere, zabortege horiek babes bereziko, ingurumen eta baso hobekuntzarako lurzoru gisa kalifikatutako eremuetan egon daitezke, baita ere komunikebeek eta trenbideek eragiten dituzten zonatan eta Rivabellosako lurzoru urbanizagarri eta urbanizazinetik 200 metro baino gutxiagora dauden zonatan; ezin dira egon ezta ere Erriberabehitiako gainontzeko gunetatik 100 metro baino gutxiagora.

388. artikulua.- Hirigintza partzelazioen debekua

1. 6/1998 Legearen 20. artikulua jasotakoaren arabera, debekatuta dago lurzoru urbaezinaren hirigintza partzelazioa.

2. Ondorioz, abeltzaintza ustiapenak modernizatzeako 19/1995 Legearen 24. artikulua jasotzen du partzelazio lizentzia ukatuko dela, laborantzako gutxieneko unitate gisa ezarritakoak baino partzela gutxiago ematen direnean. Euskal Herriko 168/1997 Dekretuaren arabera, Erriberabehitiako unitate horietarako NEURRiA 3 hektareakoa da, lehorreko nahiz ureztatzeko laboreetan.

3. Edonola ere, Legearen 25.b) artikulua aurreikusten duenaren arabera taimaina txikiagoko partzelak eman ahal izango dira eraikuntza erabilera egoki edo baimendurako; hala ere, partzela berriaren azaleraren eraikuntzak arautegi horretarako ezarri diren parametro kuantitatiboak bete beharko ditu.

4. Así mismo exigen también licencia municipal las siguientes actividades:

a) La parcelación.

b) Los vertidos de residuos sólidos o líquidos (aunque en su caso, su licencia puede quedar incluida en la edificación que los produce).

5. Además, en el caso de actividades que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 165/1999, estén exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, deberán en todo caso presentar en el Ayuntamiento, antes del inicio de la actividad, la documentación que se indica en el artículo 3 del referido Decreto.

Artículo 385.- Obligaciones derivadas de la legislación sectorial

1. Además de las condiciones exigidas en esta normativa particular, la concesión de la licencia municipal queda supeditada al cumplimiento de la legislación específica que le sea de aplicación.

2. En todo caso, la obtención de la licencia municipal no exime de la obtención del permiso de los órganos de administración o concesionarios de servicios que pueda ser exigida por la legislación vigente.

Artículo 386.- Prohibiciones con carácter general

Con independencia del régimen de protección aplicable a cada zona de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

1. Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

2. Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente sobre especies de interés forestal.

3. Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.

4. Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.

5. Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.

6. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.

7. Circulación en los suelos de especial protección con medios motorizados fuera de carreteras y pistas sin la autorización correspondiente.

Artículo 387.- Localización de escombreras

1. Para el cumplimiento de la prohibición al abandono de residuos u objetos fuera de los lugares autorizados, el Ayuntamiento podrá delimitar una o más zonas para su utilización como escombreras, estableciendo la reglamentación adecuada para su uso.

2. En todo caso esas escombreras no podrán situarse en las áreas calificadas como suelo de especial protección, de mejora ambiental, forestal y en la zona de afección de las comunicaciones viarias y de las líneas ferroviarias, así como en la zona situada a menos de 200 m del límite del suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa; ni a menos de 100 m de los demás núcleos de Ribera Baja.

Artículo 388.- Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 6/1998 queda prohibida la parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

2. En consecuencia, y tal como se establece en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de modernización de las explotaciones agrarias se denegará la licencia de parcelación, cuando, como resultado de ella, se produzcan parcelas menores que las establecidas como unidades mínimas de cultivo. De acuerdo con el Decreto 168/1997 del País Vasco la dimensión de estas unidades para Ribera Baja es de 3 Ha, tanto en secano como en regadío.

3. No obstante, tal como se prevé en el artículo 25.b) de la citada Ley se permitirá la aparición de parcelas de menor tamaño cuando queden destinadas a un uso constructivo propiciado o permisible; en todo caso la superficie de la nueva parcela ha de ser tal que la construcción prevista cumpla los parámetros cuantitativos establecidos para ella en esta normativa.

389. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak.

1. Arautegi horrek lurzoru urbanizaezinerako ezarritako baldintzak betez, lurzoru urbanizaezinak antolamendutik kanpo geratzen dira, adierazitako kontzejuetako ondoko eraikinen planoetan erakusten den bezala.

a) Rivabellosa: 1. 11 poligonoa 70 partzela

b) Rivaguda: 2. Katastro fitxarik gabe. Zadorra ibaiaren A1 autobariaren bidegurutzean dauden 2 eraikin, Rivaguda iparraldean, A1 hegoaldean eta ibaiaren mendebaldean (lurraldearen egitura orokorreko eta organikoko planoan datoz).

c) Igay: 3. 991 poligonoa, 79 etxadia/ 991 poligonoa, 80 etxadia, 1 partzela / 991 poligonoa, 81 etxadia, 1 partzela / 991 poligonoa, 82 etxadia, 1 partzela

d) Melleles: 7. 25 poligonoa 36 partzela

e) Erriberako Quintanilla: 8. 9 poligonoa 114 partzela

2. Horiei guztiei antolamenduz kanpoko erregimena aplikatuko zaie, 1976ko testu bategineko 60 artikulua jasotako baldintzatan, antolamendu zorrotzetik kanpo.

3. Ondorioz, eraikin horietan ezingo da kontserbatzeko, egokitzeko, berriz egituratzeko edo zabaltzeko lanik egin. Gainera, kontserbazio lanen barruan higiezinaren segurtasunerako eta higienarako halabeharrezkoak diren lanak bakarrik egin ahal izango dira.

390. artikulua.- Behin-behineko elementuak

1. Behin-behineko elementuek -hala nola, egurtegiak, estal-guneak eta, oro har, igeltserotza obrarik ez daukaten eta, beraz, desmunta daitezkeen guztiak- apaintasun, higiene eta ingurunera egokitu behar diren baldintzak behar bezala bete beharko dituzte. Udalak eskumena izango du, kasuan kasu egokituz jotzen diren neurri zuzentzaileak eskatzeko.

2. Debekatuta egongo da behin-behineko elementu gehiago jartzea eta jarduketa berri guztiak eraikuntza mota ezberdinetarako erabilerearen arabera ezarritako baldintzei lotu beharko zaizkie.

4. atala- *Jardueren eta eraikuntzen baldintza formal eta teknikoak*

391. artikulua.- Erabilerearen arabera baldintzak

1. Eraikuntza jarduerarako lizentzia lortzeko, egokitu nahi den partzelan erabilera baimenduta egoteaz gain, erabilera horren arabera itxura, kokapen eta izaera teknikoko baldintza jakinak bete beharko ditu.

2. Baldintza horien artean nabarmenak dira eraikinen bat jasotzen duten eraikuntzei aplikatzen zaizkien itxurako parametroak; hau da, etengabe edo aldi batean erabiltzeko eraiki den bolumenaren bat, eguraldi txarretik babesteko.

3. Atal horretan erabilera bakoitzerako baldintzak ezartzen dira, eta identifikagariagoa izateko, izenburu honetako 2. atalean erabiltzen diren gakoak zehazten dira.

392. artikulua.- Nekazaritza jardueren lotutako eraikinak

1. Eraikinak jasotzen dituzten nekazaritzako eraikuntza guztiek (C1 erabilera) ondoko balio maximo hauek bete beharko dituzte. Obligazio horretatik kanpo geratzen diren haztegiak (C1 erabilerean jasotzen dira), eta nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotutako etxebizitzak (C1 edo C3 erabilera); horientzako beste parametro zehatzak ezartzen dira.

Eraikigarritasuna: .

Partzelaren gutxieneko azalera, non eraikuntza 2.000 metrora dagoen.

Lotutako gutxieneko azalera: 10.000 m.

Solairu kopurua, gehienez: 1.

Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera: 4 metro, lur arrasean.

Teilatuaren malda maximoa, ehuneko 50ekoa da.

Gailurreko altuera maximoa, erlaitzaren eta maldaren altuera maximoatik ateratzen da.

Artículo 389.- Edificaciones fuera de ordenación

1. En aplicación de las condiciones impuestas por esta normativa a las construcciones en suelo no urbanizable quedan fuera de ordenación, tal como se refleja en los correspondientes planos las siguientes edificaciones, situadas en el término concejil que se indica.

a) Rivabellosa: 1. Polígono 11, parcela 70

b) Rivaguda: 2. Sin ficha catastral. 2 edificaciones situadas junto al cruce de la autovía A1 con el río Zadorra, al Norte de Rivaguda, sur de A1 y oeste del río (referenciadas en plano de Estructura General y Orgánica del Territorio)

c) Igay: 3. Polígono 991, manzana 79, parcela 1/Polígono 991, manzana 80, parcela 1/5. Polígono 991, manzana 81, parcela 1/Polígono 991, manzana 82, parcela 1

d) Melleles: 7. Polígono 25, parcela 36

e) Quintanilla de la Ribera: 8. Polígono 9, parcela 114

2. A todas ellas será de aplicación el régimen de fuera de ordenación en las condiciones fijadas por el 60 del Texto Refundido de 1976, fuera de ordenación estricta.

3. En consecuencia, en esas edificaciones no podrá realizarse ninguna obra de conservación, acondicionamiento, reestructuración, o ampliación. Además, dentro de las obras de conservación sólo podrán realizarse aquellas reparaciones que vengan exigidas por estrictos motivos de seguridad e higiene del inmueble.

Artículo 390.- Elementos de carácter provisional

1. Los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.

2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

*Sección 4.- Condiciones de forma y carácter técnico de las actividades y construcciones*

Artículo 391.- Condiciones según usos

1. Para obtener licencia para una actividad constructiva, además de quedar encuadrada en un uso que resulte autorizable en la parcela en que se quiere situar, debe cumplir determinadas condiciones de forma, emplazamiento y carácter técnico según el uso de que se trate.

2. Entre estas condiciones destacan los parámetros de forma que se aplican a aquellas construcciones que incluyen alguna edificación; es decir algún volumen construido con la finalidad de ser usado, de modo continuo o eventual, como defensa de las inclemencias del tiempo.

3. En esta sección se establecen las condiciones exigibles a cada uno de estos usos, para facilitar su identificación se indican las claves de uso utilizadas en la sección 2 de este Título.

Artículo 392.- Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas

1. Todas las construcciones vinculadas a la agricultura (usos C1) que supongan edificaciones deberán respetar los valores máximos que se indican a continuación. Se excluyen de esta obligatoriedad los viveros (recogidos en C1), y las viviendas vinculadas a la explotación agraria o ganadera (usos recogidos en C1 ó C3), para los que se establecen otros parámetros específicos.

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> de parcela.

Superficie mínima de parcela en que se sitúa la construcción 2.000 m.

Superficie mínima vinculada: 10.000 m.

Número máximo de plantas: 1.

Altura a cornisa y/o aleros: 4 m. sobre la rasante del terreno.

Pendiente máxima de la cubierta el 50 por ciento.

Altura máxima de cumbrera, la que se deduzca de la altura máxima de cornisa y de pendiente.

Mugetarainoko tartea: 10 m.

2. Udalak mugetarainoko tartea txikiagotzeko baimena eman ahal izango du, baldin eta partzelaren geometriak baimendutako erai-kigarritasuna ez badu ahalbidetzen, mugetarainoko tartea mantentzea derrigorrezkoa izanez gero. Edonola ere, mugetarainoko baimendutako gutxieneko tartea 3 metrokoa izango da.

393. artikulua.- Haztegiak eta negutegiak

1. Haztegiak (C1 erabilerak barne) eta berotegiak (C2 erabilerak) ondoko balio maximo hauek errespetatuko dituzte:

Gehieneko okupazioa: Partzelaren azaleraren ehuneko 80

Mugetarainoko tartea: 2 m.

394. artikulua.- Abeltzaintzako ustiakuntzei lotutako eraikinak

1. Abeltzaintzako ustiapenak (C3 erabilerak) zuzenean lurzoruaren erabilerari lotuta daudenean, nekazaritza biltegiarako itxura parametro berak bete beharko dituzte.

2. Lurzoru erabilerari lotuta ez daudenean, beste "eraikuntzak eta ezarpenak" artikulua jasotako parametroak bete beharko dituzte.

3. Kasu batean edo bestean, eraikuntzak, gainera, tarte hauek izan beharko ditu, gutxienez:

a) Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: 50 m.

b) Putzuetarako eta ur-horniketaraino: 200 m.

c) Rivabellosako lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinaren mugetaraino: 200 m.

d) Gainontzeko hiri guneen lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinaren mugetaraino: 100 m.

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

1. Ondoko eraikin sailkapenerako parametro jakinak zehazten dira, eta hiru taldetan banatzen dira:

a) Kirol, sozio-kultura, osasun, erlijio eta zerbitzu publikoetarako ekipamenduak (E3n jasota daude).

b) Errepide zerbitzuetarako eremuak (hirugarren mailako E3ko erabileratan jasota daude).

c) Beste eraikin eta ezarpenak: Arrain-haztegiak eta erabilerak publikoko eta interes sozialeko gainontzeko eraikinak eta ezarpenak.

2. Ezarritako parametroak ondoko taula honetan jasota daude:

	A) Ekipamenduak	B) Errepideetako zerbitzuguneak	C) Beste eraikinak eta ezarpenak
Eraikigarritasuna	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lursailaren okupazioa	Ehuneko 60	Ehuneko 20	Ehuneko 10
Solairu kopurua	Behe solairu eta beste bat	behe solairua eta beste bat	Behe solairu eta beste bat
Erlaitzaren gehienezko altuera	7 m	10 m	6 m
Gutxieneko lursaila	-	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Mugetarainoko tartea	Eraikinaren altuera gune bakoitzean	10 m	10 m

Lursaila okupatzeko, estalitako eraikin guztia aintzat hartzen da, markesinak eta arkupeak barne. Eraikigarria izango da perimetro osoko azalera irekian eta baita itxian ere.

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

Familia bakarreko etxebizitza baimendu ahal izango da soilik, beheko eta goiko solairuari dagokion altuera maximoarekin, eta ondoko perimetro hauek errespetatuz:

Eraikigarritasuna: 0,10 m/m

Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 5.000 m

Gehieneko okupazioa: Ehuneko 10

Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: 7 m

Mugetarainoko tartea: 10 m

Lotutako gutxieneko azalera: 10.000 m

397. artikulua.- Lursaila ixteko baldintzak

1. Lurzoru urbanizaezineko finketako itxiturak ezin izango dira 1,60 m-tik gorakoak izan eta honako ezaugarri hauek izango dituzte:

Separación a linderos: 10 m.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar una disminución de la separación a linderos, cuanto la geometría de la parcela no permita materializar la edificabilidad permitida, si se exigiese mantener también la separación a linderos. En todo caso, la separación mínima a linderos autorizable será de 3 m.

Artículo 393.- Viveros e invernaderos

Los viveros (incluido en uso C1) e invernaderos (uso C2) respetarán los siguientes valores máximos:

Ocupación máxima: 80 por ciento de la superficie de la parcela.

Separación a linderos: 2 m.

Artículo 394.- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

1. Cuando las explotaciones ganaderas (usos C3) estén ligadas directamente al uso del suelo exigirán los mismos parámetros de forma que para los almacenes agrícolas.

2. Cuando no estén ligadas al uso del suelo se exigirán los parámetros que se establecen en el siguiente artículo para otros "edificios e implantaciones".

3. En uno o en otro caso, la edificación deberá además guardar las siguientes distancias mínimas:

a) A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

b) A pozos y manantiales de abastecimiento 200 m.

c) Al límite del suelo urbano o urbanizable de Rivabellosa: 200 m.

d) Al límite del suelo urbano o urbanizable de los demás núcleos urbanos: 100 m.

Artículo 395.- Otras edificaciones implantables en el medio rural

1. Se establecen parámetros específicos para las edificaciones que se enumeran a continuación, clasificándolas en tres grupos:

a) Equipamientos deportivos, socioculturales, sanitarios, religiosos y de servicios públicos (incluidos en E3).

b) Áreas de servicios de carreteras (se incluyen en los usos terciarios de E3).

c) Otros edificios e implantaciones: piscifactorías y los restantes edificios e implantaciones de utilidad pública e interés social.

2. Los parámetros que se establecen quedan fijados en la siguiente tabla:

	A) Equipamientos	B) Áreas de Servicios de Carreteras	C) Otros Edificios e Implantaciones
Edificabilidad	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	60 por ciento	20 por ciento	10 por ciento
Número de plantas	Baja más una	baja más una	Baja más una
Altura máxima de cornisa	7 m	10 m	6 m
Parcela mínima	-	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Separación a linderos	Altura de la edificación en cada punto	10 m	10 m

A efectos de ocupación de parcela se computa toda la edificación cubierta, incluidas marquesinas y porches. La edificabilidad se refiere a superficie cubierta y cerrada por todo su perímetro.

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

Sólo será autorizable la vivienda unifamiliar con altura máxima correspondiente a planta baja y alta, y respetando los siguientes parámetros:

Edificabilidad: 0,10 m/m

Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m

Ocupación máxima: 10 por ciento

Altura máxima a cornisa o alero: 7 m

Separación a linderos: 10 m

Superficie mínima vinculada: 10.000 m

Artículo 397.- Condiciones para el cierre de parcela

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una altura de 1.60 m y tendrán las siguientes características:

2. Itxiera ez eraikigarriak begetalak izango dira, edo metalezko, zurezko edo hormigoizko euskarriek (zimendurik gabe) eta metalezko sareak edo alambre-hesiak osatuko dute.

3. Eraikuntza itxiturretako zati opakua obrakoa izango da eta metro bateko altuera izango du, gehienez. Kanpoko aldea, behintzat, harriz edo harrizko xaflez burutu beharko da; gainerakoa, aldiz, landarez edo metalezko sarez egingo da, eta ez da erabat opakoa izango, inolaz ere. 3 metro dira, gutxienez, bideetako kanpo bazterretatik, eta 5 metro, bide publikoetatik.

4. Halaber, erabat diafanoa den burdin hari edo antzeko itxiera ezarri ahal izango da, eta piketeak sartu ahal izango dira zimentatu gabeko lursailean, 1 metroko altueran, asko jota.

5. Itxiera horiek, edonola ere, bide publikoekiko 5 metroko erretiro minimoa errespetatu beharko dute, eta baita ere arautegiak komunikabideekiko ezartzen duen gutxieneko distantzia, bere eragin eremuak jorratzerako garaian.

398.- Lurra mugitzea edo topografia aldatzea dakarten jarduerak

1. Jarduera guztietarako lizentzia eskaeran, eraikuntzakoak izan edo ez, lurra mugitu behar bada, lizentzia eskabidean ezpondei edo lubetei gero emango zaien tratamendua aipatu beharko da, paisaian integratuta gelditu behar baitute, behar den zuhaitz edo belar espezie landatuta. Baldintza hori betetzen ez duenak ez du lizentziarik lortuko.

2. Eraikuntzarik ez daukaten eremuetan debekatuta dago topografia aldatzea, 150 cm-tik gorako altuera daukaten ezpondak edo eustormak agertzea ekar dezaketen lur-mugimenduak eginez, eta 45°-tik gorako maldetako lubetekin edo euste-hormekin eutsita. Tarte handiagoa dagoenean beharrezkoa izango da aulki jarraituak ezartzea, batetik bestera 2 metroko tartearekin, gutxienez.

3. Edozer eraikuntzan aldameneko zonetako belar geruza ez da desagertuko, eta eraikuntza arrazoiak direla-eta kaltetu edo hondatu diren aldeak berrituko dira (materialen biltzea, makinariaren maniobrak, aldi bateko kokapenak, etab.).

399. artikulua.- Partzela beraren erabilera aniztasuna

1. Arautegi honek erabilera ezberdinetarako jasotzen dituen baldintzak betetzen diren guztietan, partzela berean hainbat erabilera baimendu ahal izango dira.

2. Eraikitako azalerak aplikatzeko eta baimendutako partzelak okupatzeko, finka hainbat zatitan banatuko da, hala badagokio, eta zati bakoitzari dagokion partzelaren okupazio eta eraikuntza baldintzak aplikatuko zaizkio, eraikuntza moten arabera.

3. Hala ere, gutxieneko partzela eta lotutako partzela emateko, nahikoa izango da erabilera baldintza zorrotzenak betetzea.

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

1. Abeltzaintza erabilerari lotutako eraikuntzak (C3, baita ustiapenari lotutako etxebizitza ere) baimendu ahal izango da baldin eta ondoko distantzia minimoak betetzen badira:

a) Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetarako eta putzuetarako: 50 m.

b) Putzuetarako eta ur-horniketarako: 200 m.

c) Rivabellosako lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinenaren mugetarako: 200 m.

d) Gainontzeko hiri guneen lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinenaren mugetarako: 100 m.

2. Hondakin solidoen (simaurtegiak) edo likidoen (purinak biltzea) biltegiek, eraikuntza elementuak erabili edo ez, baimendu ahal izango dira baldin eta distantzia minimo hauek betetzen badituzte.

a) Ur isurietara eta edateko uraren hodieta: 50 m.

b) Bainu zoneta: 50 m.

c) Herriguneetara: 50 m.

d) Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

2. Los cierres no constructivos serán vegetales, o compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambreda metálica.

3. Los cierres constructivos la parte opaca será de obra y no sobrepasará la altura de 1 m, siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior, mientras que el resto se realizará mediante vegetación o cercado metálico en ningún caso no totalmente opaco. Se retranquearán como mínimo 3 m desde los bordes exteriores de los caminos y 5 m de los cauces públicos.

4. Podrá disponerse también un cierre totalmente diáfano de alambre o similar y piquetes clavados en el terreno sin cimentación, que no superará 1 m de altura.

5. Estos cierres deberán respetar, en todo caso, un retiro mínimo de 5 m respecto a los cauces públicos y la distancia mínima a las vías de comunicación que se establece en esta normativa al tratar de sus zonas de afección.

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

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especial herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.

2. Queda prohibido modificar la topografía en los espacios libres de edificación, realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles superiores a 150 cm de altura, sostenidos con terraplenes de pendientes superiores a 45° o con muros de contención. Cuando sea necesario salvar un desnivel mayor se procederá a establecer bancadas sucesivas separadas al menos 2 m una de otra.

3. Al proceder a cualquier construcción se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas contiguas, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

Artículo 399.- Diversidad de usos en la misma parcela

1. Siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta normativa para los distintos usos se podrán autorizar varios usos distintos en la misma parcela.

2. Para la aplicación de las superficies construidas y ocupación de parcelas permitidas se considerará dividida la finca en distintas fracciones según el caso, aplicando las condiciones de ocupación de parcela y edificación a cada una de esas fracciones, según los tipos de construcción de que se trate.

3. Sin embargo, para la exigencia de parcela mínima y parcela vinculada, basta que se cumplan las condiciones del uso que resulte más exigente.

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

1. Las construcciones vinculadas al uso ganadero (C3, incluida la vivienda ligada a la explotación) sólo podrán autorizarse si se guardan las siguientes distancias mínimas:

a) A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.

b) A pozos y manantiales de abastecimiento 200 m.

c) Al límite del suelo urbano o urbanizable de Rivabellosa: 200 m.

d) Al límite del suelo urbano o urbanizable de los demás núcleos urbanos: 100 m.

2. El almacenamiento y el almacenamiento de deyecciones sólidas (estercoleros) o líquidas (depósitos de purines), utilicen o no elementos constructivos, sólo puede autorizarse cuando se guardan las siguientes distancias mínimas.

a) A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.

b) A las zonas de baño: 50 m.

c) A los núcleos de población: 50 m.

d) A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

3. Laborantza ureztapena hondakin likidoekin lur jakinetan egingo da, baldin eta gutxienez kasu bakoitzerako ezartzen diren distantzia hauek mantentzen badituzte, gutxienez:

a) Komunikabide nagusian, nazionalean eta eskualdekoan: 10 m.

b) Ur korrante natural, urtegi eta ura edateko hodietan, 50 metro.

c) Bainu zona ohikoetan eta egonkortuetan: 200 metro

d) Rivabellosako lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinaren mugetaraino: 200 m.

e) Erriberabeitiako gainontzeko edozein hiriguneetara: 100 m.

f) Hornidura putzu eta iturburuetara: 200 m. Debekatuta dago gainera babes perimetro osoan.

401. artikulua.- Betebehar komunak eraikuntza erabilera guztietarako

1. Azpiegituren sare orokorretarako (ura, argia, telefonoa...) lotuneak lurperatuko dira, aireko lineak beren-beregi debekatuta daudela.

2. Baimenduta daude energia sorgailuak edo hondakin urak arazteko bitarteko autonomoak, baita maila freatikotik ura hartzea ere, edateko arazketa egokia bermatzen bada. Eztanda motorrak erabiltzen badira, akustikoki bakartu beharko dira. Instalazio horiek arloan eskumena daukaten erakundeen aurretiko onespina izan beharko dute beti. Debekatuta dago saneamenduko sare orokorrerako lotunea abeltzaintzako instalazioetan.

3. Era berean, debekatuta dago araztu gabeko urak ibilgu publikoetara isurtzea. NTE-ISD arauak araututako hobi septikoen bidezko saneamendua gauzatzeko onartuko da.

4. Eraikuntza ezingo da baimendu bere erabilera hondakin enkoizpena suposatzen badu eta saneamenduari behar bezala egokitzen bazaio.

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

1. Ondoko erabilera hauek ezartzeko, beren ezaugarri bereziak eta lurraldean duten eragina aintzat hartuta, Plan Berezi bat izapidetu beharko da, beharrezko ezaugarriekin eta edukiarekin, helburuaren arabera eta antolamendu arautegiaren 77. eta 79. tik 81. era arteko artikuluek aurreikusitakoaren arabera.

a) Arrain-haztegiak (C3n jasota)

b) Nekazaritzako industriak (C5)

c) Campingak eta beste edozein aisialdiko erabilera publiko trinkoa (B2)

d) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak (E3)

E5. Industria edo biltegi arriskutsuak (E5)

2. Edonola ere, bere erabilera baimenduta egon beharko da kokatu nahi den tokian, eta lotutako eraikuntzek baldintza formalak eta eraikuntzakoak bete beharko dituzte, erabilera hori izenburu honetako 4. atalak jaso dezan.

3. Plan bereziak azterketa tekniko bat jasoko du, eta azterketa horretan jardueraren ezaugarriak zehaztuko dira, kokalekuaren deskribapena eta baita ere ingurumenean izan dezakeen eragina eta proposatzen diren neurri zuzentzaileak, eraginkortasun eta segurtasun maila adierazita. Azterketa hori Planaren beraren agiri osagarria izango da, eta antolamendu arautegiaren 71.2.b) artikuluan jasoko da.

4. Zio hauetako bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jarduera landa-ingurunean kokatzeko arrazoia:

a) Kokapen zehatzik behar ez duen jarduera hirigunearekin batearrezina izatea; edo landa-inguruan kokatzea (ez da nahitaezkoa baina bai oso komenigarria).

b) Erabilera edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

c) Erabilera beraren baldintza teknikoek hautatu den bestelako kokapena eskatzea, babes maila txikiagoko zonatan jartzea debekatuz.

3. El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará al suelo que guarda al menos las siguientes distancias de los elementos que en cada caso se indican:

a) A las vías de comunicación de la red principal, nacional y comarcal: 10 m.

b) A corrientes de agua naturales, embalses y conducciones de agua potable 50 m.

c) A las zonas de baño tradicionales y consolidadas: 200 m de

d) Al límite del suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa: 200 m.

e) A cualquiera de los restantes núcleos urbanos de Ribera Baja: 100 m.

f) A los y manantiales de abastecimiento: 200 m. Se prohíbe además en todo su perímetro de protección.

Artículo 401.- Exigencias comunes a todos los usos constructivos

1. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

2. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente. Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

3. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

4. La construcción no podrá autorizarse si uso supone la producción de residuos, y queda resuelto adecuadamente el saneamiento.

Artículo 402.- Implantación de usos y actividades mediante Plan Especial

1. Los siguientes usos, por sus peculiares características e impacto en el territorio, exigirán para su implantación, la tramitación de un Plan Especial con las características y contenido que corresponda según su finalidad y de acuerdo con las previsiones de los artículos 77 y 79 al 81 del Reglamento de planeamiento:

a) Las piscifactorías (incluido en C3)

b) Las industrias agrarias (C5)

c) Los camping y cualquier otro uso público intensivo de Ocio y esparcimiento (B2)

d) Los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (E3)

E5. Industrias o almacenamientos peligrosos (E5)

2. En todo caso deberá tratarse de un uso autorizable por el lugar en que se desea localizar, y las construcciones vinculadas han de cumplir las condiciones formales y constructivas que para ese uso puedan establecerse en la sección 4 de este Título.

3. El Plan Especial incluirá un Estudio técnico en el que se detallarán las características de la actividad, la descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. Este estudio se considerará un documento complementario del propio Plan, en el sentido que se establece en el artículo 71.2.b) del Reglamento de planeamiento.

4. Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

a) Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano; o que su localización en el medio rural aunque no imprescindible sea muy aconsejable.

b) Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

c) Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y no permitan situarlo en otro emplazamiento perteneciente a zonas de menor nivel de protección.

**2. kapituluak.- Zona bakoitzeko berariazko baldintzak****1. atala.- Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak**

403. artikulua. Babes bereziko kasuak.

1. Komunitate Intereseko Tokiek hartutako eremuak jasotzen ditu; toki horiek udalerrri barrutian dauden eta Eusko Jaurlaritzak proposatu ditu, 2000 Natura Sarean sartzeko.

2. Zehatz-mehatz, honako hauek dira Komunitate Intereseko Toki horiek:

ES2110033: Zadorrak ibaiertza

ES2110034: Bayaseko ibaiertza

3. Erabilera egokituena, onargarrien eta debekatuen erregimena Kudeatzeko Plana onartzen ez den bitartean, artikulua honetako atal hauek ezarritakoak izango da. Kudeaketa Plana onartzen denean, erregimen hau Kudeaketa Planak ezarritakoaren ordezkaria izango da, eta lehentasuna izango du, beti. Kategoriatan honetan erabilera egokiak honako hauek dira: kontserbazioa eta ingurumen hobekuntza.

4. Halaber, honako hauek onartu ahal izango dira: aisialdi hedagarria, arrain-haztegietako jarduera, bide elektrikoak, lurrazpiko bideak, izaera linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak (B mota), eta erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikinak.

5. Debekatuta daude izenburu honetako 2 kapituluak jasotako gainontzeko erabilera (375 artikulua eta hurrengo artikulua), eta horien artean erazketak jarduerak.

6. Baimendutako erabilerei lotutako eraikuntzek ondoko baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Abeltzaintzari lotutako eraikuntzak debekatuta daude eta baita ibaiaren bi aldeetara 50 metroko tartean eraikitzea ere.

b) Aurreko paragrafoak jasotako baldintzari kalterik egin gabe, erabilera publikoko eraikinek Plan Berezia izapidetu beharko dute, aurretik.

c) Edozein motako azpiegiturak ezingo dira ibaiaren luzetara ezarri, eta kategoriatan horretan jarriko dira arrazoizko aukerarik ez dagoen bitartean.

7. Edonola ere, aplikazioak izango dira abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretua eta 1982ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/CEE Zuzenbidearen 6 artikuluko 2, 3 eta 4 atalak, edo aurrera eramaten duen legegia espainiarra. Xedapen horiek bioaniztasuna bermatzeko neurriak ezartzen dituzte, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora mantentzearen bitartez.

404 artikulua.- Ingurumena hobetzeko lurzorua (IH)

1. Eremu naturalak dira gaur egun berreskuratzeko degradatuta daudenak, edo beren ezaugarri topografikoak direla-eta higadura prozedurak garatzeko joera izan dezakete, eta hortaz, berreskuratu behar dira.

2. Kategoriatan honetan erabilera sustatuak honako hauek dira: kontserbazioa eta ingurumen hobekuntza.

3. Baimendu daitezke honako hauek: aisialdi hedakorreko edo trinkoko erabilera, jarduera zinegetikoak, baso erabilera, garraio-bideak, aire lineak, lur azpiko lineak, izaera linealeko instalazio teknikoak (B motakoak) eta erabilera publikoko eraikinak.

4. Debekatuta daude izenburu honetako 2 kapituluak jasotako gainontzeko erabilera (375 artikulua eta hurrengo artikulua), eta horien artean abeltzaintza erabilera lotutako eraikuntzak. Erriberabeitiako kategoriatan horretako luraren NEURRIren murrizketa aintzat hartuta, erabilera egokitueta edo baimendutako lotutako eraikuntzak ez dira aurrera eramango, orokorrean. Lizentzia behar duen proiektua eremu horretatik kanpo ezarri ezin denean, ezintasun hori egiaztatu beharko da.

405. artikulua.- Basoko lurra (B)

1. Gaur egun basoek hartutako lurak jasotzen ditu, edo, gutxienez, zuhaitzak landatzeko baldintzak dituztenak.

2. Kategoriatan horretan aurrera eramandako erabilera bakarria basokoa da.

3. Debekatuta daude berotegi erabilera, etxebizitza isolatua eta instalazio arriskutsuak.

**Capítulo 2.- Condiciones particulares en cada zona****Sección 1.- Categorías en el suelo no urbanizable**

Artículo 403.- Suelos de especial protección (EP)

1. Incluye las áreas ocupadas por los Lugares de Interés Comunitario (LIC) situados en el término municipal y propuestos por el Gobierno Vasco para su integración en la Red Natura 2000.

2. En concreto, esos LIC son:

ES2110033: Ribera del río Zadorra

ES2110034: Ribera del río Bayas

3. Hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Plan de Gestión el régimen de usos propiciados, admisibles y prohibidos será el que se establece en los siguientes apartados de este artículo. Una vez aprobado el Plan de Gestión, este régimen será supletorio del que establecido por el Plan de Gestión, que tendrá siempre carácter prioritario. En esta categoría son propiciados los usos de conservación y mejora ambiental.

4. Serán también admisibles los de recreo extensivo, actividad piscícola, ganadería, líneas de tendido eléctrico, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal (Tipo B) y edificios de utilidad pública e interés social.

5. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en la sección 2 del capítulo 1 de este Título (artículo 375 y siguientes), y entre ellos las actividades extractivas.

6. Las posibles construcciones vinculadas a los usos permisibles quedarán sometidas a las siguientes conducciones:

a) Quedan prohibidas las construcciones ligadas a la ganadería y cualquier otra construcción situada en una franja de 50 m. a ambos lados del cauce de los dos ríos.

b) Sin perjuicio de la condición establecida en el párrafo anterior, los edificios de utilidad pública exigirán la previa tramitación de un Plan Especial.

c) Las infraestructuras de cualquier tipo no podrán establecerse longitudinalmente en la dirección del correspondiente río, y sólo se situarán en esta categoría cuando no exista una alternativa razonable.

7. En todo caso será de aplicación el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre y los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, o legislación española que lo desarrolle. Estas disposiciones establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Artículo 404.- Suelo de mejora ambiental (MA)

1. Son aquellas áreas naturales actualmente degradadas recuperación, o bien que por sus características topográficas, pueden ser proclives a desarrollar procesos de erosión, se considera necesario recuperar.

2. Los usos propiciados en esta categoría son los de conservación y mejora ambiental.

3. Son permisibles los usos de recreo extensivo e intensivo, las actividades cinegéticas, el uso forestal, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, subterráneas, instalaciones técnicas de carácter lineal (Tipo B) y los edificios de utilidad pública.

4. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en la sección 2 del capítulo 1 de este Título (artículo 375 y siguientes), y entre ellos las construcciones vinculadas al uso ganadero. Considerando la reducida dimensión del suelo de esta categoría en Ribera Baja se evitará con carácter general la realización en este suelo de construcciones vinculadas a los usos propiciados o permisibles. Cuando no fuese posible situarla fuera de esta área el proyecto sometido a licencia deberá justificar esa imposibilidad.

Artículo 405.- Suelo forestal (F)

1. Incluye los suelos actualmente ocupados por bosque o, al menos, con condiciones que hacen posible y deseable el desarrollo de arbolado.

2. El único uso propiciado en esta categoría es el forestal.

3. Quedan prohibidos los usos de invernaderos, vivienda aislada e instalaciones peligrosas.

4. Gainera ,orokorrean debekatuta dago edozein eraikuntza mota, azpiegiturak izan ezik.

406. artikulua.- Azaleko urak babesteko lurra

1. Euskal Autonomia Erkidegoko isurialde mediterraneoko Antolamenduko Lurralde Plana aurrera eramaterakoan, azaleko urak babesteko zona ibai ibilguen bi aldeetara dauden bi lur zintek osatzen dute, NOR.1.0 planoak erakutsi bezala, hartzen duen arro azaleraren arabera.

Bayas eta Zadorra ibaien kasuan, babes bereziko kategorian sartzen dira, eta bi kasuetan 50 metro zabalerako bandak ematen zaizkie, ibai-ibilguaren mugaketa lerrotik abiatuta.

2. Zaldiaran eta Quintanilla erreketan banda hori 15 metrokoa izango da ibai-ibilguaren muga bakoitzean.

3. Kategoría honetan erabilera sustatuak honako hauek dira: kontserbazioa eta ingurumen hobekuntza.

4. Baimendu daitezke honako hauek: aisialdi hedakorreko edo trinkoko erabilerak, jarduera zinegetikoak, nekazaritza, berotegia, abeltzaintza, baso erabilera, garraio bideak, aire lineak, lur azpiko lineak, izaera linealeko instalazio teknikoak (B motakoak) eta erabilera publikoko eraikinak.

5. Debe katuta daude izenburu honetako 2. ataleko gainontzeko erabilera guztiak.

6. kategoría horretan, debe katuta dago baita ere erabilera egokitu edo baimendutakoari lotutako edozein eraikuntza, ibaiaren luzetara jarri ezingo diren azpiegitura linealak, bereziki, kategoría horretan bakarrik egongo baitira arrazoizko beste aukerarik ez dagoenean.

407. artikulua.- Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabal eremua (A)

1. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako baldintza oneko lurrak jasotzen dituzte.

2. Erabilera sustatuak nekazaritza eta abeltzaintzakoak dira.

3. Debe katuta dago azaleko zerbitzuen instalazio teknikoak erabiltzea (A mota).

4. Gainontzeko erabilera guztiak baimendu daitezke; edonola ere, abeltzaintza erabilerei lotutako eraikuntza batzuk berariazko baldintza bete behar dituzte, 400 artikulua jasotzen dituenak, alegia.

2. atala. - Gaineratutako baldintzak

408. artikulua.- Akuiferoen kutsadurarekiko zaugarriak diren eremuak

1. Baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoen eremuak dira, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAEko akuiferoek kutsatzeko duten arrisku maparen irizpideen arabera.

2. Eremu horietan hondakin solidoen hondakindegia eta zabor-tegia debe katuta daude, baita isuri zuzenak eta zeharkakoak sortzen dituzten abeltzaintza ustiapenak ere.

3. Beste edozein eraikuntzatan, lizentzia behar duen proiektuaren memoriak egiaztatu beharko du aurreikusitako eraikuntzak eta erabilerak ez diela kalterik egingo lurrazpiko urei; behar izanez gero, proiektuak berak ondorio horiek saihesteko neurriak hartuko ditu.

409. artikulua.- Urak har ditzakeen eremuak

1. Beren kokapena, erliebea eta ezaugarri topografikoak direla eta, urak hartzeko arriskuak dute ohiko etorbideek, Eusko Jaurlaritzaren uholdeak prebenitzeko Plan Integralak jasotzen dituen parte hartzeko aldiaren arabera.

2. Debe katuta dago toki horietan ekipamendu komunitarioak, zerbitzu publikoak eta bestelako instalazioak egotea, baldin eta beren izaera, ezaugarriak edo materialak direla-eta arrisku larriak edo hondakin toxikoak edo arriskutsuak pilatzea eragin badezakete. Zehatz-mehatz, debe katuta daude berotegia eta haztegia, nekazaritzari lotutako eraikuntzak, erauzketa jarduerak, izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak (A motakoak).

4. Además, con carácter general quedan prohibido cualquier tipo de construcción, excepto las infraestructuras.

Artículo 406.- Suelo de protección de aguas superficiales (AS)

1. En aplicación del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Mediterránea, la zona de protección de aguas superficiales está constituida, tal como se refleja en el plano NOR.1.0 por dos franjas de terreno a ambos lados de los cauces de los ríos y arroyos según la superficie de cuenca que recoge.

a) En el caso de los ríos Bayas y Zadorra, esta protección queda englobada en la categoría de especial protección, a la que se le atribuye en los dos casos unas bandas de 50 m de ancho medidas a partir de la línea de deslinde del cauce.

2. En los arroyos Zaldiaran y Quintanilla, el ancho de esta banda será de 15 m a cada uno de los límites del cauce.

3. Los usos propiciados en esta categoría son los de conservación y mejora ambiental.

4. Son permisibles los usos de recreo extensivo e intensivo, las actividades cinegéticas, la agricultura, los invernaderos, la ganadería, el uso forestal, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, subterráneas, instalaciones técnicas de carácter lineal (Tipo B) y los edificios de utilidad pública.

5. Quedan prohibidos todos los demás usos incluidos en la sección 2 de este Título.

6. En esta categoría queda también prohibida cualquier construcción vinculada a los usos propiciados o permisibles, exceptuando exclusivamente las infraestructuras lineales que no podrán establecerse longitudinalmente en la dirección del correspondiente río, y sólo se situarán en esta categoría cuando no exista una alternativa razonable.

Artículo 407.- Zona agroganadera y campiña (G)

1. Incluye el suelo con buenas condiciones para la explotación agrícola y ganadera.

2. Los usos propiciados son los de agricultura y ganadería.

3. Quedan prohibidos los usos de instalaciones técnicas de servicios de carácter superficial (Tipo A).

4. Resultan permisibles todos los demás usos; en todo caso algunas construcciones vinculadas a usos de ganadería han de cumplir en su localización las condiciones particulares que para ellas se establecen en el artículo 400.

Sección 2.-Condicionantes superpuestos

Artículo 408.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

1. Son aquellas áreas que constituyen acuíferos subterráneos o corresponden a las áreas de recarga de éstos y que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios de del "Mapa de Vulnerabilidad de los Acuíferos a la Contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

2. En estas áreas quedan prohibidas las escombreras y vertederos de residuos sólidos y las explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.

3. En el caso de cualquier otra construcción, la memoria del proyecto sometido a licencia deberá justificar que la construcción prevista y el uso para el que se destina no tendrá consecuencias nocivas sobre las aguas subterráneas; en caso necesario el propio proyecto contemplará las medidas necesarias para evitar esas consecuencias.

Artículo 409.- Áreas inundables

1. Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los períodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones del Gobierno Vasco.

2. Queda prohibida la localización en estas zonas de equipamientos comunitarios, servicios públicos y cualquier instalación que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves o acumulación de residuos tóxicos o peligrosos. En concreto se prohíbe la construcción de invernaderos y viveros, construcciones vinculadas a la agricultura, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (Tipo A).

3. Arau orokor gisa, urak har ditzakeen zonatan ezarpen berriko instalazioek diseinu egokiak izan beharko dituzte, uholdeek eragindako kalteak ekiditeko eta ura erraz ustea aurreikusteko, fenomeno hori emango balitz.

410. artikulua.- Higatu daitezkeen eremuak

1. Beren ezaugarri litologikoak eta erliebekoak direla eta, higadura fenomenoak agertzeko suszeptibilitate maila altua duten eremuak dira.

2. Lurraren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira. Estalkiari mehatxu egiten dioten edo lur mugimenduak dakartzaten jarduera guztiek aurre egin beharko diote arriskua gutxitzeko neurriak hartzeko baldintzari eta eragile hori ematen ez den lurretan erabilerak aurrera eramateko zailtasunari.

3. Udal lizentzia behar duen proiektu teknikoak bi muturrak egiaztatu beharko ditu.

3. Atala. Kalteak jasan ditzaketen bideen eta azpiegituren eremuak  
422. artikulua.- Kalteen izaera

1. Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio plano orokorrek erakusten digute azpiegituren beren ezaugarriak eta lege agindua direla-eta lurraren erabileran kalteak eragiten dituzte.

2. Atal honetako ondoko artikulua hauean jasotzen dira kalte horiek. Hirigintza arautegi honek eta dagokion sektore arautegiak jasotakoaren artean kontraesanik ematen bada, azkeneko baldintza hori bete beharko dute eraikuntzek.

3. Edonola ere, kalteak jasan dituen zona banda batek osatuko du; banda hori mugatuta egongo da azpiegiturarekiko paraleloak diren bi lerroekin, eta kasu bakoitzari dagokion zabalera adieraziko da.

4. Zabalera horren eta erabilitako eskalaren arabera, planoan, kasu batzuetan kalteak jasan dituen zonaren zabalera jaso da, eta beste kasu batzuetan, ordea, azpiegituraren trazadura bakarrik. Zalantzarik badago, neurriak lurraren gainean hartuko dira.

412. artikulua.- Bide komunikazioak babesteko zona

1. Errepidearen eta bideen alde bietara bi lur-zerrenda egongo dira. Barrualdetik, jabari publikoko zonarekin egingo dute muña lur-zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, galtzadaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren lerroekin, bide mota bakoitzerako ezarritako distantziarekin:

a) 100 metro autopista, autobia eta bide lasterretan (A-68, A-1 eta N-1).

b) 25 metro Manzanosetik Quintanillara, Manzanosetik Armiñonera eta Armiñonetik Rivabellosara daramaten gainontzeko errepideetan eta bideetan.

2. Arabako Foru Aldundiaren 20/1990 Foru Arauak zerrenda horietako lurra erabiltzeko baldintzak eta zorrak jasotzen ditu, eta, zerrenda horretan aurrera eraman nahi den edozein jarduera motarako, edonola ere, polizia baimena eskatu beharko dio Foru Aldundiko organo eskudunari.

3. Besteak beste, Foru Arauak jasotako baldintzak eta zorrak, eraikuntzarako dituzten ondorioak direla eta.

4. Lurzoru urbanizaezinean ezin da bidearen alde bakoitzean eta ondoko zabalean zerrendarik eraiki, galtzaren kanpoko ertzetik neurtuta, betiere.

a) Autopistetan eta autobietan: 50 m.

b) Errepideetan: 25 m.

5. Arautegi horrek debeku bera ezartzen du, udalerriko bide publikoetako alde bakoitzean dagoen zerrendarako. Zerrenda horren zabalera bideen arabera izango da.

a) 25 metro lotura hauean: Manzanos eta Quintanilla, Manzanos eta Armiñon eta Rivabellosa eta Armiñon

b) 8 metro gainontzeko bide publikoetarako.

413. artikulua.- Finkak prekarioan ixtea

1. Hala eta guztiz ere, Foru Aldundiaren organo eskudunak finkak ixtea xedatu dezake, prekarioan, betiere; horretarako, galtzada kanpoan dagoen ertzetik distantzia hauek kendu beharko dira:

3. Como norma general, las instalaciones de nueva implantación en zonas inundables deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de una posible inundación y prever la fácil evacuación de las aguas si este fenómeno llegara a producirse.

Artículo 410.- Áreas erosionables

1. Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

2. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. Todas aquellas actividades que supongan una amenaza para la cubierta o impliquen movimientos de tierra estarán condicionadas a la adopción de medidas que disminuyan este riesgo, y a la dificultad para implantar esos usos en suelos en que no se de este condicionante.

3. El proyecto técnico sometido a licencia municipal deberá justificar ambos extremos.

Sección 3.- Zonas de afección de vías e infraestructuras

Artículo 411.- Carácter de las afecciones

1. Los planos de clasificación y calificación global del territorio refleja las infraestructuras existentes que, por sus propias características y por imperativo legal, suponen afecciones en el uso del suelo.

2. En los siguientes artículos de esta sección se recogen estas afecciones. En caso de contradicción entre lo establecido por esta normativa urbanística y la normativa sectorial correspondiente, será de aplicación esta última condición que han de cumplir las construcciones que usos afecciones; en caso,

3. En todos los casos la zona afectada queda formada por una banda limitada por dos líneas situadas paralelas a la infraestructura y del ancho que en cada caso se indica.

4. Atendiendo a este ancho, y a la escala utilizada en el plano en algunos casos se ha reflejado el ancho de la zona afectada, en otros casos sólo el trazado de la infraestructura. En caso de duda, las medidas se tomarán sobre el terreno.

Artículo 412.- Zona de protección de las comunicaciones viarias existentes

1. Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a la distancia que se indica para cada tipo de vía:

a) 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas (A-68, A-1 y N-1).

b) 25 m en el resto de carreteras y los caminos que conducen de Manzanos a Quintanilla, de Manzanos a Armiñón y de Armiñón a Rivabellosa.

2. La Norma Foral 20/1990 de la Diputación Foral de Álava establece distintas condiciones y servidumbres en el uso del terreno incluido en esas franjas, exigiendo en todo caso, para cualquier tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo en esta franja, la solicitud del correspondiente permiso de policía al órgano competente de la Diputación Foral.

3. Entre ellas, las condiciones y servidumbres establecidas en la citada Norma Foral, por sus consecuencias para la edificación destaca la que sigue.

4. En el suelo no urbanizable queda prohibida cualquier construcción en una franja situada a cada lado de la vía y del siguiente ancho, medido siempre desde la arista exterior de la calzada.

a) En las autopistas y autovías: 50 m.

b) En las carreteras: 25 m.

5. Esta normativa establece esa misma prohibición en una franja situada a cada lado de los caminos públicos que discurren por el término municipal. La anchura de esa franja varía en los distintos caminos.

a) De 25 m en los caminos que unen Manzanos con Quintanilla, Manzanos con Armiñón y Rivabellosa con Armiñón.

b) De 8 m en el resto de los caminos públicos.

Artículo 413.- Cierre de fincas en precario

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior el órgano competente de la Diputación Foral podrá permitir, siempre en precario, la disposición de cierres de fincas, que en todo caso deberán retirarse de la arista exterior de la calzada las siguientes distancias:



- a) Lehenetsitako intereseko sareko autobiak eta errepideak: 25 m.
- b) Sare nagusiko errepideak: 12,50 m.
- c) Lurralde sareko errepideak: 10,00 m.
- d) Tokiko sareko eta alboko errepideak eta bideak: 8,00 m.

2. Distantzia hori 3 metro murriztu ahal izango da itxiera diafanoa denean.

3. Distantzia horiek erraz desmunta daitezkeen instalazioei bakarrik aplikatuko zaizkie, baita itxiera diafanoei ere, ikuspen eta bide segurtasuneko baldintzak lermatzen ez badira, betiere. Desmuntagarriak ez diren fabrikak eta instalazioak itxeko, aplikazioa izango da aurreko artikulua jasotako gutxieneko erretiroa.

artikuluak.- Aurreikusitako bide komunikazioen babes eremuak.

1. Bariante gisa erreserbatuta dagoen arautegi planoek jasotako zonan aurrekusi da A-3312 errepidean saihesbide bat eraikitzea, Rivabellosako igarobidean.

2. Zona horretan ezin da eraiki, baldin eta foru errepideetako erakunde eskudunak eraikuntza baimentzen badu, prekarioan.

#### 415. artikulua.- Trenbideen babes eremua

Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbidearen Sektoreko Lurralde Planak jasotakoaren arabera, dagokion planoak erakusten duen moduan, trenbideko bi aldeetara 50 metro zabalerako lur-zerrendak ditu, trenbideko kanpo bidean horizontalean eta perpendikularrean neurtuta, trenbidea dagoen lur-berdinketa ertzetik.

1. Trenbideko alde bakoitzeko zerrendari dagokio, 50 metroko zabalerakoa, bideko lur-berdinketaren kanpo ertzetik neurtuta.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbidearen Sektoreko Lurralde Planak baldintzak ezartzen ditu, zona horiek erabiltzeko edo bertan eraikitzeko. Besteak beste, eraikuntzarako ondorioak direla eta, hona hemen baldintzetako bat:

3. Lurzoru urbanizaezinean ezin da bidearen alde bakoitzean eta ondoko zabalean 20 metro zabalerako zerrendarik eraiki, lur-berdinketaren kanpo ertzetik neurtuta.

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

1. 5 metroko zabalerako zerrendak osatzen du, hodiaren ertz bakoitzean: gas- bidea, olio-bidea, hoditeria edo hodi-biltzailea.

2. Hodi biltzailearen kanpo mugako alde bakoitzera, bi metroko bandan, debekatuta daude golde lanak, aitzurketa lanak edo antzekoak, zuhaitzak edo zurtoin altuko zuhaixkak landatzea eta edozein motako eraikinak altxatzea, nahi zeta aldi batekoak izan, dokumentu grafikoek erakusten ditugutenaren arabera.

#### 417. artikulua.- Elektrizitate eroapenak babesteko eremua

1. Babes eremuan dauden lurrazpiko hoditeriek aurreko artikulua jasotako gas-bideetarako, olio-bideetarako eta bestelakoetarako ezarritako erregimen bera izango dute.

2. Babes eremuko aire hoditeria linea elektrikoaren alda bakoitzean banda bat izango du, eta balio hauen zabalera bera edo handiagoa:

a) 5 m.

b)  $3,3 + U/100$  (U tentsioa kilovoltionetan neurtzen da, eta distantzia metrotan).

3. Babes eremuan ezingo da eraiki.

#### artikuluak.- Done Jakue Bidea babesteko eremua

1. Dona Jakue Bidearen trazadura NOR.0.1B islatuta dago, eta A-3312 eta A4341 errepide tarteetan babestuta dago, errepiderako ezarrita dagoen erregimen berarekin, 412.4.b). artikulua jasotzen duen eran.

2. Armiñonetik Rivabellosara doan bide publiko zaharretik doan tartean (erabileratik kanpo geratu den zatia barne, A-68 autopista eraikitzearen ondorioz) honako eremu hauek ezarrita daude:

- a) Autovías y carreteras de la red de interés preferente: 25 m.
- b) Carreteras de la red básica: 12,50 m.
- c) Carreteras de la red comarcal: 10,00 m.
- d) Carreteras de la red local y vecinas, y caminos: 8,00 m.

2. Esta distancia podrá reducirse a 3 m cuando se trata de un cierre diáfano.

3. Estas distancias sólo serán aplicables a instalaciones fácilmente desmontables, así como cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermaidas las condiciones de visibilidad y seguridad vial. En el caso de cierres de fábrica e instalaciones no desmontables será aplicable el retiro mínimo establecido en el artículo anterior.

Artículo 414.- Zona de protección de las comunicaciones viarias previstas

1. La zona identificada en los planos normativos como reserva para variante se establece para permitir la construcción de una variante a la carretera A-3312 en su paso por Rivabellosa.

2. En esa zona queda prohibida cualquier edificación, salvo que el organismo competente de las carreteras forales autorice en precario esa construcción.

#### Artículo 415.- Zona de protección de las líneas ferroviarias

De acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco queda constituida, tal como se refleja en el plano correspondiente, por sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea de 50 m de anchura medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde la arista de la explanación en que se sitúa la vía férrea.

1. Consiste en una franja a cada lado de la línea férrea, y de una anchura de 50 m, medidos desde la arista exterior de la explanación en que se apoya la vía.

2. El Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece distintas condiciones para el uso o para la construcción en esas zonas. Entre ellas, por sus consecuencias para la edificación destaca la que sigue.

3. En el suelo no urbanizable queda prohibida la edificación en una franja a cada lado de la vía férrea y de un ancho de 20 m medido desde la arista exterior de la explanación.

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

1. Queda constituida por una franja de 5 m de anchura a cada lado del eje de los conductos de que se trate: gasoducto, oleoducto, tubería o colector.

2. En la banda de dos metros a cada uno de los lados del límite externo del conducto de que se trate se prohíben trabajos de arado, cava u otros análogos, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tenga carácter temporal o provisional según se indica en la documentación gráfica.

#### Artículo 417.- Zona de protección de conducciones eléctricas

1. En el caso de conducciones enterradas la zona de protección tendrá el mismo alcance y régimen que el establecido en el artículo anterior para gasoductos, oleoductos, etc.

2. En el caso de conducciones áreas la zona de protección quedará formada por una banda a cada lado de la proyección del tendido eléctrico y un ancho igual o superior al mayor de los siguientes valores:

a) 5 m.

b)  $3,3 + U/100$  (la tensión U se mide en Kilovoltios, y la distancia resultante queda expresada en metros).

3. En las zonas de protección no se permite ninguna edificación.

#### Artículo 418.- Zona de protección del Camino de Santiago

1. El trazado del Camino de Santiago, reflejado en el plano NOR.0.1B, en los tramos que discurre por la carretera A-3312 y A4341, queda protegido con el régimen establecido para la propia carretera tal como se recoge en artículo 412.4.b).

2. En el tramo que discurre por el antiguo camino público de Armiñón a Rivabellosa (incluida la parte que ha quedado fuera de uso, al construir la autopista A-68) se establecen las siguientes zonas:

a) Zortasun zona honakoa da: bidearen albo bakoitzetik paralelo dagoen 3 metro zabaleko lur zerranda, bidearen lur-berdinketaren ertzetik neurtuta.

b) Donejakue Bidearen atxikipen zona honakoa da: bidearen ertzetik paralelo dagoen lur zerranda, zortasun zonako mugaren eta bidearen lur-berdinketaren ertzetik 30 metrora dagoen lerroaren bidez zedarritutakoa.

3. Zortasun zonarako honako xedapen hauek aplikatuko dira:

a) Gainerakoak debeku dira. Halaber, bertako paisaiarekin bat ez datozen landare eta zuhaitzak landatzea ere debekatuta dago.

b) Eraikuntzaz kanpoko jarduerak: Debebatuta daude mehatze ustiapena, harriak ateratzea eta harrobiak; halaber, debebatuta daude lur mugimenduak, baldin eta ondoko epigrafeak baimendutako azpiegiturek eragindakoak ez badira.

c) Eraikuntzako jarduerak: Azpiegiturak eta zerbitzuen eroan-bideak egitea baimendu ahal izango da. Horretarako, Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailari baimena eskatu beharko zaio, eta jarduerak izango duen eragina eta bidea baldintza egokietan ordezkatzeko hartu beharreko neurriak jasoko dituen proiektu osoa aurkeztuko da eskaerarekin batera.

d) Gainerako jarduera guztiak, eraikuntzakoak edo ez, debebatuta daude.

4. Atxikipen zonarako honako xedapen hauek aplikatuko dira:

a) Eraikuntzaz kanpoko jarduerak: Oihana arrasean moztea debeku da. Lur mugimenduak, luberriketa, egur aprobetxamendua eta bestelakoak jasotzen dituztenak baimendu ahal izango dira, Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailaren baldintza espresa badute, betiere.

b) Debebatuta dago meatzeak ustiatzea, edozein harri mota erauztea eta harrobiak ustiatzea.

c) Eraikuntzako jarduerak: Bidea eta ingurua mantentzeko, hobetzeko eta gozatzeko azpiegiturak eta instalazioak baimendu ahal izango dira, eta, horretarako, baldintza espresa eskatuko zaio Arabako Foru Aldundiaren Sail eskudunari, artikulua 3. c) atalak jasotako baldintzatan.

d) Gainerako jarduera guztiak, eraikuntzakoak edo ez, debebatuta daude.

## VI. titulua.- Ondare historikoa eta kulturala babesteko arautegia

### 1. kapitulua.- Xedapen orokorrak.

419. artikulua.- Babesaren helburua eta sistematika

1. Erriberabeitiko interes historikoko eta kulturalako ondarea babesteko, arautegi honen bitartez, lursail bakoitzerako berariazko baldintzak ezartzen dira. Era berezi batean, babes hori bermatzeko katalogo bat ezarriko da eta bertan sailkatuko dira babes mota ezberdineko eraikuntzak, elementuak eta intereseko tokiak; halaber, babesteko arautegiak zehaztuko ditu maila bakoitzari aplikatu beharreko erregimena.

2. Babes Arautegia eraginkorra izan dadin, alde zurretik eraikitzen jarduketara desberdinak eta obrak zehaztu behar dira, bai eta babestutako eraikinen elementu eta osagai formal eta materialak.

3. Gainerakoan, batetik, katalogoak eraikin bakoitzari aplikatu dakiokeen babes maila esleitzen du, eta, bestetik, eraikin jakin baten egindako jarduketei aplikatu dakizkion baldintza bereziak zehazten ditu.

420. artikulua.- Babes-mailak

1. Erriberabeitiako gune ezberdinen balore historikoak eta kulturalak babesteko babes-maila ezberdinak ezarrita daude, eta horien arabera banatzen dira babestu behar diren eraikin eta elementu guztiak. Zehatz esanda, hurrengo mailak ezarri dira:

I. Babes osoa

II. Babes estrukturala

a) La zona de servidumbre queda formada por una franja de terreno paralela a cada lado del camino en una anchura de 3 m medidos desde el borde de la explanación en que se asiente el camino.

b) La zona de afección comprende una franja de terreno paralela a los bordes del camino y definitiva por el límite de la zona de servidumbre y una línea situada a 30 m del borde de la explanación en que se asiente el camino.

3. Para la zona de servidumbre serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Quedan prohibidas las matarrasas. Así mismo, se prohíbe la plantación de especies no propias del entorno paisajístico.

b) Actividades no constructivas: Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras; quedan así mismo prohibidos los movimientos de tierra salvo los producidos por la implantación de infraestructuras autorizadas por el epígrafe siguiente.

c) Actividades constructivas: Podrán autorizarse la ejecución de infraestructuras y conducciones de servicios, para lo que habrá de solicitarse permiso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, acompañado de proyecto completo en el que se contemple el impacto causado y las medidas a tomar para la sustitución del camino en las debidas condiciones.

d) Quedan prohibidas todas las demás actividades sean constructivas o no.

4. Para la zona de afección serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Actividades no constructivas: - Se prohíbe la corta a hecho. Podrán autorizarse aquellas que impliquen movimiento de tierras, roturación, aprovechamiento maderero y de leña etc. siempre que cuenten con permiso expreso del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

b) Se prohíbe la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras.

c) Actividades constructivas: Podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, para lo que se solicitará permiso expreso al Departamento competente de la Diputación Foral Álava, en los mismos términos que los establecidos en el n.º 3. c) de este artículo.

d) Quedan prohibidas todas las demás actividades sean constructivas o no.

## Título VI.- Normativa para la protección del patrimonio histórico y cultural

### Capítulo 1.- Consideraciones generales

Artículo 419.- Objeto y sistemática de la protección

1. La protección del Patrimonio de interés histórico y cultural en el ámbito del término municipal de Ribera Baja se realiza mediante la presente normativa de protección con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas. De modo especial esa protección se garantiza mediante el establecimiento de un catálogo que clasifica la edificación, elementos y lugares de interés en distintos grados de protección y la normativa de protección que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados.

2. La operatividad de la normativa de protección supone la definición previa de las distintas actuaciones y obras posibles en la edificación, y la identificación de los elementos y componentes formales y materiales de los edificios protegidos.

3. Por lo demás, el catálogo, al tiempo que adjudica al grado de protección aplicable a cada uno de los edificios o elementos, determina las condiciones particulares que son aplicables a las actuaciones que se deseen realizar en ellos.

Artículo 420.- Grados de protección

1. Para la protección de los valores históricos y culturales de los distintos núcleos de Ribera Baja se establecen distintos grados de protección, entre los que se distribuyen todos aquellos edificios y elementos merecedores de protección. En concreto se establecen los siguientes grados:

I. Protección Integral

II. Protección Estructural

III.- Ingurumen babesa

IV. Elementu berezien babesa

V. Arkeologikoak izan daitezkeen eremuak babestea

2. Babes maila desberdinak zehazteko, babestu behar diren balio historiko eta kulturalak -bereziki, arkitekturaren eta hirigintzaren aldekoak- hartzen dira kontuan, baina horien bizigarritasuna eta kontserbazioa bermatzeko komenigarriak edo beharrezkoak izan daitezkeen obra mota ere kontuan hartzen da.

3. Urtarrilaren 14/2000 Dekretuak Dona Jakue Bidea Kalifikatuta Ondare Kultural gisa aitortu zuen, monumentu multzoko kategorian; bide hori Erriberabeititik igarotzen da. Esaterako, Armiñonetik Rivabellosara doan bide publikoa jarraitzen du, udalerriko mugatik, A-68 autopistara iritsi arte; gune horretan mozten da eta autopista igarota aurrera egiten du, gaur egun erabiltzen ez den bide zaharretik; Rivabellosako hirigunean sartzen da, San Juan eta Magdalena baselizen ondoan, Postas kalean eta Foruen Enparantzatik jarraitzen du, San Prudentzio kalea, eta hirigunea utzita A-3312 errepidetik, Comuniara bidean, Bayas ibaiaren gaineko zubia igaro eta A-4341 errepidea hartu arte; gero, hegoaldera egiten du, Miranda de Ebrora norabidean, Burgoseko probintziarekin muga egiten duen arte.

4. Monumentu multzoa honela babestuta dago:

a) Multzoan jasotako higieziei ondoko babes maila ematen zaie:

b) Lurzoru urbanizaezineko tarteen babesa jasota dago hirigintza arautegi honen IV. tituluan.

c) Rivabellosako lurzoru urbanizagarriko eta urbanizaezineko tartea babestuta daude dagokion arautegi partikularraren bitartez; Gainera, 14/2000 Dekretuak jasotako 17. artikulua araber, hiribideak ezingo dira kendu, izaera orokorreko edo bereziko udal antolamendua aldatzeagatik.

421. artikulua.- I babes-maila: Integrala

1. Balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinei aplikatzen zaie, Erriberabeitiako guneetan duten garrantziaren arabera.

2. Maila honetan jasotzen dira:

San Juan eta Magdalena baselizak (Rivabellosa)

Rivabellosako zubia

San Estebaneko eliza (Erriberabeitiaren Quitanilla)

422. artikulua.- II. babes-maila: Egiturakoa

1. Eraikin baliotsuei aplikatzen zaie, Erriberabeitiako guneetan, eta mantendu beharko lirakeke, beren balio historiko eta kulturalagatik, tokiko talde memoria mantentzeko. Gainera, osatzen joan ziren moten adibide dira, eta agerian jartzen dituzte bereziki fatxada edo bolumen osaratan.

2. Maila honetan jasotzen dira:

Nuestra Señora del Rosarioko Eliza (Rivabellosa)

Saenz Santa Mariatarren jauregia (Foruen Enparantza 2, Rivabellosa)

Ospitale zaharra (San Prudentzio kalea 13, Rivabellosa)

San Juan Bautista eliza (Manzanos)

Salazar jauregia (San Juan kalea 16, Manzanos)

Landetxea (Travesía de San Juan ibilbidea 1, Manzanos)

Baseliza zaharra (Manzanos)

Asuncion eliza (Rivaguda)

Iturria, uraska eta garbitokia (Melledes)

San Roman eliza (Igay)

Landetxea (La Fuente kalea 4, Igay)

Bayas ibai gaineko zubia (Igay)

Ohiko etxola (Igay)

423. artikulua.- III. babes-maila: Ingurumena

1. Erriberabeitiako tipologiarekin bat datozen eta hiri paisaian modu positiboan laguntzen duten eraikinei aplikatzen zaie.

III. Protección Ambiental

IV. Protección de elementos singulares

V. Protección de Zonas de presunción arqueológica

2. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales – especialmente arquitectónico y urbanísticos – que merecen ser protegidos, pero también el tipo de obras que puede ser conveniente o necesarios realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

3. El Decreto 14/2000, de 25 de enero, declaró como Bien Cultural Calificado, en la categoría de Conjunto Monumental el Camino de Santiago; cuyo itinerario interior discurre por el término municipal de Ribera Baja. En concreto sigue el actual camino público de Armiñón a Rivabellosa, desde el límite del término municipal hasta llegar a la autopista A-68; en ese punto queda interrumpido y continúa pasada la autopista en el antiguo camino, actualmente en desuso; entra en el núcleo urbano de Rivabellosa, junto a la Ermita de San Juan y de la Magdalena, por la calle Postas, sigue por la Plaza de los Fueros, calle San Prudentio, continuando una vez abandonado el núcleo urbano por la carretera A-3312 hacia Comuniación, atravesando el puente sobre el Río Bayas y continuando hasta alcanzar la carretera A-4341 que sigue hacia el sur, en dirección a Miranda de Ebro hasta la limite con la provincia de Burgos.

4. El referido Conjunto Monumental queda protegido del siguiente modo:

a) A los inmuebles incluidos en el conjunto se le asigna el grado de protección correspondiente.

b) La protección de los tramos que discurren por suelo no urbanizable queda fijada en el Título IV de esta normativa urbanística.

c) Los tramos situados en el suelo urbano y urbanizable de Rivabellosa, quedan protegidos a través de la correspondiente normativa particular; además, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 17 del citado Decreto 14/2000, las vías urbanas correspondientes no podrán ser eliminadas por modificación del planeamiento municipal de carácter general ni especial.

Artículo 421.-Grado de protección I: Integral

1. Se aplica a edificios de valor singular histórico y arquitectónico, atendiendo también a su relevancia dentro de los distintos núcleos de Ribera Baja.

2. Se incluyen en este grado:

Ermita de San Juan y de la Magdalena (Rivabellosa)

Puente de Rivabellosa

Iglesia de San Esteban (Quitanilla de la Ribera)

Artículo 422.- Grado de protección II: Estructural

1. Se aplica a aquellos edificios valiosos, dentro de los distintos núcleos de Ribera Baja, que deberían ser conservados por su valor histórico y cultural, para mantener la memoria colectiva del lugar. Son muestra, además, de las tipologías que se fueron conformando y los ponen de manifiesto especialmente en su Composición de fachada o volúmenes.

2. Se incluyen en este grado:

Parroquia de Nuestra. Señora del Rosario (Rivabellosa)

Palacio de los Sáenz Santa María (Pza de los Fueros n 2, Rivabellosa)

Antiguo Hospital (c/San Prudentio n 13, Rivabellosa)

Iglesia parroquial de San Juan Bautista (Manzanos)

Palacio Salazar (c/San Juan n 16, Manzanos)

Casa rural (c/Travesía de San Juan n 1, Manzanos)

Antigua Ermita (Manzanos)

Iglesia de la Asunción (Rivaguda)

Fuente, abrevadero y lavadero (Melledes)

Iglesia de San Román (Igay)

Casa rural (c/La Fuente n 4, Igay)

Puente sobre el río Bayas (Igay)

Cabaña tradicional (Igay)

Artículo 423.- Grado de protección III: Ambiental

1. Se aplica a aquellos edificios acordes con la tipología característica de Ribera Baja y que colaboran positivamente en el paisaje urbano.

2. Maila honetan jasotzen dira:

Landetxea (Alfonso VI kalea 28, Rivabellosa)  
 Landetxea (Alfonso VI kalea 2, Rivabellosa)  
 Landetxea (Lopez de Ayala kalea 27, Rivabellosa)  
 Dorrea (San Juan 9 kalea, Manzanos)  
 Landetxea (San Juan kalea 21, Manzanos)  
 Landetxea (La Fuente kalea 3, Igay)  
 San Juan Evangelista eliza (Melleles)  
 Landetxea (Erreala kalea 5, Igay)  
 Landetxea (Erreala kalea 6, Igay)  
 Landetxea (Las Huertas kalea 12-14, Erriberako Quintanilla)  
 Seinalleen dorre zaharra (Erriberako Quintanilla)  
 Landetxea (Erreala kalea 2, Erriberako Quintanilla)

424. artikulua.- IV. babes-maila: Elementu nabarmenak

1. Erregimen hori aplikatuko zaie elementu jakinei, baldin eta eremu publikoan edo beren interes historikoa eta kulturala direla-eta mantendu behar diren eraikinetan.

2. Maila honetan jasotzen dira:

Landetzeko ezkutua (Lopez de Ayala kalea 15, Rivabellosa)  
 Landetzeko marrazkian eta inskripzioak (San Juan kalea 6, Manzanos)

Erliebeko gurutzeta, landetxean (Erreala kalea 9, Rivaguda)

Harrizko leihoa, landetxean (La Cuesta kalea 2, Erriberako Quintanilla)

3. Aurreko paragrafoan zerrendatutako elementuez gain, katalogoaren fitxek IV. Babes-mailarako ezarritako erregimen orokorrek babestu behar diren higiezinean jasotako elementu nabarmenak identifikatzen dituzte, baldin badaude, fitxak berak jasotako zehaztapenekin, hala badagokio.

425. artikulua.- V babes-maila: Arkeologikoak izan daitezkeen eremuak

1. Erregimen hori aplikatuko zaie Eusko Jaurlearitzako Kultura Kontseilariak eremu arkeologiko gisa aitortu dituen tokiei.

2. Maila honetan jasotzen dira:

San Juan eta Magdalena baselizak (Rivabellosa)  
 Nuestra Señora del Rosario eliza (Rivabellosa)  
 Ospitalea (gaur egun etxebizitza dena) (Rivabellosa)  
 San Martin eliza (egitura ikusgarririk gabe, gaur eguneko Udaletxea) (Rivabellosa)

Venta Bullon finkapena (Rivabellosa)

Lezana finkapena (Rivabellosa)

La Magdalena edo Zarriza herrixkak (Rivabellosa)

San Juan Ebangelista eliza (Melleles)

San Roman eliza (Igay)

Igay Zerbitzu Eremuaren ezarpena

Igay ezarpena

Araneko Ama baseliza zaharra (egitura ikusgarririk gabe) (Erriberako Quintanilla)

3. Katalogoko fitxek kasu bakoitzean zehazten dituzte arkeologikoa izan daitekeen eremuaren mugak.

## 2. kapitulua.- Obra motak

426. kapitulua.- Obra motak

Katalogatutako ondasun bakoitzari aplikatu dakioken babes erregimenean aintzat hartuko dira hirigintza arautegi orokorrak jasotako obra motak.

427. artikulua.- Zaharbertze teknika

Eraikina edo zati bat babesteko arautegi honen arabera zaharbertze teknika erabili behar badira, aurrera eramango diren kontserbazio obrek, edo, hala badagokio, egokitzapen obrek ondoko baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Berreraiki ahal izango da baldin eta jatorrizko zatiak erabiltzen badira eta beren benetakotasuna egiaztatu badaiteke.

b) Eraikuntza elementu berriak edo material berriak erantsiko dira iraunkortasunerako eta mantenurako nahitaezkoa denean; kasu horretan, gehikuntzak ezagutu ahal izango dira eta nahasketa mimitikoak eragotziko dira.

2. Se incluyen en este grado:

Casa rural (C/Alfonso VI n 28, Rivabellosa)  
 Casa rural (C/Alfonso VI n 2, Rivabellosa)  
 Casa rural (C/López de Ayala n 27, Rivabellosa)  
 Torre (c/san Juan n 9, Manzanos)  
 Casa rural (c/San Juran n 21, Manzanos)  
 Casa rural (C/La Iglesia n 3, Rivaguda)  
 Iglesia de San Juan Evangelista (Melleles)  
 Casa rural (C/Real n 5, Igay)  
 Casa rural (C/Real n 6, Igay)  
 Casa rural (c/Las Huertas n 12-14, Quintanilla de la Ribera)  
 Antigua Torre de Señales (Quintanilla de la Ribera)  
 Casa rural (C/Real n 2, Quintanilla de la Ribera)

Artículo 424.- Grado de protección IV: Elementos singulares

1. Se aplicará este régimen a los elementos situados en el espacio público o en algún edificio que, por su interés histórico y cultural merecen ser conservados.

2. Se incluyen en este grado:

Escudo en casa rural (C/López de Ayala n 15, Rivabellosa)  
 Dibujos e inscripciones en casa rural (C/San Juan n 6, Manzanos)

Cruz en relieve en casa rural (C/Real, n 9, Rivaguda)

Ventana de piedra en casa rural (C/La Cuesta n 2, Quintanilla de la Ribera)

3. Además de los elementos enumerados en el párrafo anterior, las fichas del catálogo identifican, cuando existen, los elementos singulares incluidos en el inmueble que deberán ser protegidos con el régimen general establecido para este grado IV, con las particularidades que, en su caso, indique la propia ficha.

Artículo 425.- Grado de protección V: Zonas de presunción arqueológica

1. Se aplicará este régimen a los lugares declarados zonas de presunción arqueológica por la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco.

2. Se incluyen en este grado:

Ermita de San Juan y la Magdalena (Rivabellosa)  
 Iglesia de Nuestra Señora del Rosario (Rivabellosa)  
 Hospital (hoy vivienda) (Rivabellosa)  
 Iglesia de San Martín (sin estructuras visibles, actual Ayuntamiento) (Rivabellosa)

Asentamiento de Venta Bullón (Rivabellosa)

Asentamiento de Lezana (Rivabellosa)

Poblado de la Magdalena o Zarriza (Rivabellosa)

Iglesia parroquial de San Juan Evangelista (Melleles)

Iglesia de San Román (Igay)

Asentamiento Área de Servicio Igay

Asentamiento de Igay

Antigua Ermita Ntra. Sra. del Valle (sin estructuras visibles) (Quintanilla de la Ribera)

3. Las fichas del catálogo determinan en cada caso la delimitación precisa de la zona de presunción arqueológica.

## Capítulo 2.- Tipos de obras

Artículo 426.- Tipo de obras

En la aplicación del régimen de protección aplicable a cada bien catalogado se considerarán los tipos de obras definidos en la normativa urbanística general.

Artículo 427.- Técnicas de restauración

Cuando esta normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

b) Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

c) Jarduera horrek aurreko aldietako ekarpenak errespetatuko ditu; salbuespenez baimendu ahal izango da bakarrik, ezabatzen diren elementu horiek onuraren degradazio nabarmena suposatzen badute, betiere, eta beren ezabapena beharrezkoa balitz interpretazio historiko hobe ahalbidetzeko.

### 3. kapitulua.- Babestu behar diren elementuak eta ezaugarri formalak

428. kapitulua.- Obra motak

Katalogatutako ondasun bakoitzari aplikatu dakioken babes erregimenean aintzat hartuko dira arautegi honetako 76. artikuluan eta ondokoetan definitzen diren obra motak.

429. artikulua.- Obra mota bakoitzaren aplikazioan aintzat hartu behar diren alderdi zehatzak

1. Kontserbazio obretan material mota jakin bat aldatzeko baimena eman daiteke, ikuspuntu tekniko horretatik komenigarria baldin bada, aintzat hartuta baita ere ordezkatu behar diren elementuen zenbatekoa eta materiala mantentzeko kostua.

2. Egokitzapen obrek fatxadako eta estalkiko osagai materialak mantendu beharko dituzte, eraikina garai edo mota jakin batekin nabarmentzeko.

3. Berreraikitze obretan forjaketen kota aldatzea bakarrik dago baimenduta, aldaketa horrek fatxadako zuloen erabilera eta zentzua mantentzea ahalbidetzen badu. Edonola ere, eraikinaren edo jarduten den eraikinaren gorputzeko kanpo bolumena mantendu beharko da.

430. artikulua.- Zaharberritzeko teknikak

Arautegiak eskatzen duenean, eraikina edo eraikinaren zati bat babesteko, zaharberitze teknikak eramango dira aurrera kontserbazio obretarako, eta, hala badagokio, egokitzeko, eta ondoko baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Eraikuntza baimenduko da bakarrik alderdi originalak erabiltzen badira eta beren benetakotasuna onartu badaiteke.

b) Eraikuntza elementu edo material berriak erantsiko dira bakarrik, nahitaezkoa denean iraunkortasunerako eta mantentze lanetarako; kasu horretan, osagarriak aitortu hala izango dira eta nahasketa mimetikoak saihestuko dira.

c) Jarduerak aurreko garaietako ekarpenak errespetatuko ditu; ezabapena salbuespenez bakarrik baimendu ahal izango da, ezabatzen diren elementu horiek ondarearen degradazio nabarmena eragiten dutenean, betiere, eta ezabatze hori beharrezkoa balitz interpretazio historiko hobe ahalbidetzeko.

431. artikulua.- Babesteko elementuak

Obra mota bakoitzak jasotako jardueren norakoa edo eraikin bakoitzean baimendu daitezkeen jarduera mota zehatzeko, babes arautegiak I. titulua 7 kapituluak zehazten dituen terminoak erabiltzen ditu, eta, aintzat hartu behar dituzte, bereziki, honako elementu hauen definizioak: kanpo bolumena, mota, eraikuntza gorputza, egitura iraunkorra, barne banaketa, estalkia eta fatxada.

432. artikulua.- Elementuak babestea 1.

1. Arautegiak egituraren mantentzea eskatzen duenean, multzoan edo elementu jakinetan, beharrezkoa da egitura sistema mantentzea. Hortaz, egitura osatzen duten elementu batzuk ordezkatzeko aukera ematen du, antzekoak diren beste batzuegatik, beren funtzioa eta material motaren arabera.

2. Arautegiak fatxada edo fatxada zatia kontserbatzea eskatzen duenean, fatxadaren materiala kontserbatzea eskatzen du, kasu bakoitzean eman daitezkeen salbuespenekin. Hala ere, fatxadaren ezaugarri formalak eta materialak kontserbatzeko ondoko baldintzak bete beharko dira:

3. Fatxadaren ezaugarri formaltzat jotzen da bere osaera arkitonikoa, zuloen posizioak eta proportzioak definitu bezala, marko barruan dauden moduegatik eta solairuak eta eskailerak kanpoan agertzen diren moduegatik, baita bere gailur motagatik ere. Edonola ere, fatxadaren ezaugarri formaletan jasotzen da orain duen altuera.

c) La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminan supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

### Capítulo 3.- Elementos y características formales objeto de protección

Artículo 428.- Tipo de obras

En la aplicación del régimen de protección aplicable a cada bien catalogado se considerarán los tipos de obras definidos en el artículo 76 y siguientes de esta normativa.

Artículo 429.- Aspectos concretos que han de considerarse en la aplicación de los distintos tipos de obras

1. En las obras de conservación sólo podrá autorizarse el cambio de un tipo de material cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía que de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

2. En las obras de acondicionamiento deberán mantenerse los componentes materiales de la fachada y cubierta que singularicen al edificio como de una época o tipología determinada.

3. En las obras de reestructuración sólo se permite la modificación de la cota de los forjados, cuando ese cambio permite mantener el uso y sentido de los huecos que aparecen en la fachada. En todo caso deberá mantenerse el volumen exterior del edificio o del cuerpo de edificación en que se actúa.

Artículo 430.- Técnicas de restauración

Cuando esta normativa exige, para la protección de un edificio, o parte de él, la utilización de técnicas de restauración se ha de entender que las obras de conservación y, en su caso, acondicionamiento, que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La reconstrucción sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

b) Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos, o nuevos materiales cuando esto sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento; en este caso las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

c) La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminan supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

Artículo 431.- Elementos objeto de protección

En la determinación del alcance de las actuaciones incluidas en cada tipo de obra, o del tipo de actuación autorizable en cada edificio, la normativa de protección utiliza los términos definidos en el capítulo 7 del Título I, en concreto se deben tener en cuenta, entre otros las definiciones de, volumen exterior, tipología, cuerpo de edificación, estructura resistente, distribución interior, cubierta y fachada.

Artículo 432.- Protección de los distintos elementos

1. Cuando esta normativa exige la conservación de la estructura, sea en su conjunto o por lo que respecta a unos elementos concretos, es necesario el mantenimiento del sistema estructural existente. En consecuencia sólo se permite la sustitución de parte de los elementos que componen la estructura por otros análogos en su función y tipo de material.

2. Cuando esta normativa exige la conservación de la fachada, o de parte de ella, se refiere a la conservación material del conjunto de la fachada, con las salvedades que en cada caso se puedan indicar. Sin embargo, la conservación de las características formales y materiales de la fachada se limita a las condiciones que se exponen a continuación.

3. Por características formales de una fachada se entiende su composición arquitectónica, tal como queda definida por la posición relativa y proporción de sus huecos, por el modo en que estos quedan enmarcados, por la forma en que se manifiestan al exterior los forjados y las escaleras, por el tipo de su coronación. En todo caso queda incluido en las características formales de la fachada su altura actual.

4. Ezaugarri materialak dira fatxada eta bere estalkia osatzen duten material motak, baita elementu material horiek fatxadan banatuta dauden modua ere.

5. Arautegiak estalkiaren ezaugarri formalen kontserbazioa eskatzen duenean, azalera horren itxura geometrikoa aipatzen du: horizontala edo okertuta, ur bakarrean edo hainbat uretan, laua edo kurbaduna, etab. Ezaugarri formalen artean estalkiaren ebaketa zein modutan egiten den jasotzen da baita ere, bolumena ixten duten parametro bertikalekin; erlaitzak, teilatu hegalak, etab.

6. Beren ezaugarri materialen derrigorrezko kontserbazio ezatzerako garaian, estalki hori osatzen duen material mota kontserbatzea eskatzen da, eta, hala badagokio, materialak estalkiaren zati ezberdinetan banatzen diren modua.

433. artikulua.- Intereseko elementuak

1. Katalogoaren fitxek mantendu edo zaharberitu behar diren eraikin babestuetan dauden intereseko elementuak identifikatzen dituzte. Intereseko elementutzat jotzen dira ezkutuak eta inskripzioak, arkuak eta leihoburuak, sarrailak, teilatu hegalak, eta beren jatorri historikoa, garaia, estiloa edo ezaugarri formalak direla-eta babestu beharreko zuloak.

2. Elementu horiek IV. Babes maila jasoko dute, fitxak berak jasotako irismenarekin.

3. Edonola ere, eskaera izapidetzeko eta lizentzia ematerako garaian mantendu edo zaharberitu behar diren intereseko beste elementu batzuk identifikatu ahal izango dira. Bereziki, izapide horietan eraikinaren barruan egon daitezkeen elementuei emango zaie arreta.

### 3. kapitulua.- Babes orokorreko erregimena

434. artikulua.- Babes-maila guztientzako arau komunak

Babes-maila jakinetan jasotako eraikinak eta elementuak babestea lehentasuneko da, beste jarduererik.

435. artikulua.- I babes mailako erregimena: Integrala

1. Kontserbazio obrak baimenduta daude bereziki.

2. Edonola ere, obrak aurrera eramango dira zaharberitze teknikak erabiliz, eta dagozkien proiektuek, lizentzia eman aurretik, Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren txostena bete behar dute.

3. Egokitzapen obrak baimendu ahal izango dira, salbuespenez, eta eraikina erabiltzeko beharra aintzat hartuta, babestu beharreko balio historiko eta kulturalei kalterik egiten ez dien bitartean, betiere.

4. Katalogoaren fitxak baimena emateko baldintza horiek zehaztu ahal izango dituzte.

436. artikulua.- II babes mailako erregimena: Egiturazkoa

1. Orokorrean kontserbazio eta egokitze obrak baimentzen dira.

2. Debekatuta dago orokorrean partzela batzea edo bereiztea, baldin eta katalogoaren fitxak kontrakoak adierazten ez badu.

3. Katalogoko fitxen bitartez zehaztuko da zein eraikinetan egin daitezkeen berregituratze obrak, salbuespenez, bizigarritasun baldintza lortzeko. Katalogoaren fitxak berregituratze obra horien irisgarritasuna mugatu ahal izango du, hala badagokio.

4. Hainbatetan katalogoaren fitxak zehaztuko du eraikuntza gortuz jakinak babes horretatik kanpo geratzen direla, eta, behar izanez gero, ingurumena babesteko maila esleituko zaie.

5. Babesak eraikinean dagoen lursail osoari eragiten dio, baldin eta planoak babestu beharreko lursail eremua jasotzen ez badu. Eremu horren barruan ezingo da eraikuntza berririk eraiki, eta babestu gabeko eraikinen bat baldin badago, ezingo da solairu kopurua areagotu.

437. artikulua.- III. babes-maila: Ingurumena

1. Babes-maila hori duten eraikinek eraikina babesteko, egokitzeko edo berregituratzeko aukera izango dute.

2. Babesak eraikinean dagoen lursail osoari eragiten dio, baldin eta planoak babestu beharreko lursail eremua jasotzen ez badu. Eremu horretan eraikin berriak eraiki ahal izango dira, katalogoaren fitxek

4. Por características materiales se ha de entender el tipo de elemento material que compone la fachada y su revestimiento, y por la distribución de esos elementos materiales en la fachada.

5. Cuando la normativa exige la conservación de sus características formales de la cubierta se refiere a la forma geométrica de esta superficie: horizontal o inclinada, a una sola agua o a varias, plana o curva, etc. Entre las características formales se incluye también el modo en que se produce la intersección de la cubierta con los paramentos verticales que cierran el volumen; cornisas, aleros, etc.

6. Al establecer la conservación obligatoria de sus características materiales, se exige la conservación del tipo de material que compone esa cubierta, y en su caso al modo en que diversos materiales se distribuyen en distintas partes de la cubierta.

Artículo 433.- Elementos de interés

1. Las fichas del catálogo identifican los elementos de interés existentes en los edificios protegidos que deben ser conservados o restaurados. Se consideran elementos de interés los escudos e inscripciones, los arcos y dinteles, la cerrajería, los aleros, los huecos que por su origen histórico, época, estilo o características formales resulten merecedores de protección.

2. Estos elementos quedan protegidos con el grado IV, con el alcance que en cada caso se establezca en la propia ficha.

3. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

### Capítulo 4.- Régimen general de la protección

Artículo 434.- Normas comunes a todos los grados de protección

La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación.

Artículo 435.- Régimen del grado de protección I: Integral

1. Se permiten exclusivamente obras de conservación.

2. En cualquier caso las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, y los proyectos correspondientes deberán ser sometidos, antes de la concesión de licencia, a un informe vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

3. Excepcionalmente podrán permitirse obras de acondicionamiento, que se autorizarán considerando su necesidad para un uso satisfactorio del edificio y siempre que no perjudique a los valores históricos y culturales merecedores de protección.

4. Las fichas del catálogo podrán determinar condiciones precisas para esa autorización.

Artículo 436.- Régimen del grado de protección II: Estructural

1. Se permiten con carácter general las obras de acondicionamiento y conservación.

2. Queda prohibido con carácter general la agregación o segregación de la parcela a no ser que la ficha del catálogo especifique lo contrario.

3. A través de las correspondientes fichas del catálogo se determinarán aquellos edificios en que excepcionalmente se permitirán obras de reestructuración cuando sean necesarias para obtener la deseable habitabilidad. La ficha del catálogo podrá limitar, si es oportuno, el alcance de esas obras de reestructuración.

4. En algunos casos la ficha del catálogo podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan excluidos de esta protección; adjudicándose en caso necesario el grado de protección ambiental.

5. La protección afecta a toda la parcela en que se encuentra el edificio, a no ser que se especifique en el plano de protección el área de la parcela que queda afectada por la protección. Dentro de esta área no podrá construirse nueva edificación ni tampoco, si existe alguna edificación no protegida, aumentar su número de plantas.

Artículo 437.- Régimen del grado de protección III: Ambiental

1. En los edificios sometidos a este grado de protección se podrá optar por la conservación del edificio, acondicionamiento o reestructuración.

2. La protección afecta a toda la parcela en que se encuentra el edificio, a no ser que en el plano de protección se limite el área de la parcela que queda protegida. Dentro de esta área podrán construirse

jasotako baldintzatan. Baina orokorrean ezingo zaizkie gorputz berriak erantsi babes horrek babestutako eraikuntzei.

438. artikulua.- IV. babes-mailako erregimena: Elementu nabarmenak

1. Elementu horiek osorik babestu beharko dira, eta mantentze jarduerak bakarrik egin ahal izango dira, behar denean zaharberritze teknikak aplikatuz eta honda ditzaketen erabilerak edo jarduerak saihestuz, betiere.

2. Gainera, eraikuntza eraisten bada edo obrak egiten badira, neurriak hartuko dira, dagokion elementua hondatu ez dadin.

3. Ezkutuen, inskripziodun harrien eta bestelako kasuan, fatxadan edo beste toki batean duten kokalekua aldatu beharko balitz, kokapen berria arreta handiz zainduko da, ingurua babeste aldera.

4. Halaber, fatxada berregituratzeko obrak egiten badira, obra horiek babestutako elementuaren inguruan duten eragina kontuan hartu beharko da.

5. Babestutako elementua ezkutua denean jarduera horietarako udal lizentziak (nn.2 al 4), eta elementuaren zaharberritzeak Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren txostena izan beharko du, aurretik.

6. Babestutako hormen kasuan, itxura eta materiala mantendu beharko dira, eta hondatutako piezak berri batzuegatik ordezkatu ahal izango dira. Gainera, salbuesenez hormaren zati bat kentzen utziko da, lursailaren eraikuntzako sarbideak beharrezko duenean. Obra lizentziaren proiektuak behar hori modu argian erakutsiko du, baita horma horrek eremu publikoan oinarrian mantendu behar duen soluzio proposamena ere. Elementu horiei ez zaie aplikatuko aurreko parafoak jasotzen duen aurre txostena.

439. artikulua.- V. babes-mailako erregimena: Arkeologikoak izan daitezkeen eremuak

1. Arkeologikoak izan daitezkeen zonetan mugatutako eremuetan egingo diren obrek, Euskal Ondare Kulturari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikulua jasotakoaren arabera, zonetan horietan egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikinarren balio arkeologikoari buruzko azterketa egin beharko du, eta baita obren proiektuan izan dezakeen ondorioa ere, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikulua eta bat datozenak jasotako baldintzatan.

2. Udalaren lizentzia eskaeraren aurrean:

a) Obraren sustatzaileari aplika daitezkeen hirigintza arautegiaren betearazpenari buruzko txostena igorriko dio.

b) Halaber, azterketa egiteko beharrezko obrak baimendu ahal izango ditu; azterketa hori amaituta, Udalak Eusko Jaurlaritzaren Kultur Ondarearen Zentrora bidaliko du eta azken horrek Arabako Foru Aldundira bidali beharko du.

c) Sustatzaileari gogoraraziko dio lizentzia emakidari buruzko erabakia hartu ahal izango dela Foru Aldundiaren aurre baimena izanez gero.

3. Foru Aldundiak prestatutako azterketa arkeologikoa oinarri hartuta, proiektu arkeologikoaren beharra zehaztuko du eta hori guztia ikusita obra lizentziaren aurreko baimena eman eta Udalarari jakinarazi beharko dio.

### 5. kapitulua- Babes erregimen berezia

440. artikulua.- Babesteko berriazko baldintzak

Eraikin edo elementu bakoitzari aplika dakioken erregimen orokorraren aplikazioan, esleitu den babes mailaren arabera, aintzat hartuko dira babestutako ondasunen ezaugarri zehatzak. Beharrezkoa baldin bada, katalogoaren fitxek dagokion ondasun babesturako berriazko baldintzak zehaztuko dituzte.

441. artikulua.- Katalogoaren fitxen edukia

Helburu horrekin, katalogoaren fitxek eraikinean aplikatu behar diren berriazko baldintzak jasoko dituzte. Esaterako, beharrezko denean, honako hauek identifikatuko dira:

nuevas edificaciones bajo las condiciones que se establezcan en las fichas del catálogo. Pero con carácter general no se podrá anexionar nuevos cuerpos a los cuerpos edificatorios protegidos por este grado.

Artículo 438.- Régimen del grado de protección IV: Elementos singulares

1. Estos elementos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que actuaciones de conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración y evitando en todo caso cualquier uso o acción que pueda deteriorarlos.

2. Además, en el caso de derribo o de obras en la edificación existente se tomarán las precauciones necesarias para evitar el deterioro del elemento de que trate.

3. Cuando se trata de escudos, piedras con inscripciones, etc. y fuese necesario modificar su situación en la fachada o lugar en que se encuentran actualmente, se considerará detenidamente su nueva posición, cuidando el entorno en que se situarán.

4. De igual modo si se realizasen obras de reestructuración en la fachada en que se encuentran deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.

5. Cuando el elemento protegido es un escudo la licencia municipal necesaria para cualquiera de estas actuaciones (nn. 2 al 4), así como la restauración del elemento, deberá contar con informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

6. En el caso de los muros protegidos la conservación se refiere a la forma y material; podrán sustituirse las piezas deterioradas por otras similares. Además se permitirá excepcionalmente la eliminación de parte del muro cuando así lo exija el acceso a la edificación de la correspondiente parcela. El proyecto de licencia de obra reflejará de modo claro esa necesidad y la solución propuesta que deber mantener básicamente el reflejo de ese muro en el espacio público. No será aplicable a estos elementos el informe previo al que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 439.- Régimen del grado de protección V: Zonas de presunción arqueológica

1. La realización de obras en las áreas delimitadas en las zonas de presunción arqueológica exigirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las citadas Zonas, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre.

2. Ante la solicitud de licencia el Ayuntamiento:

a) Dará traslado al promotor de la obra de un informe relativo al cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

b) Podrá, así mismo, autorizar que se efectúen las obras estrictamente necesarias para la realización de citado estudio; que, una vez concluido, deberá ser remitido por el Ayuntamiento al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, que deberá trasladarlo a la Diputación Foral de Álava.

c) Recordará al promotor que la resolución sobre la concesión de la licencia sólo podrá resolverse una vez que se cuente con la autorización previa de la Diputación Foral.

3. Con base en el estudio arqueológico preparado la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras que deberá comunicar al Ayuntamiento.

### Capítulo 5.- Régimen particular de la protección

Artículo 440.- Condiciones particulares de protección

En la aplicación del régimen general de protección aplicable a cada edificio o elemento, de acuerdo con el grado de protección asignado, se tendrán en cuenta las características específicas de los bienes protegidos. En caso necesario las fichas del catálogo especificarán condiciones particulares para el correspondiente bien protegido.

Artículo 441.- Contenido de las fichas del catálogo

Con esta finalidad en las correspondientes fichas del catálogo se incluyen las condiciones particulares que han de aplicarse en ese edificio. En concreto se identifican cuando es preciso:

a) Bestelako babes maila aplikatuko zaien eraikin elementuak eta gorputzak, lursail osoari izaera orokorrekin aplikatuko zaionarekiko.

b) Mantendu edo berreskuratu behar diren intereseko elementuak.

c) Katalogatu den ondasunaren ingurua babestu beharra dago.

d) Salbuesenez baimendu daitezken obrak, dagokien babes mailak baimentzen ez duen arren.

### ERRIBERABEITIAKO UDAL ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOAK

#### HIRIGINTZA ARAUTEGIA: ERANSKINAK

##### I. ERANSKINA

#### HIRI LURZORUAN DAUDEN ANTOLAMENDU EREMUETAKO HIRIGINTZA FITXAK

#### HIRI LURZORUAN DAUDEN ANTOLAMENDU EREMUETAKO ZERRENDAK FITXAK

Identifikazioa	Izendapena	Eremua
R01	Hirigunea	Rivabellosa
R02	Vianpa eremua	Rivabellosa
R03	Parrales eremua	Rivabellosa
R04	San Millan eremua	Rivabellosa
R05	Hirigunea	Manzanos
R06	Geltoki auzoa	Manzanos
R07	Hirigunea	Rivaguda
R08	Hirigunea	Quintanilla
R09	Hirigunea	Igay
R10	Hirigunea	Melletes
I01/PERI	La Coba industrialdea	Rivabellosa
I02/PERI	Pozoscuro	Rivabellosa
I03/PERI	Mirandako bidea	Rivabellosa
I04/PERI	CLH	Rivabellosa
I05	Nekazaritzako industria	Rivabellosa
I06/PERI	El Vado industrialdea	Rivabellosa

Ez dira fitxa jasotzen, dagozkien zehaztapenak arautegiaren 348 eta 349 artikuluek jasotzen dituzte.

#### ANTOLAMENDU EREMUA: R01 HIRIGUNEA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Rivabellosako hiriguneak oraindik ere bere balio historikoak eta kulturalak mantentzen ditu, birmoldaketa partzial batzuk egin izanagatik, ez bakarrik eraikin batzuen artean, los Saenz de Santa Maria jauregian, bereziki, baizik eta mantendu den eraikuntza motagatik.

Gunearen kokapen periferikoa eta ehun beraren baldintzak gaur egun arte dagoen baserriaren birgaitzea oztapa dezakete. Biztanleriak hirigunetik iparralderantz egin dezake, eta, hortaz, aurreikusitako den antolamenduaren helburua honako hau da: balore motak mantentzea eta indartzea, hainbat guneetan ehunaren iragazkortasuna eta ibilgailu zirkulazioa erraztea eta aparkalekuen gabezia betetzea, lursail pribatuetan beharrezko aparkalekuak aurreikusita.

EGITURA ELEMENTUAK: Egitura elementuak dira honako hauek: Egoitzaren erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasuna (eraiki daitekeen azalera maximoari dagokionez) eta gaur egungo bideen trazadura, beren profilean eragin dezaketen aldaketei kalterik egin gabe.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak

a) Los elementos y cuerpos de edificación a los que se han de aplicar un grado de protección distinto del establecido con carácter general para toda la parcela.

b) Los elementos de interés que deben ser conservados o recuperados.

c) El entorno del bien catalogado que debe ser considerado en la protección.

d) Las obras que excepcionalmente pueden autorizarse aunque el grado de protección correspondiente no las permita.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE RIBERA BAJA

#### NORMATIVA URBANÍSTICA: ANEXOS

##### ANEXO I

#### FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

#### RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Identificación	Denominación	Ámbito
R01	Núcleo Histórico	Rivabellosa
R02	Área de Vianpa	Rivabellosa
R03	Área de Parrales	Rivabellosa
R04	Área de San Millán	Rivabellosa
R05	Núcleo Histórico	Manzanos
R06	Barrio de la Estación	Manzanos
R07	Núcleo Histórico	Rivaguda
R08	Núcleo Histórico	Quintanilla
R09	Núcleo Histórico	Igay
R10	Núcleo Histórico	Melletes
I01/PERI	Polígono Industrial La Coba	Rivabellosa
I02/PERI	Pozoscuro	Rivabellosa
I03/PERI	Camino a Miranda	Rivabellosa
I04/PERI	CLH	Rivabellosa
I05	Industria agraria	Rivabellosa
I06/PERI	Polígono Industrial El Vado	Rivabellosa

No se incluye ficha, las determinaciones correspondientes se establecen en los artículos 348 y 349 de la normativa.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R01 NÚCLEO HISTÓRICO: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Rivabellosa mantiene aún, a pesar de algunas remodelaciones parciales menos afortunadas, sus valores históricos y culturales, no sólo por algunos edificios entre los que destaca el Palacio de los Sáenz de Santa María, sino también por la tipología edificatoria en buena parte conservada.

La posición periférica del núcleo, y los condicionantes del propio tejido han podido dificultar hasta la fecha una mayor rehabilitación del caserío existente. Atendiendo a un previsible desarrollo urbano de la población hacia el norte del núcleo la ordenación prevista pretende: el mantenimiento y refuerzo de los valores tipológicos existentes, facilitar en algunos puntos la permeabilidad del tejido y la circulación rodada y suplir la carencia de aparcamientos en suelo público con la privación de un número suficiente de aparcamientos en las parcelas privadas.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y el trazado actual de las vías sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles



- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak: Ohiko etxebizitza, ORD-AB eraikigarritasun ordenantza:

- Gutxieneko lursail eraikigarria: 125 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 13 metro gutxienez bide publikoaren aurrean

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> ra arte.600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 m <sup>2</sup> tik gora
Lursailaren okupazioa	Ehuneko 50	300 m <sup>2</sup>
Azalera eraikigarria	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ehuneko 40

Erlaitzaren altuera: 9,00 m 3 solairuetarako; 7,50 m 2 solairuetarako  
GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik.

Partzelazio baldintzak: 300 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 13 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

A-3312 eta A-4339 ERREPIDEEN ERASANAK: Errepide hauetako baten alboan dagoen zona berrito urbanizatzen bada, planoak adierazitako zonan eranskin honen amaieran datorren fitxak jasotako atal mota mantendu beharko da.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

BALDINTZA PARTIKULARRAK: Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gairiditzen badute.

BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUAK: Bi eremu daude Rivabellosako guneko historikoan: Jatorriko hiriguneko eremua eta hedapeneko, planoetan mugatzen diren moduan. Zona horietako eraikinen eraikuntza baldintzak eta estetikoak ezartzeko, ORD-A eta ORDB ordenantzak aintzat hartzen dira.

Gainera, R01/UE1 gisa mugatuta dagoen eremurako berariazko baldintzak ezartzen dira, fitxa amaieran datorren atalak jasotzen duen moduan.

BALDINTZA BEREZIAK DITUZTEN EREMUAK: Egoera hauetako bat duten lursailak jasotzen dira gutxienez: Katalogatutako eraikinak, lurzoru publikoaren emakida, antolamendutik kanpo dagoen erregimenean bat aplikatzea, izaera orokorrekin ezarritakoa ez den altuera edo erabilera, lursailaren zati bat itxierarik gabeko egoitza lursail ireki gisa mantentzeko derrigortasuna.

Lursailak, poligonoaren barruan, barrutiaren eta lursailaren zenbakiak osatutako gako bidez identifikatzen dira (barrutiaren zenbakia, lursailaren zenbakia)

#### 101 POLIGONOA

28.4: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta forma planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

28.5: Lursailaren eraikigarritasunak lurzoru publikoaren eremua forma planoek erakusten duten modura eman eta urbanizatu beharko dituzte.

28.4: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

28.5: Lursailaren eraikigarritasunak lurzoru publikoaren eremua forma planoek erakusten duten modura eman eta urbanizatu beharko dituzte.

28.6: Lursailaren eraikigarritasunak lurzoru publikoaren eremua forma planoek erakusten duten modura eman eta urbanizatu beharko dituzte.

28.7: Lursailaren eraikigarritasunak lurzoru publikoaren eremua forma planoek erakusten duten modura eman eta urbanizatu beharko dituzte.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-AB

Edificabilidad:

- Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 3 m de frente mínimo un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	50 por ciento	300 m <sup>2</sup>	40 por ciento
Superficie construable	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

Altura de cornisa: 9,00 m para 3 plantas; 7,50 m para 2 plantas  
RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 300 m<sup>2</sup> y 13 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS A-3312 Y A-4339: En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR:

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Rivabellosa: el área del núcleo original y la de expansión, tal y como quedan delimitadas en los planos. Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas zonas se remite a las ordenanzas ORD-A y ORDB.

Además se establecen condiciones particulares para el área delimitada como R01/UE1 tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha,

PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela)

#### POLÍGONO 101

28.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

28.5: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

28.5: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.6: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

28.7: La edificación de la parcela exige la cesión y urbanización de un área de suelo público tal como se refleja en los planos de forma.

## 102 POLIGONOA

2.1: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 7. fitxa). Lerrokadurako zuzentze erregimena eta forma planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

2.2: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

2.3: IV babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 9. fitxa).

3.1: Ordezkapen antolamenduko erregimena aplikatuko zaio, forma planoak jasotzen dituen eremu publikoko baldintzekin eta emakidekin.

4.1: Ordezkapen antolamenduko erregimena aplikatuko zaio, forma planoak jasotzen dituen eremu publikoko baldintzekin eta emakidekin.

5.1: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

5.3: Ordezkapen antolamenduko erregimena aplikatuko zaio, forma planoak jasotzen dituen eremu publikoko baldintzekin eta emakidekin.

Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

5.4: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC), eta lerrokadura ofizialaren ondoan erabilera publikoko zona jarriko da Francisco Antonio de Salazar kalean; hala, espaloia 1.80koa izango da, forma planoak jasotakoa betez

5.5: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

5.6: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

8.7: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

8.9: Lursailaren iparraldean dagoen eraikuntza gaur egun biltegi gisa erabiltzen da eta ordezkapen antolamenduko erregimena aplikatuko zaio, forma planoak jasotzen duen erabilera publikoko baldintzak eta emakidak betez.

Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

10.5: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 8. fitxa).

Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC), katalogoaren beraren fitxak behar duen ahalmenarekin.

11.1: II babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 4. fitxa).

13.24: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

15.1: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

15.4: I eta V babes mailak emango zaizkio (babesteko katalogoaren 5. fitxa).

Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC), katalogoaren beraren fitxak behar duen ahalmenarekin.

15.29: Lursailaren zati bat, kudeaketa planoak erakusten duen moduan, 4EU jasota dago.

Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

17.1: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

17.2: Ordezkapen antolamenduko erregimena aplikatuko zaio, forma planoak jasotzen dituen eremu publikoko baldintzekin eta emakidekin.

18.1: Parrokia: II eta V babes mailak emango zaizkio (babesteko katalogoaren 3. fitxa).

23.1,3, 4 eta 8: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

## POLÍGONO 102

2.1: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. ° 7 del catálogo de protección). Así como al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

2.2: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

2.3: Queda sometida al grado de protección IV (ficha n. ° 9 del catálogo de protección).

3.1: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

4.1: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

5.1: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.3: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.4: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC), estableciendo junto a la alineación oficial en la calle Francisco Antonio de Salazar una zona de servidumbre de uso público (SUP), de modo que el acerado sea de 1.80 m, se acuerdo con lo reflejado en el plano de forma.

5.5: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

5.6: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

8.7: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

8.9: La edificación, actualmente destinada a almacén y situada al norte de la parcela, queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones de espacio público que se reflejan en el plano de forma.

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

10.5: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. ° 8 del catálogo de protección).

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC) con el alcance que se precisa en la propia ficha del catálogo.

11.1: Queda sometida al grado de protección II (ficha n. ° 4 del catálogo de protección).

13.24: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

15.1: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

15.4: Queda sometida al grado de protección I y V (ficha n. ° 5 del catálogo de protección).

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC) con el alcance que se precisa en la propia ficha del catálogo.

15.29: Parte de esta parcela, tal como se refleja en el plano de gestión queda incluida en la UE4

En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

17.1: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

17.2: Queda sometida al régimen de ordenación de sustitución, con las condiciones y cesiones espacio público que se reflejan en el plano de forma.

18.1: Parroquia: queda sometida al grado de protección II y V (ficha n. ° 3 del catálogo de protección).

23.1,3, 4 y 8: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

23.5 eta 23.2: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 6. fitxa).

24.1: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

24.4: Lerrokadurako zuzentze erregimena eta itxura planoak jasotako lurzoru publikoaren emakidak bete beharko ditu.

26.2: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

#### 108 POLIGONOA

6.1 eta 6.2: San Martin eliza zaharraren orubea: V. babes maila dauka (babes katalogoko 10. fitxa).

#### 21 POLIGONOA

203.1: Baseliza: I eta V babes mailak emango zaizkio (babesteko katalogoaren 1. fitxa).

#### EGIKARITZE UNITATEA: R01/E1 EU

Unitatearen azalera osoa: 2.068 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 2.068 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 4 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 1.508 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Planoetan marraztutako koexistentzia bidea.

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: R01(B) eremua ohiko moduan eraikitzeko izaera orokorrekin ezarri direnak.

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

- Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: R01 eremurako izaera orokorrekin ezarritakoak. Hortaz, ezingo dira 4 lursail mugatu.

Xehetasun azterketa. Forma planoetan aurreikusitako lurzoru pribatuaren barruan bide bat zabaldun ahi bada, xehetasun azterketa izapidetu beharko da. Bide berriak 6 metroko zabalera minimoa eta hondo zabalera izango du, 147 artikulua jasotako NEURRI minimoak betez.

#### ANTOLAMENDU EREMUA: R02 VIANPAKO EREMUA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Zona hori gehien bat azkeneko hamarkadan eraman da aurrera, aurretik finkatutako beste zonaren batekin. Batetik, herriko bide nagusia izango den Francisco de Echanove kalean dago, eta, bestetik, Bayas ibaiaren gaineko erlaitzaren ertzeko kale batean. Gainera, ondo egokituta eta komunikatuta dagoen kirol ekipamendua du. R06/S eta R12/S sektoreen etorkizuneko garapenak ertzeko bide horri jarraipena emateko aukera emango du, zona hori Rivabellosan modu eraginkorragoan barneratuz.

Helburu horrekin berarekin R02/UE1 unitaterako antolamendu berria ezarri da, aurreko arau subsidiarioetan jada aurreikusita zeudenak, eta ipar-hegoaldeko eta ekialde-mendebaldeko konexioa ahalbidetuko ditu, bide nagusiari paraleloki. Izan ere, unitate honetako antolamenduan aparkaleku zona zabala aurreikusita dago, interes bereziko, hirigunearekiko betetzen duen kokapena dela eta.

EGITURA ELEMENTUAK: Egitura elementuak dira honako hauek: Egoitza erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasun osoa (eraikigarria den azalera maximoari dagokionez) eta ondoko bideak: Francisco de Echanove, Bayas ibaiaren gaineko erlaitzetik doa, eta ibarra gurutzatuta, Francisco de Echanove kaleak eta Komuniorantz doan iteerek bat egiten dute.

23.5 y 23.2: Queda sometida al grado de protección III (ficha n. ° 6 del catálogo de protección).

24.1: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

24.4: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación y las cesiones de suelo público señaladas en el plano de forma.

26.2: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

#### POLÍGONO 108

6.1 y 6.2: solar antigua iglesia de San Martín: Queda sometida al grado de protección V (ficha n. ° 10 del catálogo de protección).

#### POLÍGONO 21

203.1: ermita: Queda sometida al grado de protección I y V (ficha n. ° 1 del catálogo de protección).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R01/UE1

Superficie total de la Unidad: 2.068 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 2.068 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.508 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: El vial de coexistencia dibujado en planos.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para la edificación tradicional en el área R01(B).

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito R01 En consecuencia no será posible delimitar 4 parcelas distintas.

Posibilidad de Estudio de Detalle: Si se desea abrir un vial en el interior del suelo privado previsto en los planos de forma, deberá tramitarse un estudio de detalle. El nuevo vial en fondo de saco se dispondrá de coexistencia con un ancho mínimo de 6 m y un ensanchamiento al fondo con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 147.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R02 ÁREA DE VIANPA: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Se trata de una zona desarrollada en su mayor parte en la última década, incluyendo también alguna zona consolidada con anterioridad. Se apoya por una parte en la calle Francisco de Echanove, llamada a constituir a principal vía de la población, y por otra en una calle de borde sobre la cornisa situada sobre el valle del río Bayas. Cuenta además con un equipamiento deportivo bien situado y comunicado. El futuro desarrollo de los sectores R06/S y R12/S, permitirá continuar esta vía de borde e integrar de modo aún más eficaz esta zona en el conjunto de Rivabellosa.

Con ese mismo objetivo se establece una nueva ordenación para la unidad R02/UE1, ya prevista en las anteriores Normas Subsidiarias, que permitirá una segunda conexión norte-sur y este oeste, paralela al viario principal. Precisamente apoyado en la ordenación de esta unidad se prevé una amplia zona de aparcamiento, especialmente interesante en esta zona, por la posición central que ocupa respecto al conjunto del núcleo urbano.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y las siguientes vías: Francisco de Echanove, la que discurre por la cornisa sobre el Bayas y la que cruzando la vaguada, une Francisco de Echanove con la salida hacia Comunión.

## HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA:

## KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak
- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak: Isolatutako etxebizitza (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Gutxienezko lursail eraikigarria: 400 m<sup>2</sup> ko gutxienezko azalera, eta 15 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 30

Azalera eraikigarria: Lursailaren 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa.

Sotoa edo soto erdia baimenduta dago.

Erlaitzaren altuera: 7 m.

## GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik.

Partzelazio baldintzak: Lursail eraikigarriarenak. Edonola ere, etxebizitza binakatu egi dagozkien lursailak banatzeko aukera dago, 253. artikulua jasotako baldintzatan.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 2 urte.

A-3312 ERREPIDEAREN ERASANA: Errepide hauetako baten alboan dagoen zona berriro urbanizatzen bada, planoak adierazitako zonan eranskin honen amaieran datorren fitxak jasotako atal mota mantendu beharko da.

## HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

BALDINTZA PARTIKULARRAK: Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditzen badute.

BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUAK: Baldintza partikularrak ezarriko dira 1EU, 2EU eta 3EU gisa mugatuta dauden eremuetarako, fitxaren amaieran datozen atalek erakusten duten moduan.

## EGIKARITZE UNITATEA: R02/UE1

Unitatearen azalera osoa: 9.966 m<sup>2</sup>Unitateak jasotako azalera pribatua: 9.966 m<sup>2</sup>

## BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 10 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 4.374 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Bide eta eremu libreak, forma planoaren arabera

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

## FORMA BALDINTZAK

Eraikuntza mota: Lerroan eraikitzea, ORD-D ordenantza.

Forma planoak zehaztutako lerroak errespetatuko dira.

Altuera:

- Solairu kopurua: II.
- Erlaitzaren altuera: 6,50 m.

Eraikitako azalera maximoa: 2.880 m<sup>2</sup>

ERABILERA BALDINTZAK: Dagoen eremurako ezartzen diren baldintza berak (R02)

## KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko beharra: 2 urte.
- Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: Kudeaketa planoak jasotzen dituen lursailak minimoak eta derrigorrezkoak dira:

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoek jasotzen duten bideak bigarren mailako koexistenzia bidearen ezagarrak izango ditu; bertan, 8 metro bakoitzeko zuhaitz bat landatuko da, gutxienez.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

## CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C)

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30 por ciento.

Superficie construible: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta.

Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m.

## RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución.

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años.

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-3312: En caso de que se proceda a la reurbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones particulares para las áreas delimitadas como UE1, UE2 y UE3, tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE1

Superficie total de la Unidad: 9.966 m<sup>2</sup>.Superficie privada incluida en la Unidad: 9.966 m<sup>2</sup>.

## CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 10 viviendas.

Superficie privada resultante: 4.374 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Vialio y espacios libres según plano de forma.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

## CONDICIONES DE FORMA

Tipología edificatoria: Edificación en línea, ordenanza ORD-D.

Se respetarán las alineaciones marcadas en el plano de forma.

Altura:

- Número de plantas: II.
- Altura de cornisa: 6,50 m.

Superficie máxima construida: 2.880 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE USO: Las mismas que se establecen para el ámbito en que se sitúa (R02)

## CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Las parcelas que figuran en el plano de gestión son mínimas y obligatorias.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en él deberán plantarse al menos un árbol cada 8 m de longitud.

Aparkalekurako eremu helburu horretarako urbanizatuko da, eta hainbat zuhaitz eta landare jarriko dira, eragin bisuala arintzeko Francisco de Echanove kaletik eta unitate beraren koexistentzia bidetik.

Edonola ere, Udalak, hirigintza proiektua onartzerakoan, eremu horretan lurrazpiko aparkalekurako eremua jartzea erabaki dezake. Kasu horretan, Konpentsazio Batzarrak azalerako urbanizazio kostuari bakarrik egin beharko dio aurre. Logikoki, lurrazpiko aparkalekua hirigintza proiektua onartu eta gero ezarriko balitz, aldaketa kostuak Udalak edo emakidadunak ordaindu beharko ditu.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R02/2EU.

Unitatearen azalera osoa: 2.712 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 2.712 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 8 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 1.812 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Bide eta eremu libreak, forma planoaren arabera

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R02

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko beharra: 2 urte.

- Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak (R02); hortaz, 8 etxebizitza binakatu ezarri ahal izango dira, eta familia bakarreko 5 etxebizitza (edo birzatiketa proiektuak erabakitzen dituen konbinazioak)

#### EGIKARITZE UNITATEA: R02/UE3

Unitatearen azalera osoa: 7.742 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 7.507 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 10 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 3.952 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Bide eta eremu libreak, forma planoaren arabera

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R02

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

- Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: Kudeaketa planoak jasotzen dituen lursailak minimoak eta derrigorrezkoak dira:

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoek jasotzen duten bideak bigarren mailako koexistentzia bidearen ezau-garriak izango ditu; bertan, 8 metro bakoitzeko zuhaitz bat landatuko da, gutxienez.

Francisco Echanove kalearen alboan dagoen eremu publikoko triangeluan landareak jarriko dira.

DAGOEN BIRPARTZELAZIOA ERREGULATZEKO EREMUA: R02/P11

Eragindako lursaila: 101 poligonoa, 48 lursaila.

Lerrokadura berria ezarriko da, planoetan erakutsitako moduan; hala, R02 eremua R11/S sektorearekin lotu ahal izango du, bigarren mailako ibilgailu baten bidez (VRS).

El espacio dedicado a aparcamiento se urbanizará para este fin, disponiendo algunos árboles y elementos vegetales, que suavicen su impacto visual desde la calle Francisco de Echanove y de la vía de coexistencia de la propia unidad.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá optar en el momento de aprobación del proyecto de urbanización, por establecer en ese espacio un aparcamiento subterráneo. En este caso la Junta de Compensación sólo tendrá que hacer frente al costo que supondría la urbanización en superficie. Lógicamente, si la implantación de este aparcamiento subterráneo fuese posterior a la aprobación del proyecto de urbanización, todo el costo de la modificación será por cuenta del Ayuntamiento o del concesionario.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE2.

Superficie total de la Unidad: 2.712 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 2.712 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 8 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.812 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Vialio y espacios libres según plano de forma.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R02.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 2 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye (R02); en consecuencia podrán establecerse 8 viviendas pareadas, o 5 unifamiliares (o las combinaciones que resuelva el proyecto de reparcelación).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R02/UE3

Superficie total de la Unidad: 7.742 m<sup>2</sup>

Superficie privada incluida en la Unidad: 7.507 m<sup>2</sup>

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 10 viviendas.

Superficie privada resultante: 3.952 m<sup>2</sup>

Cesiones de suelo público: Vialio y espacios libres según plano de forma.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R02.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Las parcelas que figuran en el plano de gestión son mínimas y obligatorias.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en él deberán plantarse al menos un árbol cada 10 m de longitud.

El triángulo de espacio público que queda junto a la calle Francisco Echanove se resolverá con un tratamiento vegetal.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R02/P11

Parcela afectada: Polígono 101, p. 48.

Se establece una nueva alineación, tal como se refleja en planos, que permite conectar este ámbito R02 con el sector R11/S, por medio de un vial rodado secundario (VRS).

ANTOLAMENDU EREMUA: R03  
PARRALESEKO EREMUA: RIVABELLOSA

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Eremua hirigunearen hego-ekialdean dago, Rivagudako (Rivabellosako pasealekua) eta Miranda de Ebroko (Francisco Echanove kalea) errepideak hasten ziren bi kaleen gainean; laurogeita hamarkadako lehen garapen bat jasotzen du, baita aurreko arauak aurreikusitako eta jada egikaritutako lurzoru urbanizagarri bateko sektorea ere; biek antzeko partelazioa dute eta familia bakarreko etxebizitza isolatuek osatzen dute, batik bat. Hainbat zerbitzu ditu: Funtzionamenduan dagoen eskola publikoa eta eraikitzen ari diren osasun zentroa eta zahar-etxea.

Eremuak ez du arazorik erakusten, kasu hauetan izan ezik: Parrales kalea hegoalderantz (R07) aurreikusita dagoen sektorea behar bezala luzatzeko beharra eta eskola Francisco de Echanove kale-arekin lotzen duen kalea zabaltzeko beharra. Arazo horiek konpondu dira araua hauek izapidetu bitartean. Gainera, bide ehunari iragazkortasun handiagoa emateko, eskolako lursailaren iparralderantz doan kalea luzatzea aurreikusi da; hartara, eremua ekialdean aurreikusi den sektore berriarekin lotuta geratuko da (R08).

EGITURA ELEMENTUAK: Egitura elementuak dira honako hauek: Egoitza erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasun osoa (eraikigarria den azalera maximoari dagokionez) eta ondoko bideak: Francisco de Echanove, Rivabellosako pasealekua eta eremuaren ekialderantz Rivabellosako pasealekua eta Francisco Echanove kalea lotzen dituen kalea.

Lursaila (tailerrak) eremuan barne hartuko da aldi baterako, R06 edo R07 sektoreak garatu arte; une horretan eremuaren barnean egongo dira, eta fitxak jasotako erregimen partikularra aplikatuko zaio.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak

- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorarekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak: Isolatutako etxebizitza (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: 600 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 15 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 30

Azalera eraikigarria: Lursailaren 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalita. Sotoa edo soto erdia baimenduta dago.

Erlaitzaren altuera: 7 m.

GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Jarduera zuzena, R03/D eremurako ezarri den erregimen bereziari kalterik egin gabe.

Partelazio baldintzak: Lursail eraikigarriarenak. Edonola ere, etxebizitza binakatuei dagozkien lursailak banatzeko aukera dago, 253. artikulua jasotako baldintzatan.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 2 urte.

A-3312 eta A-4305 ERREPIDEEN ERASANAK:

Errepide hauetako baten alboan dagoen zona berriro urbanizatzen bada, planoak adierazitako zonan eranskin honen amaieran datorren fitxak jasotako atal mota mantendu beharko da.

HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

BALDINTZA PARTIKULARRAK DITUZTEN EREMUA: R03/D gisa mutaturik dauden eremuetarako baldintza partikularrak ezarri dira; eremu hori eraikitzeke xehetasun azterketa idatzi behar da, fitxa amaieran datorren atalak erakusten duen moduan.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R03  
ÁREA DE PARRALES: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El ámbito se sitúa al sudeste el núcleo histórico, sobre la dos calles en las que se iniciaban las carreteras a Rivaguda (paseo de Rivabellosa) y a Miranda de Ebro (calle Francisco Echanove); incluye un primer desarrollo de los años noventa y un sector de suelo urbanizable previsto por la anteriores Normas y ya ejecutado; ambos presentan una parcelación similar y están edificados prácticamente en su totalidad con viviendas unifamiliares aisladas. Incluye varias dotaciones: el colegio público en funcionamiento y un centro de salud y hogar del jubilado en construcción.

El área no presenta especiales problemas salvo la necesidad de resolver adecuadamente la prolongación de la calle Parrales hacia el sector previsto al sur (R07), y la ampliación de la calle que une el colegio con Francisco de Echanove: ambas cuestiones han quedado resueltas durante la tramitación de estas Normas. Además, a fin de dar una mayor permeabilidad al tejido viario, se prevé la prolongación de la calle que discurre al norte de la parcela del colegio, de modo que el ámbito quede conectado con el nuevo sector que se prevé al este (R08).

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y las siguientes vías: Francisco de Echanove, el Paseo de Rivabellosa y la calle que discurre al este del ámbito que une el Paseo de Rivabellosa con la calle Francisco Echanove.

La inclusión en el ámbito de la parcela (talleres) es provisional, hasta tanto no se produzca el desarrollo de los sectores R06 ó R07, momento en que debería entenderse incluida en ese ámbito, sin perjuicio de mantener para ella el régimen particular establecido en esta ficha.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C).

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 600 m<sup>2</sup> y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30 por ciento.

Superficie construible: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta. Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, sin perjuicio del régimen especial establecido para el área R03/D.

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años.

AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS A-3312 Y A-4305

En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

ÁREAS CON CONDICIONES PARTICULARES: Se establecen condiciones particulares para las áreas delimitadas como R03/D para cuya construcción se exige la redacción de un estudio de detalle, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

**BALDINTZA PARTIKULARRAK:** Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditzen badute.

**XEHETASUN AZTERKETA:** R03/D

Lursaila: 101 poligonoa, 20 barrutia, 1 lursaila.

Hirigintza erregimena: Eraikuntza antolamendutik kanpo dago, eta eraikitzeo xehetasun azterketa izapidetu beharko litzateke, fitxak jasotako edukia eta baldintzen arabera.

Jarduera epea:

- Xehetasun azterketa aurkeztea: Arau hauek indarrean sartu eta 4 urtera.

- Lizentzia eskaera: Xehetasun azterketa onartu eta urte batera.

Eraikigarritasuna:

- Hartutako azalera: Ehuneko 30

- Eraikitako azalera: 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

Hirigintza zamak: Xehetasun azterketa ikusteko beharrezkoa den eremua berriz urbanizatzea.

**XEHETASUN AZTERKETAREN EDUKIA ETA BALDINTZAK:**

Lursailaren inguruan egingo diren hiri aldaketek erantzunez, eraikuntzarako lizentzia eskatu aurretik xehetasun azterketa izapidetu beharko da, ondoko edukiarekin eta baldintzekin:

1) Eraikuntzaren lerroakadura eta altuera zehaztuko ditu eta hartuko duen bolumenaren zehaztasuna definituko du. Ekialdean dagoen eta forma planoan jasota dagoen lerroakadura maximoa ezingo da aldatu, inolaz ere. Lerroakadura horren ekialdeko zona urbanizatuko da aldameneko R12 eremurako aurreikusitakoarekin jarraituz.

2) Izapideak hasten badira inguruko sektorea (R12/S) R13/S) amaitu denean, xehetasun azterketak ondoko baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Lursailaren lerroakadura ofizialak aldatuko ditu; hartara, lursail pribatuak Francisco de Echanove kalearekiko mugakide paraleloen eta perpendikularren azalera areagotu edo txikiagotu gabe; partzela pribatuak ezingo du 1) zenbakiak jasotako lerroakadura maximoa gaititu.

b) Jabari eta erabilera publikoko eremu libreak, hiri lurzoruko sektoreen garapenaren ondorioz lursailaren iparraldean eta hegoaldean egonik iparraldeko eremu bakar batean biltzen direnak; hala ere, espazioa ezingo dute eten ibilgailuen lursailera sartzeko duten bideek.

c) Urbanizazio proiekturako Francisco de Echanove kalearen alboko pasealekuak R06/S eta R07/S sektoreetan aurrera egiteko baldintzak zehaztuko ditu.

**ANTOLAMENDU EREMUA: R04**

**SAN MILLANEKO EREMUA: RIVABELLOSA**

**ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK:** Eremuak duela gutxi aurrera eraman eta eraikin den lurzoru urbanizagarriko sektore bat hartzen du, etxebizitza isolatuekin 600 m<sup>2</sup> gutxi gorabeherako azalera lursailetan; eremuak area txikia eta gertukoa jasotzen du, ipar mendebaldean, nahiz eta aldamenean ez egon; area horrek bi egikaritze unitate ditu eta horietako bat urbanizatuta dago jada.

Gaur egungo antolamendua ez dago lotuta gainontzeko bide ehunarekin, Rivabellosa pasealekuan izan ezik, mendebaldean, bakarrik. Aurreikusita dagoen antolamenduak hornidura partzela aprobetxatzen du (erabilerarik gabekoa, NEURRI txikikoa baita) eta baita eraiki gabeko beste partzela bat ere, bide ehunaren iragazkortasun handiagoko lortzeko. Ildo beretik, jarduerarik garrantzitsuena izango da R01 eremuko sektore zaharretik datorren lursaila hartu eta bere azalera eremua R04 eremuarekin lotuko duen bidea irekitzea.

**EGITURA ELEMENTUAK:** Egitura elementuak dira honako hauek:

Gaur eguneko eremu libreen sistemako egoitza erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasun osoa (eraikigarria den azalera maximoari dagokionez) eta egoera nagusia (baina ez izan behar duen forma zehatza).

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**ESTUDIO DE DETALLE:** R03/D

Parcela: Polígono 101, Manzana 20, Parcela 1.

Régimen urbanístico: la construcción existente queda fuera de ordenación, debiéndose tramitar para su edificación un estudio de detalle con el contenido y condiciones que se establecen en esta ficha.

Plazo de actuación:

- Presentación del estudio de detalle: 4 años desde la entrada en vigor de estas Normas.

- Petición de licencia: Un año desde la aprobación del estudio de detalle.

Edificabilidad:

- Superficie ocupada: 30 por ciento.

- Superficie construida: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cargas urbanizadoras: Reurbanización que sea necesaria en el ámbito del estudio de detalle.

**CONTENIDO Y CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

Atendiendo a las modificaciones urbanas que se producirán en el entorno de la parcela, con carácter previo a la petición de licencia para su edificación, deberá tramitarse un estudio de detalle con el siguiente contenido y condiciones:

1) Fijará las alineaciones y altura de la edificación, definiendo con precisión el volumen que ocupará. En ningún caso podrá modificarse la alineación máxima situada al oeste y fijada en el correspondiente de plano de forma. La urbanización de la zona situada al oeste de esa alineación se hará en continuidad con la previsión contenida para el área contigua en R12.

2) Si su tramitación se inicia cuando se haya desarrollado el sector que le rodea (R12/S) R13/S), el estudio de detalle deberá responder a las siguientes condiciones:

a) Modificará las alineaciones oficiales de la parcela de modo que la parcela privada, sin aumentar ni disminuir su superficie disponga sus linderos paralelos y perpendiculares a la calle Francisco de Echanove; la parcela privada no podrá superar la alineación máxima a la que se refiere el n.º 1).

b) Los espacios libres de dominio y uso público que, como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano, existan al norte y al sur de la parcela se concentrarán en un solo espacio situado al norte, sin que, por otra parte, ese espacio pueda ser interrumpido por accesos rodados a la parcela privada.

c) Establecerá para el proyecto de urbanización unas condiciones que asegure la continuidad del paseo situado junto a la calle Francisco de Echanove en los sectores R06/S y R07/S

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R04**

**ÁREA DE SAN MILLÁN: RIVABELLOSA**

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El ámbito incluye un sector de suelo urbanizable recientemente desarrollado y construido, con vivienda aislada en parcelas de una superficie aproximada de 600 m<sup>2</sup>; se incluye en el ámbito un área pequeña y cercana, aunque no contigua situada al noroeste, en la que existen dos unidades de ejecución, una de ellas ya urbanizada.

La ordenación actual presenta el inconveniente de su falta de conexión con el resto del tejido viario, a excepción de su apoyo en el paseo de Rivabellosa, pero sólo en su zona oeste. La ordenación prevista aprovecha una parcela dotacional (sin utilidad como tal por su reducida dimensión) y otra parcela sin edificar para obtener una mayor permeabilidad en el tejido viario. En este sentido, la actuación de más entidad se consigue mediante la inclusión de una parcela procedente del antiguo sector en el ámbito R01, abriendo en su superficie un vial que unirá ese ámbito con R04.

**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:** Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y la situación central (aunque no su forma precisa) del actual sistema de espacios libres.

Ipar ekialdean dagoen eremuan sartuko da aldi batean, R11/S sektorea garatzen den arte; une horretan, barne hartuta dagoela ulertu beharko da, hirigintza fitxak jasotako forma eta erabilera baldintzei kalterik egin gabe.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA:

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak

- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak:

Eraikuntza motak: Isolatutako etxebizitza (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: 600 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 15 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 30

Azalera eraikigarria: Lursailaren 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa.

Sotoa edo soto erdia baimenduta dago.

Erlaitzaren altuera: 7 m.

#### GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, birzaitiketa baldintzetako egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik. Lursail eraikigarriarenak. Edonola ere, etxebizitza binakatupei dagozkien lursailak banatzeko aukera dago, 253. artikulua jasotako baldintzatan.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 2 urte.

A-4305 ERREPIDEAREN ERASANA: Errepide hauetako baten alboan dagoen zona berriro urbanizatzen bada, planoak adierazitako zonan eranskin honen amaieran datorren fitxak jasotako atal mota mantendu beharko da.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUAK: R04/UE1 gisa mugatuta dagoen eremurako baldintza zehatzak ezartzen dira.

BALDINTZA PARTIKULARRAK: Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrarekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditzen badute.

#### ANTOLAMENDU EREMUA: R05

##### HIRIGUNEA: MANZANOS

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Manzanoseko hiriguneak balio historikoa keta kulturalak bere horretan mantendu ditu, ez arkitekturagatik bakarrik, Palacio de Salazar jauregia nabarmatzen delarik, baizik eta hirigunearen inguruan dagoen eremuak duen interesgatik.

Kontzejuan garatzen hasi eta finkatutako lursailak balioan jarriko dituen hiri garapenak gunea eraikitzeke baldintzak modu zehatzean definitzeko gomendioa egiten du, merezi dutenetan arreta emanaz.

Proposatu den antolamenduan integrazioa nahitaezko helburua da baita ere, arau hauetan aurreikusita dauden sektoreekin.

EGITURA ELEMENTUAK: Egitura elementuak dira honako hauek: Egoitzaren erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasuna (eraiki daitezkeen azalera maximoari dagokionez) eremu nagusiaren ezauzgarriak bigarren mailako bideek gaur egun duten trazadura, profilean eman daitezkeen aldaketei kalterik egin gabe.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak

- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak:

La inclusión en el ámbito del área no contigua situada al noroeste debe considerarse provisional hasta que se produzca el desarrollo del sector R11/S, momento en el que debe considerarse incluido en él, sin perjuicio de mantener las condiciones de forma y uso establecidas en esta ficha urbanística.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

##### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C).

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 600 m<sup>2</sup> y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Ocupación de parcela: 30 por ciento.

Superficie construible: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta.

Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidad de ejecución Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable. Se permite no obstante la segregación de las parcelas correspondientes a viviendas pareadas, con las condiciones establecidas en el artículo 253.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años.

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-4305: En caso de que se proceda a la re-urbanización de la zona situada junto a alguna de estas carreteras, en la zona marcada en plano, deberá mantenerse la sección tipo que se incluye en la ficha que se incluye al final de este anexo.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR:

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R04/UE1.

CONDICIONES PARTICULARES: Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R05

##### NÚCLEO HISTÓRICO: MANZANOS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Manzanos mantiene prácticamente sin alteraciones sus valores históricos y culturales, no sólo por su arquitectura en la que destaca el Palacio de Salazar, sino por el interés del espacio central alrededor del cual se organiza el núcleo urbano.

El desarrollo urbano que ha comenzado a producirse en el concejo y que pondrá en valor a las parcelas consolidadas aconseja definir de modo preciso las condiciones de edificación el núcleo, atendiendo además particularmente aquellos casos que lo merecen.

La integración, con los sectores previstos en estas Normas, es también un objetivo imprescindible en la ordenación propuesta.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), las características del espacio central y el trazado actual de las vías secundarias sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.



**GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:**

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik.

**BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUAK:** Bi eremu daude Manzanoseko gune historikoan: Jatorriko hiriguneko eremua eta iparralderantz duen hedapeneko, planoetan mugatzen diren modura. Baten eta bestearen hirigintza erregimena ezberdinak dira, honako atalek erakusten duten moduan.

Zona horietako eraikinen eraikuntza baldintzak eta estetikoak ezartzeko, ORD-A eta ORDB ordenantzak aintzat hartzen dira.

Gainera, R01/UE1 gisa mugatuta dagoen eremurako berariazko baldintzak ezartzen dira, fitxa amaieran datorren atalak jasotzen duen moduan.

**JATORRIKO GUNEAREN EREMUA: R05 (A).**

Eraikuntza motak: Ohiko etxebizitza, ORD-A ordenantza

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: 125 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 10 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> ra arte.	600 eta 2 artean	750 m <sup>2</sup> tik gora
Lursailaren okupazioa	Ehuneko 40	240 m <sup>2</sup>	Ehuneko 32
Azalera eraikigarria	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Solairu kopurua	Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa, forma planoak jasotzen dituen salbuespenekin.		

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Partzelazio baldintzak: 400 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 10 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

**HEDAKUNTZA EREMUA: R05 (B)**

Eraikuntza motak: Ohiko etxebizitza, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna:

Lursail eraikigarria: 650 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 20 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 20

Azalera eraikigarria: 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa.

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Partzelazio baldintzak: 800 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 20 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Jarduera programa. Jarduera zuzenetan lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:**

**BALDINTZA PARTIKULARRAK:** Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditzen badute.

**BALDINTZA BEREZIAK DITUZTEN EREMUAK:** Egoera hauetako bat duten lursailak jasotzen dira gutxienez: Katalogatutako eraikinak, lurzoru publikoaren emakida, antolamendutik kanpo dagoen erregimena bat aplikatzea, izaera orokorrekin ezarritakoa ez den altuera edo erabilera, lursailaren zati bat itxierarik gabeko egoitza lursail ireki gisa mantentzeko derrigortasuna.

Lursailak, poligonoaren barruan, barrutiaren eta lursailaren zenbakiak osatutako gako bidez identifikatzen dira (barrutiaren zenbakia, lursailaren zenbakia)

**301 POLIGONOA**

34.01: II babes maila emango zaio (babes katalogoaren 14. fitxa).

33.02: II babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 15. fitxa).

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:**

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución.

**ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Manzanos: el área del núcleo original y la de expansión hacia el norte, tal y como quedan delimitadas en los planos. El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-B.

Además se establecen condiciones particulares para el área delimitada como R05/UE1 tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

**ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R05 (A).**

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Edificabilidad

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento
Superficie construible	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	Planta baja, primera y bajo cubierta, con las excepciones que se señalan en el plano de forma		

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

**ÁREA DE EXPANSIÓN: R05 (B)**

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-B.

Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 650 m<sup>2</sup> y frente a un vial público de 20 m.

Ocupación de parcela: 20 por ciento.

Superficie construible: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta.

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 800 m<sup>2</sup> y 20 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR**

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela).

**POLÍGONO 301**

34.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n.º 14 del catálogo de protección).

33.02: Queda sometido al grado de protección II (ficha n.º 15 del catálogo de protección).

36.01: Egoitzarako lursail libreko eremuan 198 artikuluan erabilera publikorako lursail librerako aurreikusita den ordenantza aplikatuko da.

37.01: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 19. fitxa).

38.01: II babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 16. fitxa).

37.03: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 18. fitxa).

39.01: Egoitzako lursail libreari 198 artikulua itxierarik gabeko lursail librerako aurreikusita duen ordenantza aplikatuko zaio (PSC).

39.04: IV babes maila emango zaio (babes katalogoaren 20. fitxa).

39.04: Egoitzarako lursail libreko eremuan 198 artikuluan erabilera publikorako lursail librerako aurreikusita den ordenantza aplikatuko da.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R05/UE1

Unitatearen azalera osoa: 1.559 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 1.469 m<sup>2</sup>

#### BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 2 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 1.063 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Forma planoaren araberako bideak.

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R05(B).

KUDEAKETA BALDINTZAK: Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea:

- Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

- Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatatiketa baldintzak: Gutxieneko lursaila 500 m<sup>2</sup> -koa, parean 15 metroko bide batekin.

Unitatea egikarituta, hirigintza lurzoruak eremu horretarako birzatatiketa baldintzak bete beharko ditu.

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoetan jasotako bideak eta aldi berean ematen den bideak baldintza minimoak bete beharko dituzte, forma planoak berak jasotako zabalerei dago-kienez. Zuhaitz bat landatu beharko dute, gutxienez.

DAGOEN BIRPARTZELAZIOA ERREGULATZEKO EREMUA: R05/P20.

Eragindako lursaila: 301 poligonoa 37 barrutia 04 lursaila

Lursailaren eragindako azalera: 26,62 m<sup>2</sup>

Lerrokadura berria ezarri da, planoek erakusten duten moduan, eta R20/S sektorearekin bat egiten duen bidea ahalbidetzen du, nahikoa zabalarekin.

#### ANTOLAMENDU EREMUA: R06 GELTOKIKO AUZOA: MANZANOS

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Geltokiaren inguruko eremuan pasa den laurogeiko hamarkadara arte hainbat etxebizitza eta ekoizpen eraikuntza egin dira geltokiaren beraren jarduerarekin zerikusia dutenak; lursail librerik gabeko eraikuntzak dira, gehienbat, baina 90ko hamarkadan hainbat etxebizitza eraikitzen dira lursail isolatuetan, eta azken urteetan 15 etxebizitza dituen lurzoru urbanizagarriko sektorea garatu da (La Custodia).

Eremuak ez du antolamendu koherenterik, gainera, konpondu ezinezko zailtasunak ditu, geltokiak eta A-4342 errepideak banatuta geratzen delako, eta, gainera, Zadorra ibaiaren aldamenen dagoe-lako. Halaber, azkeneko garapenak modu autonomoan egin dira, bertako gunean benetan sartzea planteatu gabe.

36.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre con servidumbre de uso público en el artículo 198 (SUP).

37.01: Queda sometido al grado de protección III (ficha n.º 19 del catálogo de protección).

38.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n.º 16 del catálogo de protección).

37.03: Queda sometido al grado de protección III (ficha n.º 18 del catálogo de protección).

39.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre sin cerramiento en el artículo 198 (PSC).

39.04: Queda sometido al grado de protección IV (ficha n.º 20 del catálogo de protección).

39.04: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista para la parcela libre con servidumbre de uso público en el artículo 198 (SUP).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R05/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.559 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.469 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 2 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.063 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Viario según plano de forma.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R05(B).

CONDICIONES DE GESTIÓN: Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de parcelación: Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> con un frente al vial de 15 m.

Una vez ejecutada la unidad, el suelo urbano resultante queda sometido a las condiciones de parcelación establecidas para el ámbito.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM), con los anchos fijados en el propio plano de forma. Deberán plantarse, al menos, un árbol.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R05/P20.

Parcela afectada: Polígono 301 Manzana 37 parcela 04.

Superficie afectada de la parcela: 26,62 m<sup>2</sup>.

Se establece una nueva alineación, tal como se refleja en planos, que permite el paso de un vial de ancho suficiente que conecta con el sector R20/S.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R06 BARRIO DE LA ESTACIÓN: MANZANOS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área se ha desarrollado alrededor de la estación, hasta los años ochenta del pasado siglo por medio de algunas viviendas y edificaciones productivas conectadas en su actividad a la propia estación; se trata mayoritariamente de construcciones en altura habitualmente sin parcela libre, sin embargo en los años 90 se construyen algunas viviendas en parcela aisladas, desarrollándose en los últimos años un sector de suelo urbanizable con 15 viviendas (La Custodia).

El área carece de una ordenación coherente, presentando además dificultades prácticamente insalvables al quedar dividida por la estación y la carretera A-4342, y flanqueada además por el río Zadorra. A estas circunstancias se une el hecho de que los últimos desarrollos se han ordenado de modo autónomo, sin plantearse una verdadera integración con el núcleo existente.

Egoera horretan, proposatu diren jarduerak ehun berria jaso nahi dute, eta baldintza egokiak izan nahi dituzte, errepidea eta erabiltzen ez diren aldameneko lursailen eraikinak bateragarri egiteko.. Lehenengo helburu horrekin hainbat oinezkoen bide irekitzea aurreikusida, La Custodia eremurako sarrera zuzenagoa ahalbidetzeko, eta, batez ere aurreko arauetan aurreikusitako egikaritze unitatea agintzea, gaur egun planteatzen diren garapenak barne hartzeko. Bigarren helburu horrekin lursail libreko eraikin isolatuaren antolamendua ezartzen da, aurreko eraikuntzak finkatzen diren arren.

**EGITURA ELEMENTUAK:** Egitura elementu gisa planteatzen dira bakarrik egoitzarako erabilera orokorra eta aurreikusitako eraikigarritasun osoa (eraikigarria den azalera maximoari dagokionez).

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak
- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak:

Eraikuntza motak: Isolatutako etxebizitza (ORD-C)

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: 400 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta bide publikoaren gutxieneko 15 metro, aurrealdean..

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 30

Azalera eraikigarria: 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Beheko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa. Sotoa edo soto erdia baimenduta dago.

Erlaitzaren altuera: 7 m.

**GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:**

Lurraren sailkapena: Hiri lurra.

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik.

Partzelazio baldintzak: Lursail eraikigarriarenak.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

**ZADORRA IBAIAREN HURBILTASUNARI BURUZKO BALDINTZAK:**

Lursailek, edo horien zatiek, Uholdeen Aurreikuspenetarako Plan Integralaren egoera txarra dela eta, eraiki ahal izango dira lursaileko uholde maila xehetasunez aurreikusten duen antolamendua egiten bada, uholde maila saihesteko, ibaiertzari eragiten dioten defentsa edo betetzeen bidez.

**BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUAK:** Baldintza partikularrak ezarriko dira R06/UE1; R06/P06 eta R06/P19 eremuetarako, fitxaren amaieran datozen atalek erakusten duten moduan.

**BALDINTZA PARTIKULARRAK:** Finkatuta geratzen dira ORD-C eremuaren forma baldintzak errespetatzen ez dituzten eraikuntzak, baldin eta eremu horretarako ezarri den eraikigarritasuna gainditzen badute.

**BALDINTZA ZEHATZAK:** Lursailak, poligonoaren barruan, barrutiaren eta lursailaren zenbakiak osatutako gako bidez identifikatzen dira (barrutiaren zenbakia, lursailaren zenbakia)

#### 301 POLIGONOA

41.05: Eraikinaren eta lerokadura ofizialaren arteko lursail libreko eremuak lursailaren gaur egungo itxierarik gabeko izaera mantendu beharko dute, baita erabilera publikoko izaera ere.

47.01: Lursail horretako eraikinek oinezkoen bidea urbanizatzea eskatzen dute, 2 metro zabalerakoa, gutxienez, eta eremu finkatua R06/UE1 unitatearekin lotuko dute.

47.02: Hiri lurzoruan jasotako lursail guztia itxierarik gabeko lursail libre gisa mantenduko da, 198. artikulua araberak.

47.08: II babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 17. fitxa).

En esta situación las actuaciones propuestas tratan de integrar el nuevo tejido, y disponer las condiciones para hacer compatible la travesía de la carretera con la edificación de las parcelas contiguas actualmente fuera de uso. Con la primera finalidad se prevé la apertura de algunas vías peatonales que permitan un acceso más directo al área de La Custodia y sobre todo se ordena la unidad de ejecución ya prevista en las anteriores Normas con vistas a la integración de los desarrollos de los sectores que ahora se plantean. Para lo segundo se establecen, con carácter general una ordenación de edificación aislada en parcela libre, aunque se consoliden las construcciones anteriores.

**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:** Sólo se plantean como elemento estructurante el uso global residencial y la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible)

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipos edificatorios: Vivienda aislada (ORD-C).

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 15 m de frente mínimo al espacio público.

Ocupación de parcela: 30 por ciento.

Superficie construible: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta. Se permite sótano o semisótano.

Altura de cornisa: 7 m.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en unidades de ejecución.

Condiciones de parcelación: Las de parcela edificable.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

**CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA:**

Las parcelas, o parte de ellas, ocupadas por la mancha de inundabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.) sólo podrán ser edificadas si se consideran las cotas de inundabilidad en la parcela con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río.

**ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se establecen condiciones específicas para las áreas R06/UE1; R06/P06 y R06/P19, tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha.

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas el volumen edificado de las edificaciones actuales que no respetan las condiciones de forma de la ORD-C y superan la edificabilidad establecida para este ámbito con carácter general.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela)

#### POLÍGONO 301

41.05: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP)

47.01: La edificación de esta parcela exige la urbanización de un vial peatonal, de un mínimo de 2 m de ancho que conectara el área consolidada con el unidad R06/UE1.

47.02: Toda la parcela incluida en el suelo urbano se mantendrá como parcela libre sin cerramiento artículo 198 (PSC).

47.08: Queda sometido al grado de protección II (ficha n.º 17 del catálogo de protección).

## EGIKARITZE UNITATEA: R06/1EU

Unitatearen azalera osoa: 9.334 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 8.718 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 9 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 5.734 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Eredu libre eta bideak, planoen arabera.

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R06

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Kontentsazioa.

Zereginak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 2 urte.

Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: Gutxieneko lursaila 400 m<sup>2</sup> -koa, parean 15 metroko bide batekin.

Unitatea egikarituta, hirigintza lurzoruak eremu horretarako birzatiketa baldintzak bete beharko ditu.

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoek jasotako bideek gutxieneko koexistenzia bidearen ezaugarriak izango dituzte. Eredu libreak landareak egongo dira.

R06/P19 gisa identifikatutako eremuak oinezkoen bidea izango du jarraian eta R19 sektorea eraiki den ezaugarriekin; edonola ere, unitatea egikaritzera eremuari dagokion urbanizazio proiektua onartu ez bada, landareentzako erabiliko da, gainontzeko unitatearen urbanizazioak eskatzen duen lur mugimenduak bakarrik eginaz.

DAGOEN BIRPARTZELAZIOA ERREGULATZEKO EREMU: R06/P06

Eragindako lursaila: M49 barrutiaren 01 lursaila.

Lursailaren eragindako azalera: 517 m<sup>2</sup>

Eremuak jasotako lurzoru publikoaren azalera: 257 m<sup>2</sup>

Partzelazio berria ezarri da, eremuaren forma eta kudeaketa planoak jasotzen duen moduan. Azalera pribatuaren NEURRIA mantendu da eta lurzoru publikoaren mugatze berriaren bideen zona areagotu da, eta atzerako maniobra erraztu da.

Planoen bidez ezarri diren lerrokatadak aldatzea beharrezkotzat jotzen bada, xehetasun azterketa izapidetu ahal izango da, baina, edonola ere, atal horrek jasotako baldintzak errespetatu beharko ditu.

DAGOEN BIRPARTZELAZIOA ERREGULATZEKO EREMU: R06/P19

Eragindako lursaila: 301 poligonoa 40 barrutia 27 lursaila

Urbanizazio baldintzak R06/UE1 eremuari dagokion atalean jasotzen dira.

## ANTOLAMENDU EREMU: R07

## HIRIGUNEA: RIVAGUDA

ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK: Rivagudako hiri ehuna ia bere horretan mantendu da azkeneko hamar kadetan, eta eraikuntza gutxi egin dira; izan ere, gaur eguneko arauetan aurreikusitako aukerarik ez da aurrera eraman. Edonola ere, gertu dagoen eremu baterako aurreikusi den plataforma logistikoa ezartzea aurreikusi da, eta beharrezkoa dirudi aurreikusi den garapena zehaztasun gehiagorekin aurrera eramatea eta zerbait zabaltzea.

Gainontzekoan, dagoen guneak laguntzea merezi duten hainbat balio ditu batetik, ohiko tipologia eta parrokiaren inguruan biltzen den baserria; bestetik, azken mende honetan hazi diren baratzeen eremu nagusia. Aurreikusi den antolamendua eremu nagusi horretan kokatzen da, eta izaera irekia mantenduko duten eraikuntza baldintzak ezartzen ditu, hiri eremu zabal batean. Ezohiko egoera batzuk erregularizatzen dira baita ere: Erabilera publiko gisa erabiltzen diren zolatutako lursail pribatu batzuk; eta eraikitako lursail zabal bat, nahiz

## UNIDAD DE EJECUCIÓN: R06/UE1

Superficie total de la Unidad: 9.334 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 8.718 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 9 viviendas.

Superficie privada resultante: 5.734 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R06

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 2 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de parcelación: 400 m<sup>2</sup> de parcela mínima con un frente al vial de 15 m.

Una vez ejecutada la unidad, el suelo urbano resultante queda sometido a las condiciones de parcelación establecidas para el ámbito.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrán las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal.

En el área identificada como R06/P19 se dispondrá una senda peatonal en continuación y con las características de la que se haya construido en el sector R19; no obstante si en el momento de ejecutar la unidad, no se hubiese aprobado aún el proyecto de urbanización correspondiente a esa área, bastará dejarlo con tratamiento vegetal, sin más movimiento de tierra del que exija la urbanización del resto de la unidad.

ÁREA PARA REGULARIZAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R06/P06

Parcela afectada: Parcela 01 de la manzana M49.

Superficie de la parcela afectada: 517 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo público incluido en el área: 257 m<sup>2</sup>.

Se establece una nueva parcelación tal como se refleja en el plano de forma y gestión del ámbito. Se mantiene la dimensión de la superficie privada y en la nueva delimitación del suelo público se aumenta la zona de viario, facilitando la maniobra de marcha atrás.

En caso de que se considere necesario modificar las alineaciones fijadas a través de los planos podrá tramitarse un Estudio de Detalle, que en cualquier caso, debería respetar las condiciones que se establecen en este apartado.

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R06/P19

Parcela afectada: Polígono 301 Manzana 40 parcela 27.

Las condiciones de urbanización ser recogen en el apartado correspondiente de R06/UE1.

## ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R07

## NÚCLEO HISTÓRICO: RIVAGUDA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El tejido urbano de Rivaguda se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas, realizándose pocas edificaciones; de hecho no se ha llegado a desarrollar ninguna de las posibilidades previstas en las actuales Normas. No obstante, considerando el previsible efecto de la implantación de la plataforma logística prevista en un área relativamente cercana, parece necesario ordenar con más detalle el desarrollo ya previsto, y ampliarlo ligeramente.

Por lo demás el núcleo existente tiene algunos valores que merece la pena ser apoyados; por una parte la tipología tradicional y el caserío que se agrupa alrededor de la iglesia parroquial; por otro el espacio central de huertas sobre el que han producido los crecimientos del último siglo. La ordenación prevista se apoya en ese espacio central, estableciendo unas condiciones de edificación que mantenga su carácter abierto, disponiendo alrededor un espacio urbano amplio. Se regularizan también algunas situaciones anómalas:

eta hasiera batean ez izapidetu eraikuntza horiek aurrera eramateko plan berezia.

**EGITURA ELEMENTUAK:** Egitura elementuak dira honako hauek: Egoitzaren erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasuna (eraiki daitekeen azalera maximoari dagokionez) eta gaur egun bideen trazadura, beren profilean eragin dezaketen aldaketei edo bide berriak zabaltzeari kalterik egin gabe.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusi dira: bateragarriak

- Egoitzakoa: 60. artikuluan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Eraikuntza motak:

**GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA:**

Lurzoruaren sailkapena:

Antolamendua egikaritzeko erregimena: Zuzeneko jarduera, egikaritze unitateetan jasotakoak izan ezik.

**BERARIAZKO BALDINTZAK DITUZTEN EREMUA:** Bi eremu daude Rivagudako guneko historikoan: Jatorriko hiriguneko eremua eta hedapeneko, planoetan mugatzen diren modura.

Baten eta besteren hirigintza erregimena ezberdinak dira, honako atalek erakusten duten moduan.

Zona horietako eraikinen eraikuntza baldintzak eta estetikoak ezartzeko, ORD-A eta ORDB ordenantzak aintzat hartzen dira.

Gainera, baldintza bereziak ezarri dira R07/UE1; R07/UE2; R07/UE3; R07/UE4 eremuetarako eta R07/P egikaritze unitaterako, fitxaren amaieran dauden atalek erakusten duten moduan.

#### JATORRIKO GUNEAREN EREMUA: R07(A)

Eraikuntza motak: Ohiko etxebizitza, ORD-A ordenantza

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: 125 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 10 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> ra arte.	600 eta 2 artean	750 m <sup>2</sup> tik gora
Lursailaren okupazioa	Ehuneko 40	240 m <sup>2</sup>	Ehuneko 32
Azalera eraikigarria	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Solairu kopurua	Behoko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa, forma planoak jasotzen dituen salbuespenekin.		

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Partzelazio baldintzak: 300 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 10 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

#### HEDAKUNTZA EREMUA: R07(B)

Eraikuntza motak: Ohiko etxebizitza, ORD-B ordenantza

Eraikigarritasuna:

Lursail eraikigarria: 500 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 18 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Lursailaren okupazioa: Ehuneko 20

Azalera eraikigarria: 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Behoko solairua, lehenengo solairua eta estalitakoa.

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Partzelazio baldintzak: 500 m<sup>2</sup> ko gutxieneko azalera, eta 18 metro gutxienez bide publikoaren aurrean.

Jarduera programa: Zuzeneko jardueretarako lizentzia eskatzeko epea: 4 urte.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN PARTIKULARRA:

##### BALDINTZA PARTIKULARRAK:

**ZADORRA IBALAREN GERTUTASUNARI BURUZKO BALDINTZAK:** Lursailak, edo horien zatiek, Uholdeen Aurreikuspenetarako Plan

algunas parcelas privadas pavimentadas que vienen utilizándose como espacio público; y una amplia parcela edificada sin que se haya completado la tramitación de un Plan Especial aprobado inicialmente para hacer posible esas construcciones.

**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:** Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible) y el trazado actual de las vías urbanas sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60

##### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución.

**ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Rivaguda: el área del núcleo original y la de expansión, tal y como quedan delimitadas en los planos.

El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-B.

Además se establecen condiciones específicas para las áreas delimitadas como R07/UE1; R07/UE2; R07/UE3; R07/UE4; y R07/P de Ejecución tal como se refleja en los apartados correspondientes situados al final de esta ficha.

#### ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R07(A)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento
Superficie construible	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	Planta baja, primera y bajo cubierta, con las excepciones que se señalan en el plano de forma		

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 300 m<sup>2</sup> y 10 m, de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

#### ÁREA DE EXPANSIÓN: R07(B)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-B.

Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 500 m<sup>2</sup> y frente a un vial público de 18 m.

Ocupación de parcela: 20 por ciento.

Superficie construible: 0,30 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.

Número de plantas: Planta baja, primera y bajo cubierta.

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 500 m<sup>2</sup> y 18 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

##### CONDICIONES PARTICULARES

**CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA:** Las parcelas, o parte de ellas, ocupadas por la mancha de

Integralaren egoera txarra dela eta, eraiki ahal izango dira lursaileko uholde maila xehetasunez aurreikusten duen antolamendua egiten bada, uholde maila saihesteko, ibaiertzari eragiten dioten defentsa edo betetzeen bidez.

Gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta eremu horretarako izaera orokorrekin ezarritako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditzen badute.

**BALDINTZA BEREZIAK DITUZTEN EREMUAK:** Egoera hauetako bat duten lursailak jasotzen dira gutxienez: Katalogatutako eraikinak, lurzoru publikoaren emakida, antolamendutik kanpo dagoen erregimenen bat aplikatzea, izaera orokorrekin ezarritakoa ez den altuera edo erabilera, lursailaren zati bat itxierarik gabeko egoitza lursail ireki gisa mantentzeko derrigortasuna.

Lursailak, poligonoaren barruan, barrutiaren eta lursailaren zerbakiak osatutako gako bidez identifikatzen dira (barrutiaren zerbakia, lursailaren zerbakia)

#### 601 POLIGONOA

53.01: II babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 21. fitxa).

53.04: III babes maila emango zaio (babesteko katalogoaren 22. fitxa).

59.03: IV babes maila emango zaio (babes katalogoaren 23. fitxa).

55.01: Lerrokadura zuzenketa erregimena bete beharko dute, forma planoak jasotako baldintzatan.

59.02 eta 03: Antolamendu zuzenketa erregimena bete beharko dute, ondoko baldintzen arabera.

Bide berria zabaldu dute lursail horretan jarduteko baldintzatan.

Dagokion urbanizazio proiektuak arautegi honetako II titulurako urbanizazio proiektuetarako orokorrean ezarritakoa bete beharko dute, titulu horretan aurreikusitako izapidea barne. Bigarren mailako koexistentzia bidea aurreikusiko du, eta, gutxienez, 3 aparkalekurrak tokia izango du, eta amaierako zonan zabaldu egingo da, ibilgailuen maniobrak ezartzeko; hori dela eta, forma planoak jasotako forma eta NEURRIA izango ditu.

Planoak jasotzen dituen lerrokadurak aldatzea beharrezkotzat jotzen bada, xehetasun azterketa izapidetu ahal izango da, eta, bidearen posizio nagusia mantenduko du, bide mota, eta aurreko zerbakiak jasotako elementuak, aurreikusi den lurzoru publikoaren erabateko azalera gutxiagotu gabe, inolaz ere.

61.01: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

61.02: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

61.06: Egoitzako lursail librean 198 artikulua aurreikusitako ordenantza aplikatuko da (PSC).

100.01: Antolamendu zehatzetik kanpoko erregimena bete beharko du.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R07/UE1.

Unitatearen azalera osoa: 2.404 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 2.404 m<sup>2</sup>

**BALDINTZA OROKORRAK**

Erabilera intentsitatea: 4 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 1.894 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Eremu libre eta bideak, planoen arabera.

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

**FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK:** Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R07(B)

**KUDEAKETA BALDINTZAK**

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Lizentzia eskaera: 2 urte.

inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.) sólo podrán ser edificadas si se consideran las cotas de inundabilidad en la parcela con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río.

Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela).

#### POLÍGONO 601

53.01: Queda sometido al grado de protección II (ficha n.º 21 del catálogo de protección).

53.04: Queda sometido al grado de protección III (ficha n.º 22 del catálogo de protección).

59.03: Queda sometido al grado de protección IV (ficha n.º 23 del catálogo de protección).

55.01: Queda sometida al régimen de rectificación de alineación en las condiciones señaladas en el plano de forma.

59.02 y 03: Queda sometida al régimen de rectificación de ordenación con las condiciones que se establecen a continuación.

La apertura del nuevo vial reflejado en los es condición necesaria para la actuación en estas parcelas.

El proyecto de urbanización correspondiente se realizará de acuerdo con lo establecido con carácter general para los proyectos de urbanización en el Título II de esta normativa, incluida la tramitación prevista en ese Título. Preverá una vía de coexistencia secundaria (VCS); con lugar para, al menos, 3 aparcamientos, y una ampliación en la zona final en fondo de saco para facilitar las maniobras a los vehículos con la forma y dimensión que se indica en el correspondiente plano de forma.

Si se considerase necesario modificar las alineaciones fijadas en ese plano se podrá tramitar un Estudio de Detalle que, en todo caso, mantendrá la posición central del vial, el tipo de vía, y los elementos que se indican en el número anterior sin disminuir, en ningún caso, la superficie total de suelo público previsto.

61.01: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

61.02: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

61.06: En el área de parcela libre residencial se aplicarán la ordenanza prevista en el artículo 198 (PSC).

100.01: Queda sometida al régimen de fuera de ordenación estricto.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE1.

Superficie total de la Unidad: 2.404 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 2.404 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES GENERALES**

Intensidad de uso: 4 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.894 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

**CONDICIONES DE FORMA Y USO:** Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B).

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Birzatiketa baldintzak: Lursailketarako ez dira baldintza bereziak ezartzen.

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoek jasotako bideek gutxieneko koexistentzia bidearen ezaugarriak izango dituzte. Eremu libreak landareak egongo dira.

EGIKARITZE UNITATEA: R07/UE2.

Unitatearen azalera osoa: 1.122 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 874 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 2 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 874 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Eremu librea eta bideak, planoen arabera.

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Jasotzen den eremurako izaera orokorreko baldintzak: R07(B)

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduera sistema: Konpentsazioa.

Zereginak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Lizentzia eskaera: 2 urte.

Birzatiketa baldintzak: Lursailketarako ez dira baldintza bereziak ezartzen.

EREMU PUBLIKO URBANIZATZEKO BALDINTZAK: Planoek jasotako bideek gutxieneko koexistentzia bidearen ezaugarriak izango dituzte. Eremu libreak landareak egongo dira.

EGIKARITZE UNITATEA: R07/UE3

Unitatearen azalera osoa: 1.409 m<sup>2</sup>

Unitateak jasotako azalera pribatua: 1.409 m<sup>2</sup>

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilera intentsitatea: 4 etxebizitza.

Geratzen den azalera pribatua: 1.048 m<sup>2</sup>

Lurzoru publikoko emakidak: Bide eta eremu libreak, forma planoaren arabera

Udalari esleipena: Aprobetxamenduaren ehuneko 10.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R07.

Edonola ere, errespetatuko da planoan ezarritako gehieneko lerroakadura eta itxidurarik gabeko lursail librea (PSC), 198. artikuluan ezarritako baldintzetan.

KUDEATZEKO BALDINTZAK

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.

Berriro lur zatitzeko baldintzak: Lurzoru pribatuko eremu eten bakoitza gehienez 2 lursailetan bana daiteke.

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Planoan agertzen den bidea gutxieneko koexistentzia bide (VCM) baten ezaugarriak izango ditu, bide hasierako zabalgunean zuhaitz bat landatuko da eta hiru aparkalekurako tokia utziko da.

EGIKARITZE UNITATEA: R07/UE4

Unitatearen azalera, guztira: 1.684 m<sup>2</sup>.

Azalera pribatua unitatean: 1.684 m<sup>2</sup>.

BALDINTZA OROKORRAK

Erabilerearen intentsitatea: 3 etxebizitza.

Azalera pribatua: 1.443 m<sup>2</sup>.

Lagatako lur publikoa: Espazio librea eta bideak, planoen arabera. Udalari esleitutakoa: aprobetxamenduaren ehuneko 10a.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R07(B).

KUDEATZEKO BALDINTZAK

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrán las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE2.

Superficie total de la Unidad: 1.122 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 874 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 2 viviendas.

Superficie privada resultante: 874 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B).

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrán las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE3

Superficie total de la Unidad: 1.409 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.409 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.048 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Viario y espacio libre según plano de forma.

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R07.

Se respetará en todo caso la alineación máxima fijada en el plano, y el carácter de parcela libre sin cerramiento (PSC) en las condiciones que se establecen en el artículo 198.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Cada una de las áreas discontinuas de suelo privado podrá distribuirse en un máximo de 2 parcelas.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial que figura en planos tendrá las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM), en el ensanchamiento al inicio del vial se plantará un árbol y se preverá espacio para tres aparcamientos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: R07/UE4

Superficie total de la Unidad: 1.684 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.684 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 3 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.443 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: Espacio libre y viario según planos. Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el área en que se incluye: R07(B).

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.

Berriro lur zatikatzeko baldintzak: Ez da lur zatikatzeko baldintza berezirik ezartzen.

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Planoetan ageri diren bideak gutxieneko koexistentziatzeko bideen (VCM) ezau-garriak izango dituzte. Espazio libreak landare tratamendua jasoko du,

DAGOEN ZATIKETA ERREGULATZEKO GUNEA izan ezik: R07/P: Eragindako lursaila: M55. 01 lursaila.

Eremuko forma eta kudeaketa planoan adierazten den bezala, partzelazio berria zehazten da. Azalera pribatua mantentzen da eta espazio publikoa eremu bakarrean bateratzen da, bideak gune horretarako zabalera egokia izan dezan.

PLANEAMENDU EREMUAK: R08  
HIRIGUNE HISTORIKOA: QUINTANILLA

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Quintanilla de la Ribera hirigunea ia ez da aldatu azken hamarkadetan; etxebizitzaren bat berri eta obra berri batzuk baino ez dira egin. Baliteke herriaren topografia zaila izateak horretan eragina izatea. Zentzu horretan eta Batzar Administratiboaren nahiei erantzunez, hiri lurzoru egonkortuan egon daitezkeen hazkundeak erregulatu dira, zenbait lursail zabalek eskaintzen dituzten aukerak hartuta, baina bide publikoetarako ezer gutxiarekin: zentzu horretan, bide txikiago batzuk proposatzen dira, baina bakarrik irekiko dira lursailak eraikitzen badira. Halaber, aurreko arauak aurrekusten zuten egikaritze unitate bakarra mantentzen da.

Bestalde, tokiaren tipologia tradizionala mantentzeko baldintzak finkatzen dira.

EGITURATZE ELEMENTUAK: Egituratzeko elementu dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitezkeen gehieneko azalera dagokionez), eta oraingo bidearen trazadura alde batera utzi gabe profilean aldaketak, edo bide berriak irekitzea.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurra.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: zuzeneko ekintza, egikaritze unitateetan sartutakoak izan ezik.

KALIFIKAZIO XEHAKATUA

Eraikin motak: Tradiziozko etxebizitza, ORD-A ordenantza.

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: gutxieneko azalera 125 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> arte	600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 m <sup>2</sup> -tik gora
Lursailaren okupazioa	ehuneko 40.	240 m <sup>2</sup>	ehuneko 32.
Azalera eraikigarria	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Solairu kopurua	Behe solairu, lehen solairua eta teilatupekoa, forma planoan ezarritako salbuespenekin.		

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Lursailak egiteko baldintzak: gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Jarduera programa. Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Los viales que figuran en planos tendrán las características de un vial de coexistencia mínimo (VCM). El espacio libre recibirá tratamiento vegetal, salvo

ÁREA PARA REGULAR LA PARCELACIÓN EXISTENTE: R07/P: Parcela afectada: M55.Parcela 01.

Se establece una nueva parcelación tal como se refleja en el plano de forma y gestión del ámbito. Se mantiene la dimensión de la superficie privada y se unifica en una sola área el espacio público asegurando así un vial con el ancho adecuado para esa zona.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R08  
NÚCLEO HISTÓRICO: QUINTANILLA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo de Quintanilla de la Ribera se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas; con una pequeña actividad constructiva centrada en la rehabilitación de alguna vivienda y alguna obra nueva. La difícil topografía en que se sitúa la población puede haber dificultado una mayor actividad; en este sentido y dando respuesta al deseo de su Junta Administrativa se han regulado los posibles crecimientos en el suelo urbano consolidado, extrayendo las posibilidades que presentan algunas parcelas extensas, pero con poco frente a las vías públicas: en este sentido se proponen algunas vías interiores que sólo será necesario abrir en la medida en que se desee construir en esas parcelas. Se mantiene también la única unidad de ejecución que prevenían las anteriores Normas.

Por lo demás, se fijan también unas condiciones que aseguren el mantenimiento de la tipología tradicional en la zona.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), y el trazado de viario actual sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento
Superficie construible	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	Planta baja, primera y bajo cubierta, con las excepciones que se señalan en el plano de forma.		

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación. Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.



## BERARIAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

**BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN GUNEAK:** Baldintza zehatzak ezartzen dira R08/UE1 gisa izendatutako eremurako, dagokion atalean islatzen den bezala. Atal hori fitxa honen amaieran dago.

**BALDINTZA BEREZIAK:** Nahiz eta gunerako orokorrean zehaztutako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikuntzak finkatzen dira.

**BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN LURSAILAK:** Baldintza hauetako bat betetzen duten lursailak gutxienez jasotzen dira: eraikin katalogatuak, hiri lurzorua lagatzea, ordenazioz kanpo erregimenen bat aplikatzea, orokorrean ezarritako altura edo erabileraz bestelako bat, lursailaren parte bat itxierarik gabeko lursail gisa mantentzeko bete-beharra.

Gainera, kudeaketa planoetan mugatutako egikaritze unitatearen barnean dauden lursailen kasuan, baldintza zehatzak ezartzen dira fitxa honetako amaieran, dagokion atalean.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

## 501. POLIGONOA

63.03: I. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 34. fitxa).

64.01: Lerrokadurak zuzentzeko erregimena bete beharko du, bide bat irekitzeko, planoan islatzen den moduan, eta ondoren adierazten diren baldintzak bete beharko ditu.

Dagokion urbanizazio proiektua gauzatu da araudi honetako II. tituluan urbanizazio proiektuetarako orokorrean ezartzen denaren arabera, eta nahiz eta obra gisa hartuko diren, hiri lurzoru egonkor-tuaren urbanizazioa osatzeko (26. artikulua), 5 m-ko zabalera izango duen bide bat barne hartuko du.

64.02; 64.03; 64.01: Eraikuntza hasi baino lehen edo aldi berean, bide berriaren tartea egin beharko da, partzelaren barruan baldin badago. Horretaz gain, eraikuntza proiektuak erabilera publikoko partzela aske bat barne hartuko beharko du, erabilera publikorako eta jabari eta erabilera publikoko (SUP) espazioa jarraitzen duen zoladurarekin, 198. artikuluan ezartzen den bezala. Halaber, aparkaleku baterako tokia egon beharko da.

64.02: Eraikuntza proiektuak atzeko mugaren zuzenketa ere izan behar du, 6 m-ko zabalera duen bide bat ireki ahal izateko. Gainera, eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

64.03: Eraikuntza hasi baino lehen edo aldi berean, bide berriaren tartea egin beharko da, partzelaren barruan baldin badago. Horretaz gain, eraikuntza proiektuak erabilera publikoko partzela aske bat barne hartuko beharko du, erabilera publikorako eta jabari eta erabilera publikoko (SUP) espazioa jarraitzen duen zoladurarekin, 198. artikuluan ezartzen den bezala. Halaber, aparkaleku baterako tokia egon beharko da. II. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 35. fitxa).

64.06: III. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 37. fitxa).

64.08: IV. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 38. fitxa).

64.09: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

65.02: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

66.03: eraikuntzaren eta lerrokadura ofizialaren artean dagoen partzela librearen areak itxidurarik gabeko partzela (PSC) eta erabilera publikoko zor-partzela (SUP) izaten jarraitu beharko du.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

**ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R08/UE1, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Además para las parcelas incluidas en la unidad de ejecución delimitada en los planos de gestión se establecen condiciones particulares en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela)

## POLÍGONO 501

63.03: Queda sometida al grado de protección I (ficha n.º 34 del catálogo de protección)

64.01: Quedan sometida al régimen de rectificación de alineaciones con el objeto de abrir un vial tal como se refleja en los planos y en las condiciones que se indican a continuación.

El proyecto de urbanización correspondiente se realizará de acuerdo con lo establecido con carácter general para los proyectos de urbanización en el Título II de esta normativa, aunque tendrán la consideración de obras para completar la urbanización del suelo urbano consolidado (artículo 26) incluirá una vía de coexistencia de 5 m de ancho.

64.02; 64.03; 64.01: Previa o simultáneamente a la edificación deberá realizarse el tramo de la nueva vía incluido en su parcela. Además el proyecto de edificación deberá incluir una zona de parcela libre con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP), tal como viene definida en el artículo 198, y con capacidad para una plaza de aparcamiento.

64.02: El proyecto de edificación deberá incluir una rectificación del lindero del fondo, de modo que haga posible la apertura de un vial de 6 m de ancho. Además, el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP).

64.03: Previa o simultáneamente a la edificación deberá realizarse el tramo de la nueva vía incluido en su parcela. Además el proyecto de edificación deberá incluir una zona de parcela libre con servidumbre de uso público y con pavimentación en continuidad con el espacio de uso y dominio público (SUP), tal como viene definida en el artículo 198, y con capacidad para dos plazas de aparcamiento. La edificación queda sometida al grado de protección II (ficha n.º 35 del catálogo de protección).

64.06: Queda sometida al grado de protección III (ficha n.º 37 del catálogo de protección).

64.08: Queda sometida al grado de protección IV (ficha n.º 38 del catálogo de protección).

64.09: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP).

65.02: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP).

66.03: el área de parcela libre situada entre la edificación y la alineación oficial deberá conservar el actual carácter de parcela sin cerramiento (PSC) y parcela con servidumbre de uso público (SUP).

## EGIKARITZE UNITATEA: R08/UE1

Unitatearen azalera, guztira: 1.045 m<sup>2</sup>.

Azalera pribatua unitatean: 1.045 m<sup>2</sup>.

BALDINTZA OROKORRAK

Erabileraren intentsitatea: 4 etxebizitza.

Azalera pribatua: 900 m<sup>2</sup>.

Lagatako lur publikoa: Unitatearen barneko bidearen zabalerak eska dezakeena (8,00 m).

Udalari esleitutakoa: aprobetxamenduaren ehuneko 10a.

FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R08

KUDEATZEKO BALDINTZAK:

Jarduteko sistema: konpentsazioa.

Eginkizunak betetzeko epea:

- Urbanizatzearen eginkizuna: 4 urte.

- Baimen eskaera: 2 urte.

Berriro lur zatikatzeko baldintzak: Ez da lur zatikatzeko baldintza berezirik ezartzen.

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Unitatean sartutako bidea koexistenziazko bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu.

## PLANEAMENDU EREMUAK: R09

## HIRIGUNE HISTORIKOA: IGAY

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Igay-ko hirigunea ez da ia aldatu azken hamarkadetan, eta biztanle kopurua bere horretan mantendu da ia. Bestalde, ez da eraikuntza jarduerarik egon aurreko Arau Subsidiarioak indarrean zeuden bitartean. Baserri nahiko sakabanatuak daude bidegurutze batean, eta eskualdeko herri arkiteturaren elementu bereizgarriak mantentzen dituzte. Ingurunearen balioari esker, udala bigarren etxea bertan izateko erakargarria izan daiteke, eta, beraz, eraikuntza baldintza sinpleak baina zehatzak ezartzea komeni da.

Zentzu horretan, Arauek jada aurreikusitako egikaritze unitateak mantendu baino ez dute egiten eta zerbitzurako bideen baldintzak ezartzen dituzte. batzuek bidea pixka bat zabaltzeko ezartzen dute eta beste batzuek barne bideren baten lerrotak zehazten dituzte.

Bestalde, tokiaren tipologia tradizionala mantentzeko baldintzak finkatzen dira.

EGITURA ELEMENTUAK: Egituratze elementu dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurrez ikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitekeen gehieneko azalerari dagokionez), eta oraingo bidearen trazadura alde batera utzi gabe profilean aldaketak, edo bide berriak irekitzea.

## HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: bateragarriak.

-Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurra.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: zuzeneko ekintza, egikaritze-unitatean sartutakoak izan ezik.

KALIFIKAZIO XEHAKATUA

Eraikin motak: Tradiziozko etxebizitza, ORD-A ordenantza.

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: gutxieneko azalera 125 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko alde gutxienez herri bidearekiko.

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> arte600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 m <sup>2</sup> -tik gora
Lursailaren okupazioa	ehuneko 40.	240 m <sup>2</sup> ehuneko 32.
Azalera eraikigarria	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## UNIDAD DE EJECUCIÓN: R08/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.045 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.045 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas.

Superficie privada resultante: 900 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: El que pueda exigir el ancho del vial incluido en la Unidad (8,00 m).

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R08

CONDICIONES DE GESTIÓN:

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes:

- Deber de urbanizar: 4 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: No se establecen especiales condiciones de parcelación.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS).

## ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R09

## NÚCLEO HISTÓRICO: IGAY

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo de Igay se ha mantenido prácticamente inalterado en las últimas décadas, con una población prácticamente constante; sin que por otra parte se haya detectado ninguna actividad constructiva durante la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias. El caserío bastante disperso se sitúa en un cruce de caminos, manteniendo elementos característicos de la arquitectura popular de la zona. Los valores ambientales de la población, que podrían atraer alguna segunda residencia aconseja determinar unas condiciones de edificación sencillas, pero definidas.

En este sentido las Normas se limitan a mantener las unidades de ejecución ya previstas, estableciendo las condiciones del viario que las servirán: mediante un ligero ensanchamiento del camino en que se apoyan unas, o determinando las alineaciones de una vía interior en otra de ellas.

Por lo demás, se fijan también unas condiciones que aseguren el mantenimiento de la tipología tradicional en la zona.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construible), y el trazado de viario actual sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil, o apertura de nuevas vías.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento
Superficie construible	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Lursailaren azaleraren arabera	600 m <sup>2</sup> arte 600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 m <sup>2</sup> -tik gora
Solairu kopurua	Behere solairu, lehen solairua eta teilatupekoa, forma planoan ezarritako salbuespenekin.	

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Lursailak egiteko baldintzak: gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko alde gutxienez herri bidearekiko.

Jarduera programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte.

#### BERARIAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

**BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN GUNEAK:** Baldintza zehatzak ezartzen dira R08/UE1, R09/UE1, R09/UE2, R09/UE3, eta R09/UE4 eremuetarako, dagokion ataletan islatzen den bezala. Atal horiek fitxa honen amaieran daude.

**BALDINTZA BEREZIAK:** Nahiz eta gunerako orokorrean zehaztutako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikuntzak finkatzen dira.

**BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN LURSAILAK:** Baldintza haue-tako bat betetzen duten lursailak gutxienez jasotzen dira: eraikin katalogatuak, hiri lurzorua lagatzea, ordenazioz kanpo erregimenen bat aplikatzea, orokorrean ezarritako altuera edo erabileraz bestelako bat, lursailaren parte bat itxierarik gabeko lursail gisa mantentzeko bete-beharra.

Gainera, kudeaketa planoetan mugatutako egikaritze unitateen barnean dauden lursailen kasuan, baldintza zehatzak ezartzen dira fitxa honetako amaieran, dagokien ataletan.

Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

#### 201. POLIGONOA

84.01: II-V. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 26. fitxa).

71.01: II. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 27. eta 29. fitxak).

71.02: III. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 30. fitxa).

73.01: III. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 31. fitxa).

#### EGIKARITZE UNITATEA: R09/UE1

Unitatearen azalera, guztira: 1.978 m<sup>2</sup>.

Azalera pribatua unitatean: 1.978 m<sup>2</sup>.

#### BALDINTZA OROKORRAK

Erabileraren intentsitatea: 4 etxebizitza.

Azalera pribatua: 1.868 m<sup>2</sup>.

Lagatako lur publikoa: Unitatearen barneko bidearen zabalerak eska dezakeena (8,00 m).

Udalari esleitutakoa: aprobeixamenduaren ehuneko 10a.

#### FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK

Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

#### KUDEATZEKO BALDINTZAK

Jardutako sistema: konpentsazioa.

Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.

Berririo lur zatikatzeko baldintzak: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R19, baina hortik ateratako lursailak batean, espazio publikorako aurpegiak 7 m izango ditu bakarrik.

**EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK:** Unitatean sartutako bidea koexistentziak bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R09/UE2

Unitatearen azalera, guztira: 2.244 m<sup>2</sup>.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Número de plantas	Planta baja, primera y bajo cubierta, con las excepciones que se señalan en el plano de forma.		

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

**ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se establecen condiciones específicas para el área delimitada como R09/UE1; R09/UE2; R09/UE3; y R09/UE4, tal como se refleja en el apartado correspondiente situado al final de esta ficha.

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Se recogen al menos las parcelas en las que se dan uno de las siguientes situaciones: edificios catalogados, cesión de suelo público, aplicación de algún régimen de fuera de ordenación, altura o uso distinto del establecido con carácter general, obligatoriedad de mantener parte de la parcela como parcela libre residencial sin cerramiento.

Además para las parcelas incluidas en las unidades de ejecución delimitadas en los planos de gestión se establecen condiciones particulares en los correspondientes apartados situados al final de esta ficha.

Las parcelas, dentro de cada Polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela)

#### POLÍGONO 201

84.01: Queda sometida al grado de protección II-V (ficha n.º 26 del catálogo de protección).

71.01: Quedan sometidas al grado de protección II (ficha n.º 27 y 29 del catálogo de protección).

71.02: Queda sometida al grado de protección III (ficha n.º 30 del catálogo de protección).

73.01: Queda sometida al grado de protección III (ficha n.º 31 del catálogo de protección).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE1

Superficie total de la Unidad: 1.978 m<sup>2</sup>.

Superficie privada incluida en la Unidad: 1.978 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES GENERALES

Intensidad de uso: 4 viviendas.

Superficie privada resultante: 1.868 m<sup>2</sup>.

Cesiones de suelo público: El que pueda exigir el ancho del vial incluido en la Unidad (8.00 m).

Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.

#### CONDICIONES DE FORMA Y USO

Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

#### CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.

Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R19, con la excepción de permitir que una de las parcelas resultantes tenga un frente al espacio público de sólo 7 m.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE2

Superficie total de la Unidad: 2.244 m<sup>2</sup>.

Azalera pribatua unitatean: 2.092 m<sup>2</sup>.  
 BALDINTZA OROKORRAK  
 Erabileraren intentsitatea: 4 etxebizitza.  
 Azalera pribatua: 1.745 m<sup>2</sup>.  
 Lagatako lur publikoa: Planoetan islatzen diren bideak.  
 Udalari esleitutakoa: aprobetxamenduaren ehuneko 10a.  
 FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK  
 Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

KUDEATZEKO BALDINTZAK  
 Jarduteko sistema: konpentsazioa.  
 Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.  
 Berriro lur zatikatzeko baldintzak: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Unitatean sartutako bidea koexistenziazkok bigarren mailako bidearen (VCS) ezaugarriak izango ditu.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R09/UE3

Unitatearen azalera, guztira: 1.244 m<sup>2</sup>.  
 Azalera pribatua unitatean: 1.244 m<sup>2</sup>.  
 BALDINTZA OROKORRAK  
 Erabileraren intentsitatea: 3 etxebizitza.  
 Azalera pribatua: 1.192 m<sup>2</sup>.  
 Lagatako lur publikoa: Aurreikusi den bigarren mailako koexistentzia bidean (VCS) 8,00 m-ko zabalerak eska dezakeena.  
 Udalari esleitutakoa: aprobetxamenduaren ehuneko 10a.  
 FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

KUDEATZEKO BALDINTZAK  
 Jarduteko sistema: konpentsazioa.  
 Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.  
 Berriro lur zatikatzeko baldintzak: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09 Salbuespen gisa, onartzen da lursailtako aurpegi-tako bat La Fuente kaleari buruzko unitatean dagoenera muga dadila.

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Bidea unitatean partzialki barne hartzen da eta bigarren mailako koexistentzia bide baten ezaugarriak izango ditu (VCS). Ondorioz, urbanizazioa osatu beharko da eta aurpegi horretan 3 zuhaitz landatu beharko dira.

#### EGIKARITZE UNITATEA: R09/UE4

Unitatearen azalera, guztira: 2.879 m<sup>2</sup>.  
 Azalera pribatua unitatean: 2.879 m<sup>2</sup>.  
 BALDINTZA OROKORRAK  
 Erabileraren intentsitatea: 4 etxebizitza.  
 Azalera pribatua: 2.081 m<sup>2</sup>.  
 Lagatako lur publikoa: espazio librea, planoen arabera.  
 Udalari esleitutakoa: aprobetxamenduaren ehuneko 10a.  
 FORMA ETA ERABILERA BALDINTZAK  
 Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

KUDEATZEKO BALDINTZAK  
 Jarduteko sistema: konpentsazioa.  
 Eginkizunak betetzeko epea: Urbanizatzeko beharra: 4 urte.

Baimen eskaera: 2 urte.  
 Berriro lur zatikatzeko baldintzak: Orokorrean eremu honetarako ezarritakoak: R09

EREMU PUBLIKOAREN URBANIZAZIO BALDINTZAK: Urbanizazio proiektuak etxebizitzetara sartzeko bide bat jasoko du, bigarren mailako koexistentzia bideetarako (VCS) ezarritako ezaugarriekin. Gainerako espazio publikoa zolatuko da eta zuhaitzak eta hiri altzariak jarriko dira.

Superficie privada incluida en la Unidad: 2.092 m<sup>2</sup>.  
 CONDICIONES GENERALES  
 Intensidad de uso: 4 viviendas.  
 Superficie privada resultante: 1.745 m<sup>2</sup>.  
 Cesiones de suelo público: Los viales reflejados en los planos.  
 Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.  
 CONDICIONES DE FORMA Y USO  
 Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

CONDICIONES DE GESTIÓN  
 Sistema de actuación: Compensación.  
 Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.  
 Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial incluido en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS).

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE3

Superficie total de la Unidad: 1.244 m<sup>2</sup>.  
 Superficie privada incluida en la Unidad: 1.244 m<sup>2</sup>.  
 CONDICIONES GENERALES  
 Intensidad de uso: 3 viviendas.  
 Superficie privada resultante: 1.192 m<sup>2</sup>.  
 Cesiones de suelo público: El que pueda suponer el ancho de 8,00 m en el vial de coexistencia secundario (VCS) previsto.  
 Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.  
 CONDICIONES DE FORMA Y USO: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

CONDICIONES DE GESTIÓN  
 Sistema de actuación: Compensación.  
 Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.  
 Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09. Por excepción se permite que el frente de una de las parcelas se limite al existente en la Unidad sobre la calle La Fuente.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El vial, incluido parcialmente en la Unidad tendrá las características de un vial de coexistencia secundario (VCS); en consecuencia deberá completarse la urbanización, plantando en ese frente 3 árboles.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN: R09/UE4

Superficie total de la Unidad: 2.879 m<sup>2</sup>.  
 Superficie privada incluida en la Unidad: 2.879 m<sup>2</sup>.  
 CONDICIONES GENERALES  
 Intensidad de uso: 4 viviendas.  
 Superficie privada resultante: 2.081 m<sup>2</sup>.  
 Cesiones de suelo público: espacio libre, según planos.  
 Adjudicación al Ayuntamiento: 10 por ciento del aprovechamiento.  
 CONDICIONES DE FORMA Y USO  
 Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09

CONDICIONES DE GESTIÓN  
 Sistema de actuación: Compensación.  
 Plazo para el cumplimiento de los distintos deberes: Deber de urbanizar: 4 años.

Solicitud de licencia: 2 años.  
 Condiciones de reparcelación: Las establecidas con carácter general para el ámbito en que se incluye: R09.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: El proyecto de urbanización incluirá un vial de acceso a las viviendas con las características fijadas para los viales de coexistencia secundarios (VCS). El resto del espacio público será pavimentado incluyendo varios árboles y mobiliario urbano.

PLANEAMENDU EREMUA: R10  
HIRIGUNE HISTORIKOA: MELLEDES

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Manzanoseko hirigune historikoak ia aldatu gabe mantentzen ditu balio historikoak eta kulturalak, arkitekturarengatik –azpimarragarria da Salazar jauregia–, zein hirigunea biltzen duen erdiko espazioak duen interesarengatik.

Kontzejuan gertatzen hasi den hiri-garapenak balioa emango die partzela finkatuak. Horrengatik, hirigunearen eraikuntza-baldintzak zehatz-mehatz definitu behar dira eta arreta berezia eskainiko zaie merezi duten kasuei.

Arau hauetan aurreikusitako sektoreekin integratzea ezinbesteko helburua da proposaturiko antolamenduan.

EGITURA ELEMENTUAK: Egituratzeko elementu dira: etxebizitzetarako erabilera orokorra, aurreikusitako eraikigarritasuna guztira (eraiki daitezkeen gehieneko azalera dagokionez), erdiko espazioaren ezaugarriak eta oraingo bidearen trazadura, alde batera utzi gabe profilean aldatuak.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurra.

Planeamenduen egikaritze erregimena: zuzeneko ekintza, egikaritze-unitatean sartutakoak izan ezik.

BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN GUNEAK: Melledeko gune historikoa bi eremutan banatzen da: jatorrizko hirigunearen eremua eta iparralderantz zabaltzen ari den eremua. Planoetan horrela mugatuta daude. Baten eta bestearen hirigintza erregimena desberdinak dira, hurrengo atalengan adierazten den bezala.

Eremu horietako eraikinen eraikuntza baldintzak eta baldintza estetikoak zehazteko, ORD-A eta ORD-B ordenantzei erreparatu behar zaie, hurrenez hurren.

JATORRIZKO HIRIGUNEAREN EREMUA: R10(A)

Eraikin motak: Tradiziozko etxebizitza, ORD-A ordenantza.

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: gutxieneko azalera 125 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Lursailaren azalaren arabera	600 m <sup>2</sup> arte	600 eta 750 m <sup>2</sup> artean	750 m <sup>2</sup> -tik gora
Lursailaren okupazioa	ehuneko 40.	240 m <sup>2</sup>	ehuneko 32.
Azalera eraikigarria	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Solairu kopurua	Behere solairua, lehen solairua eta teilatupekoa, forma planoan ezarritako salbuespenekin.		

Erlaitzaren altuera: 7,50 m

Lursailak egiteko baldintzak: gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Jarduera programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 4 urte.

ZABALKUNDE EREMUA: R10(C)

Eraikin motak: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna:

Lursail eraikigarria: Gutxieneko azalera 600 m<sup>2</sup> eta 15 m-ko herri bide baten aurrean.

Lursailaren okupazioa: ehuneko 20.

Azalera eraikigarria: 0,30 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Solairu kopurua:

Behere solairua, lehenengo eta estalki azpikoa

Erlaitzaren altuera: 7,50 m.

Lursailak egiteko baldintzak: gutxieneko azalera 600 m<sup>2</sup> eta 15 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R10  
NÚCLEO HISTÓRICO: MELLEDES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El núcleo histórico de Manzanos mantiene prácticamente sin alteraciones sus valores históricos y culturales, no sólo por su arquitectura en la que destaca el Palacio de Salazar, sino por el interés del espacio central alrededor del cual se organiza el núcleo urbano.

El desarrollo urbano que ha comenzado a producirse en el concejo y que pondrá en valor a las parcelas consolidadas aconseja definir de modo preciso las condiciones de edificación del núcleo, atendiendo además particularmente aquellos casos que lo merecen.

La integración, con los sectores previstos en estas Normas, es también un objetivo imprescindible en la ordenación propuesta.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Tienen carácter de elementos estructurantes: el uso global residencial, la edificabilidad total prevista (en cuanto a superficie máxima construable), las características del espacio central y el trazado actual de las vías secundarias sin perjuicio de posibles modificaciones en su perfil.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa, excepto las incluidas en la unidad de ejecución.

ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS: Se distinguen dos áreas dentro del núcleo histórico de Mellede: el rea del núcleo original y la de expansión hacia el norte, tal y como quedan delimitadas en los planos. El régimen urbanístico de una y otra son distintos, tal como se refleja en los siguientes apartados.

Para establecer las condiciones constructivas y estéticas de la edificación de estas áreas se remite, respectivamente, a las ordenanzas ORD-A y ORD-C.

ÁREA DEL NÚCLEO ORIGINAL: R10(A)

Tipos edificatorios: Vivienda tradicional, ordenanza ORD-A

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 125 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Según Superficie de Parcela	Hasta 600 m <sup>2</sup>	Entre 600 y 750 m <sup>2</sup>	Más de 750 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	40 por ciento	240 m <sup>2</sup>	32 por ciento
Superficie construable	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	Planta baja, primera y bajo cubierta, con las excepciones que se señalan en el plano de forma.		

Altura de cornisa: 7,50 m

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 4 años.

ÁREA DE EXPANSIÓN: R10(C)

Tipos edificatorios: Vivienda aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad:

Parcela edificable: Superficie mínima 600 m<sup>2</sup> y frente a un vial público de 15 m.

Ocupación de parcela: 20 por ciento.

Superficie construable: 0,30 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.

Número de plantas:

Planta baja, primera y bajo cubierta.

Altura de cornisa: 7,50 m.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 600 m<sup>2</sup> y 15 m de frente mínimo a un vial público.

Jarduera programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte.

#### BERARIAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

**BALDINTZA BEREZIAK:** Nahiz eta gunerako orokorrean zehaztutako okupazioa edo eraikigarritasuna gainditu, oraingo eraikuntzak finkatzen dira.

**BALDINTZA ZEHATZAK DITUZTEN LURSAILAK:** Poligono bakoitzaren barruan partzelak kode batez identifikatzen dira. Kodea osatzeko etxadiaren zenbakia eta partzelarena erabiltzen dira (etxadiaren zenbakia, partzelaren zenbakia).

#### 401. POLIGONOA

126.-: II. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 24. fitxa).

125.01: III-V. babes maila bete beharko du (babes katalogoko 25. fitxa).

#### PLANEAMENDU EREMUAK: I01/PERI LA COBA INDUSTRIA POLIGONOA: RIVABELLOSA

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** 1992ko uztailaren 15ean onartutako Plan Partzialaren bidez garatu zen (412. Foru Agindua), 1991ko uztailaren 3ko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak jarraituz (328. Foru Agindua). Lursail horietako gehienak eraikita daude, baina badira orube batzuk ere. Aurreko arauak zegoen Plan Partzialari men egiten zioten, eta garai hartarako egikarituta zegoen jada. Berrikuspen honek aurreikuspen horiek jasotzen ditu, baina udal guztiko araudiaren egiturarekin homogeneizatzen ditu eta ordenazioa onartzen duten kasu guztiak xedatzen ditu Xehetasun Azterketaren bidez.

**EGITURA ELEMENTUAK:** Aurreikusten da eremua dagokion Barne Berrikuntzarako Plan Partzialaren bidez garatuko dela.

Abenduaren 13ko 1265/2001 Foru Aginduaren hirugarren xedapenean ezarritakoaren arabera, eremuaren guztizkoak Hirigintza antolamenduko araudiak Plan Partzialetarako arautzen dituen estandarretara egokitu beharko da. Plan Berezia onartzen ez den arte, ondoren adierazten den behin-behineko hirigintza erregimena aplikatuko zaio.

**I01-1. EREMUAREN HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA:** La Coba poligonoaren eremuari dagokio, 1999ko Arau Subsidiarioetan mugatu zen bezala (176/1999 Foru Agindua):

#### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Industria

- Bateragarriak: Bilketa (nekazaritza bilketa barne), handizkako merkataritza eta bulegoak.

- Onartua: Etxebizitza 318. artikuluan ezarritako baldintzetan.

- Debekatua: Industria kaltegarri eta arriskutsuak.

Eraikin motak: Industria pabilioia mehelin artean.

Eraikigarritasuna:

Gutxieneko lursail eraikigarria: gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Lursailaren okupazioa: ehuneko 50.

Erlaitzaren altuera: 10 m.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurra.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: zuzeneko jarduera.

Lursailak egiteko baldintzak: gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Jarduera programa: Zuzeneko ekintzetan lizentzia eskatzeko epeak: 2 urte.

**KALIFIKAZIO XEHAKATUA:** Eraikuntza lerrokadura ofizialean eta aldeetako mugetan eutsi behar da.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PARTICULAR

**CONDICIONES PARTICULARES:** Quedan consolidadas las edificaciones actuales que superan la ocupación o edificabilidad establecida con carácter general para el área.

**PARCELAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS:** Las parcelas, dentro del polígono, se identifican por una clave formado por el número de la manzana y el de la parcela (número Manzana. número Parcela).

#### POLÍGONO 401

126.-: Queda sometida al grado de protección II (ficha n. ° 24) del catálogo de protección).

125.01: Queda sometida al grado de protección III-V (ficha n. ° 25) del catálogo de protección).

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I01/PERI POLÍGONO INDUSTRIAL LA COBA: RIVABELLOSA

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** Desarrollado a partir de la aprobación del correspondiente Plan Parcial el 15 de julio de 1992 (Orden Foral n. ° 412), siguiendo las previsiones de las Normas Subsidiarias de 3 de julio de 1991 (Orden Foral n. ° 328). La mayor parte de las parcelas están edificadas, aunque aún existen varios solares. Las Normas anteriores remitían al correspondiente Plan Parcial, ya ejecutado en aquella fecha; la actual revisión se limita a recoger esas mismas previsiones pero homogeneizándolas con la estructura de la normativa de todo el municipio, y previendo los casos en que puede ser posible una ordenación a través del correspondiente Estudio de Detalles.

**ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:** Se prevé el desarrollo de ámbito por medio del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con lo establecido en el dispongo tercero de la Orden Foral 1265/2001, de 13 de diciembre, el área total deberá adecuarse a los estándares urbanísticos que regula el Reglamento de planeamiento urbanístico para los Planes Parciales. Hasta tanto no se apruebe este Plan Especial será de aplicación el régimen urbanístico provisional que se indica a continuación.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE LA ÁREA I01-1.:** Corresponde al ámbito del polígono La Coba, tal como se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1999 (Orden Foral 176/1999).

#### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: Industrial

- Compatibles: Almacenaje (incluido el almacén agrícola), comercio de mayorista y oficinas.

- Tolerado: Vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 318.

- Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas.

Tipos edificatorios: Pabellón industrial entre medianeras.

Edificabilidad:

Parcela mínima edificable: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo un vial público.

Ocupación de parcela: 50 por ciento.

Altura de cornisa: 10 m.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbano.

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa.

Condiciones de parcelación: Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público.

Programa de actuación: Plazos para solicitar licencia en actuaciones directas: 2 años.

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** La construcción debe apoyarse en la alineación oficial y en los linderos laterales.

Ordenazioa hau Xehetasun Azterketa bidez aldatzeko aukera dago.

I01-2. EREMUAREN HIRIGINTZA BEHIN-BEHINEKO ERREGIMEN OROKORRA: 1265/2001 Foru Aginduaren betez hedatutako eremuari dagokio.

Eraikiko den ez da erabakiko, aurreikusitako PERIa behin betiko onartzen ez den arte.

PLANEAMENDU EREMUAK: I02/PERI, I03/PERI, I04/PERI  
POZOSCURO (I02): RIVABELLOSA;  
MIRANDARAKO BIDEA (I03); CLH (I04)

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Kontuan izanik Rovabellosaren hegoaldean dauden industri guneeetan ez dela ia eraiki, oraingo Arau Subsidiarioek eremu hori 1991ko Arauek ezarritako eraikuntza baldintzetan mantendu baino ez zuten egin. Hala ere, azken urteotan nolabaiteko eraikuntza jardura izan da, eremu horietako baterako Plan Bereziak adierazten duen bezala. Datu horiei erantsi behar zaie gune horretatik hurbil eremu logistiko bat ezartzea aurreikusita dagoela eta horrek duen eragina, eta baita ere N-1 errepidean aurreikusitako aldaketak, eremu honetara A-3321 errepidearen bidez sartzeko lotunea konpontzea barne.

Hori guztia dela eta, beharrezkoa dirudi Plan Berezi bat idaztea nahitaezko baldintzatuz ezartzea, eremua eraginkortasunez garatu dadin. Ondorioz, beharrezkoa da plangintza berezi horrek hartu beharreko gutxieneko eremuak eta plan horiek errespetatu beharreko egitura elementu eta xedapenak ezartzea. Eremuak mugatzerakoan, autonomia funtzionala bermatzea izan da funtsezko helburua, eta ez da ikusi egitura xedapen ezberdinak ezartzea eskatzen duten diferentziarik.

Halaber, lau eremuak aplikatu ahal zaien behin-behineko erregimen bat ezartzen da, Plan Berezia izan arte indarrean izango dena.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA:

EGITURA ELEMENTUAK

Aurreikusten da eremu horietako bakoitza dagokion Barne Berrikuntzarako Plan Partzialaren bidez garatuko dela.

Atal honetako xedapenak egitura elementu dira eta Plan Bereziak barne hartzen dituzte. Ondorioz, aldatzen badira, Arau Subsidiarioak ere aldatu beharko dira.

Plan Bereziak onartzen ez diren arte, ondorengo atalean adierazten den behin-behineko hirigintza erregimena aplikatuko zaio.

KALIFIKAZIO OROKORRA:

Erabilera orokorra: industria.

Lursailaren okupazioa: Eremuaren azalera pribatu osoaren ehuneko 50a.

Eraikigarritasuna: Eremuaren azalera pribatu osoaren 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Plan Bereziak lursailaren okupazioa eta mugatzen diren eremu edo lursailen arteko eraikigarritasun osoa banatuko ditu.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren bidez, Antolakuntzako egikaritze erregimenean. Plan Bereziak propio ezarriko du, eta egikaritze unitateak mugatuko ditu, Hirigintza aprobetxamenduko erregimenean beharrezkoak diren lursail zatitzeetan egindako aldaketek hala eskatzen dutenean: Ez dira banaketa eremurik ezartzen. Urbanizazio obrak eta azpiegiturak 123. eta 357. artikuluetan ezarritakoak izango dira. Hondakinen saneamenduari arreta berezia eskainiko zaio, 358. artikuluan ezartzen den bezala.

Jardura programa: Plan Berezi hau burutzeko ez da gehieneko eperik ezarri. Plan Bereziak ezarri beharko ditu mugatzen dituen

Se prevé la posibilidad de modificar esta ordenación mediante Estudio de Detalle.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PROVISIONAL DE LA ÁREA I01-2.: Corresponde al área ampliada en cumplimiento de la Orden Foral 1265/2001.

Su posible edificación queda en suspenso, hasta tanto no se apruebe definitivamente el PERI previsto.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: I02/PERI, I03/PERI, I04/PERI  
POZOSCURO (I02): RIVABELLOSA;  
CAMINO A MIRANDA (I03); CLH (I04)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Considerando la prácticamente nula actividad constructiva en las zonas industriales situadas al sur de Rivabellosa, las actuales Normas Subsidiarias se limitaron a mantener en esta área las condiciones de edificación instauradas por las Normas de 1991. No obstante, se han detectado en los últimos años el inicio de cierta actividad constructiva, como por otra parte pone de manifiesto la tramitación de un Plan Especial para uno de estos ámbitos; a estos datos hay que unir la posible repercusión de la implantación de un área logística prevista cerca de esta zona, así como las modificaciones previstas en carretera N-1, incluyendo la resolución del nudo que da entrada a toda esta área a través de la carretera A-3312.

Por todo ello parece necesario establecer como condición necesaria para un efectivo desarrollo de esta área la redacción de un Plan Especial. En consecuencia resulta necesario delimitar los ámbitos mínimos que debe abarcar ese planeamiento especial y establecer los elementos y determinaciones estructurantes que estos planes deberán respetar. En la delimitación de los ámbitos se ha atendido básicamente a asegurar la autonomía funcional; sin que se identifiquen diferencias substanciales que exijan fijar distintas determinaciones estructurales.

Se establece también un régimen provisional aplicable a los cuatro ámbitos, mientras no cuenten con el correspondiente Plan Especial.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Se prevé el desarrollo de cada uno de estos ámbitos por medio del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Las determinaciones incluidas en este apartado tienen el carácter de elementos estructurantes y vinculan a los posibles Planes Especiales; en consecuencia su modificación exigiría modificación de las Normas Subsidiarias.

Hasta tanto no se aprueben estos Planes Especiales será de aplicación el régimen urbanístico provisional que se recoge el siguiente apartado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Uso global: industrial.

Ocupación de parcela: 50 por ciento de la superficie privada total del ámbito.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del la superficie privada total del ámbito.

El Plan Especial distribuirá la ocupación de parcela y la edificabilidad total del ámbito entre las áreas o parcelas que delimiten.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Especial de Reforma Interior Régimen de ejecución del planeamiento. Será establecido por el propio Plan Especial, delimitando unidades de ejecución cuando lo exija los cambios de parcelación necesarios Régimen de aprovechamiento urbanístico: No se establece área de reparto, obras de urbanización e infraestructuras Las establecidas con carácter general en el artículo 123 y artículo 357 Atenderá especialmente al saneamiento de residuales tal como se establece en el artículo 358.

Programa de actuación: No se establecen plazos máximos para la redacción del Plan Especial. El propio Plan Especial deberá

unitateak egikaritzeko gehieneko epeak eta libre dauden orubeen erai-kuntza.

#### BEHIN-BEHINEKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: industria.
- Bateragarriak: Artisautza eta bilketa.
- Onartuak: Industriara lotutako etxebizitza, 328. artikuluan ezarritako baldintzetan.

- Debekatua: Industria kaltegarri eta arriskutsuak.

Eraikigarritasuna:

- Eraikigarritasuna: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lursail garbian.
- Lursailaren okupazioa, lursail garbiaren ehuneko 40.

Formazko baldintzak:

- Solairu kopurua: Bat, eta solairuartea ere onartzen da.
- Gailurraren garaiera: 9 m.

- Gehieneko atzeraemangunea: 3 m lerrokadura ofizial eta muga guztietan.

- Lursailletako itxitura. Itxitura arina, 2 m-ko alturakoa gehienez.

#### EGIKARITZE ERREGIMEN JURIDIKOA

Planeamenduaren egikaritze erregimena: zuzeneko jarduera.

Lursailak egiteko baldintzak: Ez da baimentzen lursailen bateratzea banatzea; hori Plan Berezia onartzearen araberakoa da.

Jarduera programa: Ez dira gutxieneko epeak ezartzen.

#### PLANEAMENDU EREMUAK: I05

##### NEKAZARITZA INDUSTRIA: RIVABELLOSA

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Eremua 2002ko otsailaren 15ean dagokion Plan Partziala onartzerakoan garatu zen (78/2002 Foru Agindua), aurreko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak jarraituz (1999ko martxoaren 31n onartuak; 2. Foru Agindua); egun eraikita dago eta berau sustatu zuen nekazaritza kooperatibak erabiltzen du.

Ondorioz, Arauek Planak ezarritako ordenazioa hartzen dute eta bere aurreikuspenak bildu baino ez dituzte egiten, baina udal osoko araudiaren egiturarekin homogeneizatuta.

EGITURA ELEMENTUAK: Eremuaren oraingo antolamendua aldatu nahi izanez gero, zehaztapen egituratzaileak honako hauek dira: Industria erabilera orokorra, egungo ordenazioaren erabileraren intentsitatea lursailaren okupazio maila eta eraikitako gehieneko azalera. Nolanahi ere, antolamendu berriarekin azalera pribatuak ezingo du oraingoa baino handiagoa izan.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA:

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Nekazaritzara lotutako industria.
- Bateragarriak: Bilketa, nekazaritza industriara lotutako tailer eta bulegoak.

- Debekatua: Industria kaltegarri eta arriskutsuak.

- Onartua: Ekoizpena lotutako etxebizitza, 340. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Eraikin motak: Industria pabiloia

Eraikigarritasuna:

- Gutxieneko lursail eraikigarria. gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

- Lursailaren okupazioa: ehuneko 50.

- Gehieneko azalera eraikia: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lursail pribatua.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO

##### LEGE ERREGIMENA

Hiri lurzoruaren sailkapena

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Zuzeneko jarduera.

Partzelazio baldintzak. gutxieneko azalera 400 m<sup>2</sup> eta 10 m-ko aldea gutxienez herri bidearekiko.

Jarduera programa: Epeak eraiki gabeko orubeetan edo eraitsi ostean: 2 urte.

determinar los plazos máximos para la ejecución de las unidades que delimite y la edificación de los solares libres.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PROVISIONAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: industrial.
- Compatibles: Artesanía y Almacenaje.
- Tolerados: Vivienda vinculada a la industria en las condiciones establecidas en el artículo 328.

- Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas.

Edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

- Ocupación de parcela 40 por ciento de parcela neta.

Condiciones de forma:

- Número de plantas: Una; se admite además entreplanta.

- Altura de coronación: 9 m.

- Retranqueo mínimo: 3 m de todas las alineaciones oficiales y linderos.

- Cierres de parcela. Cierre ligero con altura máxima de 2 m.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa.

Condiciones de parcelación: No se permite segregación de unión de parcelas que queda supeditado a la aprobación de un Plan Especial.

Programa de actuación: No se fijan plazos mínimos.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I05

##### INDUSTRIAL AGRARIA: RIVABELLOSA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área fue desarrollada mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial el 15 de febrero de 2002 (Orden Foral número 78/2000), siguiendo las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias (aprobadas el 31 de marzo de 1999; Orden Foral n.º 2); actualmente se encuentra edificado y en uso por la cooperativa agraria que lo promovió.

En consecuencia estas Normas asumen la ordenación fijada por el Plan limitándose a recoger sus previsiones pero homogeneizándolas con la estructura de la normativa de todo el municipio.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: En caso de modificación de la ordenación actual del ámbito se consideran determinaciones estructurantes: el uso global industrial; la intensidad de uso de la actual ordenación, medida en ocupación de parcela y superficie construida máxima. En todo caso la nueva ordenación no podrá suponer una superficie privada superior a la actual.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Usos autorizados:

- Predominante: Industrial asociado a la agricultura.
- Compatibles: Almacenaje, los talleres y las oficinas vinculadas a la industria agrícola.

- Prohibido: Industrias nocivas y peligrosas.

- Tolerado. Vivienda vinculada a la actividad productiva en las condiciones establecidas en el artículo 340.

Tipos edificatorios: Pabellón industrial.

Edificabilidad:

- Parcela mínima edificable. Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo un vial público.

- Ocupación de parcela: 50 por ciento.

- Superficie máxima construida: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela privada.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO

##### Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo urbano

Régimen de ejecución del planeamiento: Actuación directa

Condiciones de parcelación. Superficie mínima 400 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo a un vial público,

Programa de actuación: Plazos en solares sin edificar o tras derribo: 2 años.



**KALIFIKAZIO XEHAKATUA**

Formazko baldintzak:

- Solairu kopurua: Solairu bakarra, solairuarte onartzen dira, eraikinak hartzen duen azaleraren ehuneko 50ean.
- Estalkiaren gailurraren garaiera: 10 m.
- Nahitaezko atzeragunea: 1 m mugetan eta 5 m bidearen ondoan kokatutan.

RIVABELLOSAREN HIRI LURZORUAN ERREPIDEEN ONDOAN KOKATUTAKO ESPAZIORAKO BEHARREZKO SEKZIO TIPOA

Rivabellosako R01, R02, R03 eta R04 eremuei dagokien fitxetan adierazi bezala, sekzio-tipo bat ezartzen da dagokion errepidearen alboan kokatutako espazio publikoa berriz urbanizatzen bada. Zehatz-mehatz esanda, kasu bakoitzean hurrengo errepideei erreparatu behar zaie:

R01 A-3312 eta A-4339

R02 A-3312

R03 A-3312 eta A-4305

R04 A-4305

SEKZIO TIPOA, GUTXIENKO NEURRIAK

**II ERANSKINA****SEKTOREEN HIRIGINTZA FITXAK LURZORU URBANIZAGARRIAN**

LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREEN ZERRENDA

Identifikazioa	Sailkapena	Herria
R11/S	Urruchite	Rivabellosa
R12/S	Francisco Echanove pasealekua	Rivabellosa
R13/S	Bizkarreta-iparralde	Rivabellosa
R14/S	Quintanillarako bidea	Rivabellosa
R15/S	Palacios	Rivabellosa
R16/S	Comuni3n-iparralderako bidea	Rivabellosa
R17/S	Comuni3n-hegoalderako bidea	Rivabellosa
R18/S	Gaztelua	Manzanos
R19/S	LLanoko mendebalde	Manzanos
R20/S	LLanoko mendebalde	Manzanos
R21/S	Hoyuelo	Manzanos
R22/S	La Fuente	Rivaguda
R23/S	Lacorzararako bidea	Rivaguda
R24/S	Valdegay	Quintanilla
R25/S	El Prado	Quintanilla
E01/S	Kirol-gunea	Rivabellosa
I07/T	Industria / Hirugarren sektorea.	Rivabellosa

Ez dago fitxarik, behin betiko onartutako Plan Partzialean ezartzen baitira haren xedapenak, araudiaren 531.4. artikuluan ezartzen den bezala.

I08/S	Poligonoa Vado iparraldean	Rivabellosa
I09/S	Arasur plataforma logistikoa: 1. fasea	Rivabellosa
I10/S	Arasur plataforma logistikoa: 1. fasea	Rivabellosa

**PLANEAMENDU EREMUAK: R11/S URRUCHITE: RIVABELLOSA**Sektorean hartzen den osoko azalera: 40.298 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Sektorean eremua hirigunearen hegoaldean kokatzen da, A-3312 errepidearen eta Bayas ibaiaren gaineko erlaitzaren artean. Eremuaren izaerarengatik, ordenazioa sinplea izan daiteke, erretikula bidez R01/UE2 egikaritze unitatea hartuta (orain berrikusten ari diren Arauetan jada aurreikusten da). Gainera, ibaiaren gaineko panoramikak eskaintzen dituen aukerei probetxua atera behar die.

Zailtasun bakarra da R02 eremuan zehar erlaitzari jarraitzen dion bidea eten egiten dela hegoaldean, eta, beraz, beharrezkoa izango

**CALIFICACI3N PORMENORIZADA**

Condiciones de forma:

- N3mero de plantas: Una planta, se permite entreplanta en el 50 por ciento de la superficie ocupada por la edificaci3n.
- Altura de coronaci3n de cubierta: 10 m.
- Retranqueo obligatorio: 1 m de linderos y 5 m del situado junto al camino.

SECCI3N TIPO OBLIGATORIA PARA EL ESPACIO SITUADO JUNTO A LAS CARRETERAS EN EL SUELO URBANO DE RIVABELLOSA

Tal como se indica en las fichas correspondientes a los 3mbitos R01, R02, R03 y R04 de Rivabellosa, se establece una secci3n tipo para el caso de reurbanizaci3n del espacio p3blico situado junto a la respectiva carretera. En concreto las carreteras que hay que atender en cada caso son las siguientes:

R01 A-3312 y A-4339

R02 A-3312

R03 A-3312 y A-4305

R04 A-4305

SECCI3N TIPO, DIMENSIONES M3NIMAS

**ANEXO II****FICHAS URBAN3STICAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

RELACI3N DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Identificaci3n	Denominaci3n	Poblaci3n
R11/S	Urruchite	Rivabellosa
R12/S	Paseo de Francisco Echanove	Rivabellosa
R13/S	Bizcarreta-norte	Rivabellosa
R14/S	Camino a Quintanilla	Rivabellosa
R15/S	Palacios	Rivabellosa
R16/S	Camino Comuni3n-norte	Rivabellosa
R17/S	Camino Comuni3n-sur	Rivabellosa
R18/S	El Castillo	Manzanos
R19/S	El este de el Llano	Manzanos
R20/S	El oeste de el Llano	Manzanos
R21/S	Hoyuelo	Manzanos
R22/S	La Fuente	Rivaguda
R23/S	Camino a Lacorzana	Rivaguda
R24/S	Valdegay	Quintanilla
R25/S	El Prado	Quintanilla
E01/S	Zona Deportiva	Rivabellosa
I07/T	Terciario-Industrial	Rivabellosa

No se incluye ficha, pues sus determinaciones quedan establecidas por el Plan Parcial aprobado definitivamente, tal como se establece en el art3culo 531.4 de la normativa

I08/S	Poligono al norte del Vado	Rivabellosa
I09/S	Plataforma Logistica Arasur: 1ª Fase	Rivabellosa
I10/S	Plataforma Logistica Arasur: 1ª Fase	Rivabellosa

**3MBITO DE PLANEAMIENTO: R11/S URRUCHITE: RIVABELLOSA**Superficie total incluida en el sector: 40.298 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACI3N: El 3rea del sector se sit3a al sur del n3cleo urbano, entre la carretera A-3312 y la cornisa que se levanta sobre el valle del R3o Bayas. La zona se presta a una ordenaci3n sencilla, que integre la unidad de ejecuci3n R01/UE2 (ya prevista en las Normas que ahora se revisan), mediante una ret3cula; adem3s debe aprovechar las posibilidades que proporciona la panor3mica sobre el r3o.

La 3nica dificultad se encuentra en la circunstancia de que el vial que sigue la cornisa a lo largo del 3mbito R02, se interrumpe en su

da jada egonkortutako lursail baten mugak aldatzea bide horri jarraipena emateko.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

Nagusia: Bateragarriak.

Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna:

Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzaren kopurua, gehienez ere: 42 etxebizitza, 333. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatzitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 8 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.

- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

EGUNGO A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

A-3312 ERREPIDEAK IZANGO DUEN INGURABIDEAREN ATXIKIPENA: Plan Partzialak aurreikusitako ingurabidea eraiki ahal izateko behar diren xedapenak ezarri beharko ditu, edo -ingurabidea eraiki ostean idazten bada- legez dagozkion atxikipenak.

Zehazki, ingurabidearen egikaritze proiektuak hala eskatzen badu, sektoretik kenduko da 10/1990 Foru Arauaren arabera publikoa izan behar duen lurzoria. Eraikuntza lerroak ezin du 3.1C eta 3.1AD planoetan ezartzen den bazterketa linea gainditu.

BIDE SISTEMA: Ordenazioa hiru ibilgailu bide nagusitan (VRP) eusten da, bi A-3312 errepidearekiko perpendikular eta erlaitzaren ondoan bestea, eta R1 eremuan jada existitzen den Iturbide kalea luzatzen du.

Errepidearekiko perpendikularrak diren bi VRPei dagokionez, bat aurreikusitako R01/UE2 unitatearen alboan kokatuko da eta bestea errepidea eta R12 sektorean aurreikusitako bidearen elkargunetik abiatzen da.

Gainera, Plan Partzialak beharrezko deritzon koexistentzia bideak (VCS) trazatuko ditu eta R01/UE3 unitatean aurreikusitako bideari jarraipena eman beharko dio.

ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA Erlaitza zeharkatzen duen bidean eutsita, gutxienez 15 m-ko zabalera duen lorategi bat jarriko da eta hegoaldean hedatuko da, erlaitzeko bideak ekialdera egiten duen gunea aprobetxatuta.

Lorategi hori ez bada nahikoa espazio libreetarako sistemarako ezartzen den erreserba modulurako, Plan partzialak gainerakoa kome-nigarrien deritzon lekuan kokatuko du.

extremo sur; será por tanto necesario modificar los límites de una parcela ya consolidada a fin de dar continuidad a esa vía.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

Predominante: Compatibles.

Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad:

Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 42, con la posibilidad que se establece en el artículo 333.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312: En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

AFECCIÓN DE LA FUTURA VARIANTE DE LA CARRETERA A-3312: El Plan Parcial deberá establecer las determinaciones necesarias para permitir la construcción de la variante prevista, o -si se redactase con posterioridad a la ejecución de esa variante- las afecciones que legalmente correspondan.

En concreto, si el proyecto de ejecución de la variante lo exigiese, se excluirá del sector el suelo que, de acuerdo con la Norma Foral 10/1990, deba ser de dominio público. La línea de edificación no podrá sobrepasar la línea de retiro que se marca en los planos 3.1C y 3.1AD.

SISTEMA VIARIO: La ordenación se apoya en tres vías rodadas principales (VRP), dos perpendiculares a la carretera A-3312 y otra junto a la cornisa, prolongando la calle Iturbide que ya existe en el ámbito R1.

En cuanto a las dos VRP perpendiculares a la carretera, una se dispondrá en continuación de la prevista en la unidad R01/UE2, la otra partiendo del punto de encuentro entre la carretera y la vía prevista en el sector R12.

El Plan Parcial trazará, además, las vías de coexistencia (VCS) que considere necesarias, en todo caso deberá dar continuidad a la vía prevista en la unidad R01/UE3

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Apoyándose en la vía que recorre la cornisa se dispondrá un área ajardinada con un ancho mínimo de 15 m y ampliándose en el límite sur aprovechando la zona en que la vía de la cornisa tuerce hacia el este.

Si esta zona ajardinada no alcanza el módulo de reserva que se establece para el sistema de espacios libres, el Plan Parcial situará el resto donde considere más conveniente.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Espazio libreen sistema osatzen duten eremuetako baten ondoan kokatutako lursail-letako bat erreserbatuko da.

**ERAIKUNTZA:** Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeko. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologia finkatutakoa da.

**ZAMA URBANIZATZAILEAK, SEKTORETİK KANPO:** Sektorean Iturbide kaleak jarrai dezan R02/P11 eremuko partzelazioa aldatu behar da. Sektoreak birpartzelazio horrek eta eremu horretako urbanizazioak sortzen duen zamari eutsi beharko dio.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 4.030 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 400 m<sup>2</sup> partzela, 508 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**PLANEAMENDU EREMUAK: R12/S**

**FRANCISCO ECHANOVE PASEALEKUA: RIVABELLOSA**

Sektorean hartzen den osoko azalera: 72.745 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektorea Francisco Echanove kalean eusten da; A-3312 errepidearen jarraipena N-1 errepidetik eta Miranda de Ebrotik sar daiteke. Rivabellosaren hiri egitura oinarritzeko papera bete behar duen bidea da. Ondorioz, Arau Subsidiarioetan aurreikusitako ordenazioaren helburua da aukera horri probetxu ateratzea, oinezkoentzako bide bat egiteko, gunearen bereizgarri izango den kalitatezko espazio gisa: horretan datza sektoreko jarduerarik garrantzitsuenak.

Sektorean hartzen den lurzorua, Pasealekutik urruntzen denean aldapa arin batean gora joaten hasten da. Aldapa gero eta zorrotzagoa da eta Bizkarretako muinorantz doa. Topografia hori bera da sektorearen ekialdeko aldearen bereizgarri, eta, horri esker, N-1etik Rivabellosara sartzeko bi bideak (A-4305 bidez ekialdean eta A-3312 bidez hegoaldean) lotzen dituen erronda bide bat ezarri daiteke.

Erronda horrek hiri muga bat ezarriko du Bizkarreta muinoaren alboan, lorategi baten bidez edo etxebizitzekin, topografiaren arabera.

Gainontzekoan, ordenazioak hegoaldean eta iparraldean eraikuntzak jartzen dituen baldintzei erantzun behar die (lehengoa egonkortuta dago eta bigarrena ordenazioz kanpo dago) eta inguruko eremuen bide sistemarekin konektatu behar du.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Eraikuntza bakarra, ORD-C ordenantza eta ORD-D lerroko eraikuntza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzaren kopurua, gehienez ere: 96, gutxienez 20 babes publikoko etxebizitzaren erregimenean egongo dira. Sektore horretan ez da aplikagarria izango araudiaren 365.2. artikuluan ezarritako aukera.

Lurzorua saikapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Lankidetzeta sistema.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se reservará una parcela situada junto a una de las áreas que compongan el sistema de espacios libres.

**EDIFICACIÓN:** El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

**CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR:** La continuidad de la calle Iturbide en el sector exige la modificación de la parcelación existente en el área R02/P11. El sector deberá soportar las cargas urbanizadoras que esa reparcelación, y la urbanización de esa área suponga.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 4.030 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela de 400 m<sup>2</sup> con una edificabilidad mínima de 508 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R12/S**

**PASEO DE FRANCISCO ECHANOVE: RIVABELLOSA**

Superficie total incluida en el sector: 72.745 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El sector se apoya en la calle Francisco Echanove; continuación de la carretera A-3312 que da acceso a Rivabellosa desde la carretera N-1 y Miranda de Ebro. Se trata de una vía llamada a asumir un papel básico en la estructura urbana de Rivabellosa. En consecuencia, la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias busca aprovechar esa oportunidad para conformar un paseo peatonal como un espacio de calidad que caracterizará al propio núcleo: se centra aquí la actuación más importante del sector.

El suelo incluido en el sector, cuando se aleja del Paseo comienza a elevarse en una suave pendiente que se hace progresivamente mayor, hacia la loma de Bizkarreta. Precisamente esta topografía caracterizará la parte del sector situada al este y, permitirá establecer una vía de ronda que una los dos accesos a Rivabellosa desde la N-1 (a través de la A-4305 al este, y por la A-3312 al sur).

Esta misma ronda facilitará un límite urbano junto a la loma de Bizkarreta, mediante una zona ajardinada, o con viviendas, según la topografía.

Por lo demás la ordenación debe dar respuesta a los condicionantes que supone la edificación existente en los extremos sur y norte (la primera consolidada, la segunda fuera de ordenación) y conectar con el sistema viario de los ámbitos contiguos.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C y edificación en línea ORD-D.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 96, al menos 20 serán de un régimen de viviendas de protección pública. En este sector no será de aplicación la posibilidad establecida en el artículo 365.2 de la normativa.

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de cooperación.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: 123., 357. eta 258. artikuluetan okorrotan ezarritakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte
- Baimen eskaera: 2 urte.

A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK:

**BIDE SISTEMA:** Plan partzialak bi ibilgailu bide nagusi (VRP) ezarriko ditu: R14 sektorean aurreikusitako "Bizkarreta" kalearen jarraipena eta R03 guneko "Parrales" kalearen jarraipena.

Bi kaleek trazatu malkartsua dute. "Bizkarreta", "Parrales" kalearekin gurutzatzerakoan, Francisco Echanove kalearekin perpendikularrean geratzen da eta bertan bukatzen da. "Parrales" kaleak ere mendebaldera egiten du hegoaldean, Francisco Echanove kalearekin ia perpendikularrean, eta bertan amaitzen da.

Francisco Echanove kalearen ondoko espazio publikoa honela tratatuko da:

1) iparraldean, sektorea hasten denetik Bizkarreta kalearen jarraipena izango den kalera arte: egungo Francisco Echanove ibilgailu bidearen alboan aparkaleku banda bat jarriko da, 2 metroko zabalera, eta, horren ostean, oinezkoentzako pasealekua, gutxienez 8 metroko zabalera izango duena. Gehienez hiru koexistenzia bide (VCM) zeharka dezakete pasealekua eta pasealekuaren malda mantenduko dute. Sakangunea aparkalekuen bandan egongo da.

VCM horietako bat behar beste zabalduko da, UE5ean egindako eraikinak sortzen duen angelua hartzeko.

Zeharkako aparkalekuen bandan tarteka oinezkoen espazio bat egongo da (zuhaitz bat edo birekin). Horrela, ez dira inoiz 8 aparkaleku plaza baino gehiago jarraian egongo.

2) eraikinaren hegoaldean dagoen aldea ordenazioz kanpo geratzen da: Francisco Echanove kalearen alboan, koexistenzia bide nagusi (VCP) bat egongo da eta Francisco Echanove galtzadatik banda batez berezituta egongo da, landare akabera eta 3 metroko zabalera duena. Konponbide bera aplikatuko zaio tarte guzti horri, eta lursailetara sartzea ahalbidetuko da, Rivabellosara sartzeko trafikoa eten gabe.

Plan partzialak beharrezko deritzen gainerako bideak koexistenzia bide izango dira (VCP, VCS edo VCM).

**ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Espazio hauek osatzen dute:

1) F. Echanoveren ondoko pasealekua. Hirigintza proiektuak oinezkoen pasealeku bat diseinatuko du, irizpide hauen arabera: harri naturalezko lauzak, hiri altzari egokiak (bankua, kale-argia, zakarrontziak), zuhaitzak (gutxienez zuhaitz bat 10 metroko bakoitzeko). Oro har, diseinuak kontuan hartuko du Francisco Echanove kaleak Rivabellosako hiri egitura izan behar duen izaera berezi eta enblematikoa.

2) Bizkarreta kalearen lehen tartearen ekialdean lorategi eremu bat egongo da, gutxienez 15 metroko zabalera duen landare akaberako banda jarrai batek osatua.

Ikastetxearen ondoan dagoen eremuan landare banda hori zabaldu egiten da, eta bertan 30 metroko diametroa duen zirkulua egiteko moduko tamaina hartzen du.

Espazio honen ondoan pasatzen den bidearen zeharkako profilean, alboan izango duen espaloia ken daiteke eta zintarri simple batekin edo bidexka batekin ordezkatu, muinoaren alboan.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en los artículos 123, 357 y 258.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años
- Solicitud de licencia: 2 años.

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-3312: En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para las carreteras indicadas la sección tipo que se refleja en la ficha que se incluye al final de este anexo.

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

**SISTEMA VIARIO:** El Plan Parcial establecerá dos vías rodadas principales (VRP), como continuación de la calle "Bizkarreta" prevista en el sector R14; otra será continuación de la calle "Parrales" existente en la zona R03.

Ambas calles se disponen con un trazado quebrado. "Bizkarreta", al cruzar con "Parrales" se dispone perpendicular a Francisco Echanove, donde viene a concluir. "Parrales", gira también hacia el oeste algo más al sur, disponiéndose casi perpendicular a la calle Francisco Echanove, en la que termina.

El espacio público situado junto a la calle Francisco Echanove tendrá el siguiente tratamiento:

1) en la parte situada al norte, desde el comienzo del sector hasta la vía prevista como continuación de la calle Bizkarreta: junto a la actual vía rodada de Francisco Echanove se establecerá una banda de aparcamiento en cordón, de 2 m de ancho; y a continuación, un paseo peatonal de un mínimo de 8 m de ancho. El paseo sólo podrá ser atravesado por un máximo de tres vías de coexistencia mínimas (VCM) que mantendrán la rasante del paseo, situando el badén en la banda de los aparcamientos.

Una de esas VCM se ampliará lo que sea preciso en su anchura para absorber el ángulo que forma el edificio construido en la antigua UE5.

La banda de aparcamiento en batería quedará interrumpida por un espacio peatonal (con uno o dos árboles), de modo que no aparecerán nunca seguidos más de 8 plazas de aparcamiento.

2) la parte situada al sur del edificio que queda fuera de ordenación: junto a Francisco Echanove se dispondrá una vía de coexistencia principal (VCP) separada de la calzada de Francisco Echanove por una banda de acabado vegetal de un ancho de 3 m; esta solución se aplicará a todo este tramo, y permitirá un acceso a las parcelas sin interrumpir el tráfico de entrada a Rivabellosa.

Las demás vías que el Plan Parcial considere necesarias se dispondrán como vías de coexistencia (VCP, VCS o VCM).

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Queda formado por los siguientes espacios:

1) Paseo junto a F. Echanove. El proyecto de urbanización diseñará un paseo peatonal de acuerdo con estos criterios: enlosado en piedra natural, adecuado mobiliario urbano (banco, farolas, papeleras), arbolado (con un mínimo de un árbol cada 10 m de longitud. En conjunto el diseño tomará en cuenta el carácter singular y emblemático que debe asumir la calle Francisco Echanove en la estructura urbana de Rivabellosa.

2) Al este del primer tramo de la calle Bizkarreta se dispondrá un área ajardinada formada por una banda continua de acabado vegetal y un ancho mínimo de 15 m.

En la zona situada junto al Colegio esta banda de tratamiento vegetal se amplía de modo que en ella se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

En el perfil transversal de la vía que discurre junto a este espacio podrá eliminarse la banda de acerado que se situaría junto a ella, siendo sustituida por un simple bordillo, o una senda, junto a la loma.

3) R03an ordenazioz kanpo dagoen eraikinaren alboko bi triangeluak espazio librea izango dira, bere garaian R03 hirigintza fitxaren R03/D atalak aipatutako Xehetasun Azterketa egiteko. Edonola ere, mendebaldeko muga, banda errespetatuko da, eskeman adierazi bezala. Banda hori eraikinaren hegoaldean Francisco Echanoveren albotik doanari jarraituko dio.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Ikastetxearen ondoan lursail bat gordeko da, "Bizkarreta" eta "Parrales" kaleen aurrean.

**ERAIKUNTZA:** Partzialak C eta D tipologiak erabiltzen dituzten etxebizitza kopurua zehaztuko du. Gainera, Babes Publikoko Etxebizitzaren forma eta estetika baldintzak askatasunez zehaztuko ditu. Hala ere, Francisco Echanove pasealekuaren aurreko lursailetan (iparraldeko tartean, R03/D eremuan) Plan Partzialak lerro eraikuntzak aurreikusiko ditu eta horietarako egoki deritzen forma eta estetika xedapenak ezarriko ditu, baldintza hauek beteta:

1) Hirigintza araudi honetako II. tituluan D tipologiarako ezartzen direnak, baina bertan aurreikusitako altuera handitu dezake.

2) Eraikuntza proiektu bateratua beharko da pasealekuan kokatzen diren etxadietako bakoitzerako.

3) Ibilgailuak ezingo dira beren lursailera sartu pasealekuaren ondoko lerrokatadura ofizialaren bidez egin.

4) Fatxada nagusiak lerrokatadura jarraitua izango du eta 5 metroko atzera emangunea Francisco Echanove kalearekiko, gehienez. Eraikuntzak lursail librea badu fatxada nagusiaren eta lerrokatadura ofizialaren artean, lursailaren itxurak ez du 1.10 metroko altuera gaindituko, izaera mistoa izango du, eta 40 cm baino gutxiagoko oinarri trinkoa. Francisco Echanove pasealekuaren aurreko lursail guztiek diseinu komuna izango dute.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 7.275 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak: 2.902 m<sup>2</sup> lursail.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, eta beste 8 toki gehiago, (hornidurari dagozkionak).

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**BALDINTZA BEREZIAK R03/P13 EREMURAKO:** Plan Partzialak zehaztuko du konpentsazio eta hirigintza proiektuek zein modutara arautuko duten kudeaketa planoetan R03/P13 gisa izendatutako eremua, baldintza hauen arabera.

UE5 eremuaren barneko lursail libre kudeaketa planoan (A) gisa identifikatuta dago eta (B) lursailarekin ordezkaturiko da. Hirigintza proiektuak sortzen den espazio publiko osoaren urbanizazioa hartu behar du.

**PLANEAMENDU EREMUAK: R13/S  
BIZKARRETA IPARRALDEA: RIVABELLOSA**

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 38.459 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektorea Rivabellosa Pasealekuaren hegoaldean dago (A-4305 errepiderako sarrera N-1etik eta Rivagudatik). Aipatutako etorbideak eraikinak ditu jada iparraldean; hortaz, eremu horretan aurreikusitako garapenak ordenazioa osatzen du, herrirako hiri sarrera bat ematen duelako.

Bidearen izaera kontuan hartuta, etorbidearen ondoan kokatutako eraikinak galtzadarekin tartea mantentzen du.

Halaber, aurreikusitako ordenazioak zeharkako konexioa ezartzeko aukera ematen du, ingurabide baten bidez. Bide horrek aipatutako errepidea eta A-3312 lotzen ditu eta Rivabellosarako sarrera da, N-1etik eta Miranda de Ebrotik.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikin bakartua

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: v

3) Los dos triángulos contiguos a la edificación fuera de ordenación incluido en R03, se dejarán como espacio libre a fin de formular en su momento el Estudio de Detalle a que se refiere el apartado R03/D de la ficha urbanística R03. En todo caso, en el límite oeste, se respetará una banda tal como se señala en el esquema, en continuidad a la que se dispone al sur de este edificio y junto a Francisco Echanove.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se reservará una parcela junto al actual Colegio, dando frente a la calle "Bizkarreta" y a la calle "Parrales".

**EDIFICACIÓN:** El Parcial podrá determinar el número concreto de viviendas en que se utilice la tipología C y la D. Además determinará libremente las condiciones de forma y estética de las Viviendas de Protección Pública. Sin embargo, en las parcelas con frente al Paseo Francisco Echanove (en su tramo norte, hasta el área identificada como R03/D) el Plan Parcial preverá edificación en línea, y fijará para ella las determinaciones de forma y estética que se consideren oportunas, pero cumpliendo las siguientes condiciones:

1) Las establecidas para la tipología D en el Título II de esta normativa urbanística, aunque podrá aumentar la altura prevista en ese título.

2) Se exigirá un proyecto unitario de edificación para cada una de las manzanas situadas junto al paseo.

3) El acceso de vehículos a sus parcelas no podrá realizarse a través de la alineación oficial junto al paseo.

4) La fachada principal seguirá una alineación continua, con un retranqueo máximo de 5 m respecto a la alineación oficial sobre la calle F. Echanove. Si la edificación dispone una parcela libre entre la fachada principal y la alineación oficial, el cierre de parcela no superará 1.10 m de altura, será de carácter mixto, con una base maciza menor de 40 cm; y con un diseño común para todas las parcelas del sector con frente al paseo Francisco Echanove.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 7.275 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: 2.902 m<sup>2</sup> de parcela.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda más 8 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**CONDICIONES ESPECIALES PARA EL ÁREA R03/P13:** El Plan Parcial determinará el modo en que tanto el proyecto de compensación como el proyecto de urbanización regularizarán el área identificada en los planos de gestión como R03/P13, de acuerdo con las siguientes condiciones.

La parcela libre incluida en la antigua UE5 (identificada en el plano de gestión como (A) deberá ser sustituida por la parcela (B). El proyecto de urbanización deberá incluir la urbanización de todo el espacio público resultante.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R13/S  
BIZKARRETA NORTE: RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el sector: 38.459 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El sector se sitúa al sur del Paseo de Rivabellosa (acceso de la carretera A-4305 desde la N-1 y Rivaguda). La citada avenida está ya edificada al norte, por lo que el desarrollo previsto en esta área viene a completar la ordenación proporcionando un acceso urbano a la población.

Considerando el carácter de este vial, la edificación situada junto a esta avenida guarda una distancia de respeto respecto a la calzada.

La ordenación prevista permite además establecer conexión transversal a través de una vía de ronda que une la citada carretera con la A-3312 que supone el acceso a Rivabellosa desde la carretera N-1 y Miranda de Ebro.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada

Usos autorizados:

- Predominante: v

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.  
Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.  
Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua. 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.  
Etxebizitza kopurua, gehienez ere: 38 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: urbanizagarria.  
Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.  
Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra. Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzartitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 8 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

EGUNGO A-4305 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

BIDE SISTEMA: Bi ibilgailu bide nagusi (VRP) ezarriko dira. Bat Rivabellosa pasealekuan hasiko da, R04aren Dulzaineros kalearen parean (San Millán) eta Bizkarretako muinoan zehar joango da, ikastetxera arte. Gero, Ikastetxearen lursailan eskuragarri dagoen espazio publikoaren ostean jarraituko du.

Bestea Rivabellosa etorbidean ere hasten da, eta R12 sektoreko Bizkarreta kalearen luzapenean kokatzen da.

Gainerako bideak koexistentzia bide izango dira (VCP edo VCM).

DERRIGORREZKO SEKZIOA A-4305 ERREPIDEAN: Sektore honek garatzen dituen xedapenak SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN fitxan dagoen planoan adierazitako baldintzak errespetatu beharko ditu. Fitxa eranskin honen amaieran dago. Markatutako distantziak gutxienezkoak direla kontuan hartu behar da.

ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA Gutxienez 15 metroko zabalera duen landare akaberako banda jarrai batekin osatuko da, sektorearen mugatik hurbil dagoen bidearen ekialdean (hala ere, bidearen trazatuarengatik komenigarria denean, zabalera 8 metrotara murriztu daiteke, salbuespena 20 metro baino gehiagoz luzatzen ez bada).

Ikastetxearen dagokion gunean, landare tratamenduko banda hori sektorearen mugara arte iristen da.

Espazio honen ondoan pasatzen den bidearen zeharkako profilean, alboan izango duen espaloia ken daiteke eta zintarri simple batekin edo bidexka batekin ordezkatu, muinoaren alboan.

HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA: Sektorearen espazio libreen tokiko sistema osatzen duen landare akaberako banda jarraituaren alboan doan bidearen ondoan lursail bat aurreikusiko da.

ERAIKUNTZA: Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeko. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailaren gehieneko altuera C tipologia finkatutakoa da.

Ezin da etxebizitza lursailletara sarrerarik egon Rivabellosako pasealekutik (A-4305 errepidea).

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60. Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C. Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas. 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.  
Número máximo de viviendas: 38, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: Urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico. No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4305: En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

SISTEMA VIARIO: Se establecerá dos vías rodadas principales (VRP). Una se inicia en Paseo de Rivabellosa, a la altura de la calle Dulzaineros de la R04 (San Millán) y discurriendo por la loma de Bizkarreta llega hasta la altura de actual colegio, prolongándose después por el espacio público disponible en el límite norte de la parcela del Colegio.

La otra se inicia también en la Avenida de Rivabellosa, de modo que se sitúa en prolongación de la calle Bizkarreta del sector R12.

El resto de las vías serán de coexistencia (VCP ó VCM).

SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4305: Las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este sector deberán respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Quedará formado por una banda continua de acabado vegetal y un ancho mínimo de 15 m al este de la vía situada cerca del límite del sector (no obstante, cuando el trazado de la vía lo aconseje ese ancho podrá reducirse a 8 m siempre que esa excepción no se extienda en una longitud mayor de 20 m).

En la zona correspondiente al Colegio esta banda de tratamiento vegetal se amplía hasta alcanzar el límite del sector.

En el perfil transversal de la vía que discurre junto a este espacio podrá eliminarse la banda de acerado que se situaría junto a ella, siendo sustituida por un simple bordillo, o una senda. sector y junto a la loma.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela situada junto al vial que recorre junto a la banda continua de acabado vegetal que forma el sistema local de espacios libres del sector.

EDIFICACIÓN: El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

No se permite el acceso directo a las parcelas residenciales desde el Paseo de Rivabellosa (carretera A-4305).

**GUTXIENENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio librean sistema: 6.100 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. gutxienez 456 m<sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duen lursail bat.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat eta beste zortzi errotaziozkoan.

- Lursail pribatueta: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**PLANEAMENDU EREMUAK: R14/S  
QUINTANILLARAKO BIDEA: RIVABELLOSA**

Sektorean hartzen den azalera. 40.735 m<sup>2</sup>

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektore honek hartzen duen eremua bi bide lotzen dute (A-4330 errepidea eta auzo bide bat) Rivabellosako hirigune historikoarekin. Hortaz, herria garatzeko lehentasunezko eremua da. Sektorearen hegoaldean, hilerria dago, eta ekialdean, baselizaren muinoa. Horiek kontuan hartu eta konpondu beharreko bi eragile dira. Helburu horri jarraiki, aurreikusten dira: hilerriaren iparraldean lorategi bat eta ekialderantz doan bide bat, hegoaldera egiten duena, sestra kurbari jarraituz. Bide horrek eta mendebalderantz egiten duen jarraipenak eremua eta hirigune historikoaren inguruko sektore berriak lotzen dituen ingurabide bat osatzen dute.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA****KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak.

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna. Gehieneko azalera eraikia. sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitza kopurua, gehienez ere: 36 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena. Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena. Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra. Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena. 4 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.

- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

**EGUNGO A-4339 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA:** Sektorea garatu eta urbanizatze orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

**PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU  
BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK**

**BIDE SISTEMA:** Plan Partzialak izaera orokorreko bide (VRP) berri bat ezarriko du bakarrik, herriaren iparraldean ingurabidea osatzen duena: "Erriberabeitiko pasealekua".

Gainera, Armiñonerako bidea sektorean barneko tartean eskuintzako aldean espaloia izango du. Espaloiak gutxienez 1.50 metroko

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS**

Sistema de espacios libres: 6.100 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela con una edificabilidad mínima de 456 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda más ocho correspondientes al rotacional.

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R14/S  
CAMINO DE QUINTANILLA: RIVABELLOSA**

Superficie incluida en el sector. 40.735 m<sup>2</sup>

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El área ocupada por este sector queda unida por dos vías (la carretera A-4339 y un camino vecinal) al núcleo histórico de Rivabellosa; supone, por tanto, un área preferente para un desarrollo de la población. La posición del cementerio al sur del sector y la ladera de la colina de la ermita al este supone dos condicionantes que deben ser asumidos y resueltos. Con esta finalidad se prevé un área ajardinada al norte del cementerio y una vía hacia el este que gira hacia el sur, siguiendo aproximadamente una curva de nivel. Precisamente esa vía, y su continuación hacia el oeste proporciona una vía de ronda que une esta área a los nuevos sectores que rodean el núcleo histórico.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL****KALIFIKAZIO GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados.

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad. Superficie construida máxima. 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 36, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento. Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento. Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico. No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

**AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4339:** En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

**CONDICIONES PARTICULARES QUE HA  
DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL**

**SISTEMA VIARIO:** El Plan Parcial sólo establecerá una nueva vía de carácter principal (VRP), que configura una ronda norte a la población: el "Paseo de Ribera Baja".

Además el camino a Armiñón, en el tramo incluido en el sector, se completará con un acerado en su margen derecho, con un mínimo

zabalera izango du, errepidetik landare akaberako banda batekin bananduta egon beharko da eta gutxienez 2 metroko zabalera duen zuhaitzia edukiko du.

**DERRIGORREZKO SEKZIOA A-4339 ERREPIDEAN:** Sektore honek garatzen dituen xedapenak SEKZIO TIPOA LURZORU URBA-NIZAGARRIAN fitxan dagoen planoan adierazitako baldintzak errespetatu beharko ditu. Fitxa eranskin honen amaieran dago. Markatutako distantziak gutxieneakoak direla kontuan hartu behar da.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Hilerriaren iparraldean, ekipamendurako erreserba egingo da, eta horrek hilerria handitzeko edo beilatoki bat egiteko aukera emango du.

**ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Errotaziozko erreserban iparraldean 1200 m<sup>2</sup> -ko lorategi bat egongo da.

Gainera, Bide Sistemari dagokion atalean aipatutako "Erribera-beitiko pasealekuak" 4,00ko espaloia izango du iparraldean eta ekialdean, eta zuhaitzak izango ditu, 8 metro bakoitzeko zuhaitz bat gutxienez.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 3.195 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 500 m<sup>2</sup> partzela, 336 m<sup>2</sup> gutxienezko eraikigarritasunarekin.

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

#### PLANEAMENDU EREMUAK: R15/S PALACIOS. RIVABELLOSA

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 41.889 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektorea Rivabellosako guneko historikoaren iparraldean eta A-4339 errepidearen mendebaldean (Igay eta Quintanilla doana). Kokalekua eta tipologia nahiko leunak dira eta horrek hiria garatzeko guneko egoki bilakatzen du. Hala ere, guneko hau garatzea interesgarria da batez ere hirigune historikoa erdiratuko duelako eta herriaren osotasunean eduki beharreko papera berreskuratuko duelako, kanpoaldean egoteari utziko baitio.

Aurreikusitako hiri egituraren helburuak dira eremua guneko historikoarekin lotzea, ingurabide jarraitua ahalbidetzea eta garapenari nortasun berezia ematen dion kalitatezko herrigunea sortzea. Garapena ekialde eta mendebaldeko sektoreetara hedatuko da eta Rivabellosako zabalguneko homogeneorik handiena izango da.

Gainera, Arau Subsidiarioek garapena zaildu dezakeen gai bati erantzuna ematen diote: jardunean ari diren nekazaritza instalazioak daude.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitza kopurua, gehienez ere: 39 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena. Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

de 1.50 m de ancho, separado de la carretera por una banda de acabado vegetal, con arbolado de un ancho mínimo de 2 m.

**SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4339:** Las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este sector deberán respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Al norte del cementerio se dispondrá una reserva para equipamiento, lo que permitirá en caso necesario la ampliación del cementerio o dotación de un tanatorio.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Al norte de la reserva rotacional se preverá un área ajardinada de 1.200 m<sup>2</sup>.

Además el "Paseo de Ribera Baja", referido en el apartado correspondiente al Sistema Viario, se diseñará de modo que disponga de una acera de 4,00 en la parte norte y este, arbolada con, al menos, un árbol cada 8 m de longitud.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS**

Sistema de espacios libres: 3.195 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento. Una parcela de 500 m<sup>2</sup> con una edificabilidad mínima de 336 m<sup>2</sup>.

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 5 plazas correspondientes a la reserva dotacional.

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R15/S PALACIOS. RIVABELLOSA

Superficie privada incluida en el sector: 41.889 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El sector se sitúa al norte del núcleo histórico de Rivabellosa, y al oeste de la carretera A-4339 (a Igay y Quintanilla); su posición y tipología, relativamente suave la hace idónea para un desarrollo urbano; no obstante el mayor interés de su desarrollo radica en el efecto centralizador que tendrá sobre el propio núcleo histórico, que al perder su actual posición periférica podrá recuperar el papel que debe desempeñar en el conjunto urbano.

La estructura urbana prevista busca asegurar la conexión del área con el núcleo histórico, permitir una vía de ronda continua y proporcionar un espacio urbano de calidad que dé carácter propio a un desarrollo, que continuado en los sectores situados al este y al oeste, supondrá en su conjunto el área homogénea de expansión de mayor dimensión de Rivabellosa.

Además, desde las Normas Subsidiarias se da respuesta a una cuestión que puede dificultar su desarrollo: la existencia de varias instalaciones agrícolas en uso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 39, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento. Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.



Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123., 357. eta 358. artikuluetan ezarritakoak. Gainera, bere gain hartu beharko ditu R01/P16an aurreikusitako lur zatiketari dagozkion zama urbanizatzaileak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek

355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f). artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

EGUNGO A-4339 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

**BIDE SISTEMA:** Zeharkako bi bide ezarriko dira. Bat ibilgailu bide nagusia izango (VRP) da eta hirigunea iparraldetik inguratzen duen "Erriberabeitiko pasealekuan" sartuko da (R15 sektoretik R17 sektorerari); bestea eremuaren paraleloan joango da eta koexistentzia bide nagusia izango da (VCP) "Palacios pasealekua".

Gainera, beste bi bide erradial trazatuko dira, sektorea hirigune historikoarekin lotzeko: bigarren mailako ibilgailu bide (VRS) bat egongo da Alfonso VI kalerako zeharkalearen jarraipen gisa, beste koexistentzia bide bat (VCS), "Palacios zeharkalea", R01/P16 birzatatiketa eremuaren bidez aurreikusitako hedapenaren jarraipen gisa.

Bestalde, Quintanilla kalea sektoretik doan tartean osatuko da, eta ezkerreko aldean gutxienez 1,50 metro dituen espaloia izango du, errepidetik gutxienez 2 metroko zabalera duen landare akabera duen banda batekin berezita.

**DERRIGORREZKO SEKZIOA A-4339 ERREPIDEAN:** Sektore honek garatzen dituen xedapenak SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN fitxan dagoen planoan adierazitako baldintzak errespetatu beharko ditu. Fitxa eranskin honen amaieran dago. Markatutako distantziak gutxienezkoak direla kontuan hartu behar da.

**ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Sektorearen mendealdeko mugan lorategi bat izango du: iparraldean gutxienez 39 metroko zabalera izango du, gero hiruki forman estutzen joango da eta luraren topografiari jarraituko dio.

Eremuak 5.560 m<sup>2</sup> -ko azalera izango du gutxienez. Espazio libre horrekin eta alboan R17 sektorean aurreikusitakoarekin parke zabala osatuko da (Erriberako Parkea). Diseinuan kontuan hartuko da baldintza hori, 17. sektorean ezarritako diseinuari erantzunez (lehenago garatu bada) edo krokis moduko ideiak erantsita eremuaren gainean (garatutako lehen sektorea R16 bada).

Gainera, Bide Sistemari dagokion atalean aipatutako "Erriberabeitiko pasealekuak" 4,00,00ko espaloia izango du iparraldean eta ekialdean, eta zuhaitzak izango ditu, 8 metro bakoitzeko zuhaitz bat gutxienez.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Gutxienez lursail bat aurreikusiko da "Erriberako Parkearen" alboan.

**SEKTOREAN DAGOEN ERAIKUNTZA ERREGIMENA:** Plan Partzialak aurreikusten duen ordenazioak 100, 210, 211 eta 212 etxadietan egun dauden eraikinen mantentzea ahalbidetu behar du, eta 1978ak Arau Subsidiario hauek ordezkatzeko erregimena ezarriko du. Horrela, sektore guztia egikaritu ahal izango da, eraikinak eraitsi gabe: ez da beharrezkoa izango eskakizun hori kontuan hartzea

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358. Además, deberá hacerse cargo de las cargas urbanizadoras que suponga la ejecución de la parcelación prevista en R01/P16.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa

particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

**AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-4339:** En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

**SISTEMA VIARIO:** Se establecerán dos vías transversales. Una de ellas será una vía rodada principal (VRP) y formará parte del "Paseo de Ribera Baja" que rodea todo el núcleo por el norte (desde el sector R15 al R17), la otra sensiblemente paralela a la anterior se dispondrá como una vía de coexistencia principal (VCP), "Paseo Palacios".

Además, se trazarán otras dos vías radiales que unirán el sector con el núcleo histórico: una rodada secundaria (VRS) como continuación de la travesía a calle Alfonso VI, otra de coexistencia (VCS), "Travesía Palacios", como continuación de la apertura prevista a través del área de parcelación R01/P16.

Por otra parte, la calle Quintanilla se completará en el tramo que discurre por el sector, con un acerado en su margen izquierda, con un mínimo de 1,50 m de ancho separado de la carretera por una banda de acabado vegetal, con un ancho mínimo de 2 m.

**SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-4339:** Las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este sector deberán respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Quedará formado por una amplia banda ajardinada situada en el límite oeste del sector, con un ancho mínimo en su parte norte de 39 m, reduciéndose después en forma de triángulo, apoyándose y siguiendo la topografía del terreno.

La superficie mínima de área será de 5.560 m<sup>2</sup>. Este espacio libre, junto con el contiguo previsto en el sector R17 configurará un amplio parque ("Parque de Ribera"), en su diseño se tendrá en cuenta esta circunstancia, bien respondiendo al diseño que se haya establecido en el sector 17 (si éste se desarrollase antes), o incluyendo unas ideas a modo de croquis sobre esa área (si el primer sector desarrollado es este R16).

Además el "Paseo de Ribera Baja", referido en el apartado correspondiente al Sistema Viario, se diseñará de modo que disponga una acera de 4.00 en la parte norte, y arbolada con, al menos, un árbol cada 8 m de longitud.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se preverá, al menos una parcela situada junto "Parque de Ribera".

**RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL SECTOR:** La ordenación prevista por el Plan Parcial deberá permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en las parcelas-manzana n.n. 100, 210, 211 y 212; y 1978 establecerá para ellas el régimen de ordenación de sustitución de estas Normas Urbanísticas. De este modo será posible ejecutar todo el sector sin que sea preciso

jabeak eraikina eraistea nahiago badu, eta, kasu horretan, urbanizazio zametan dagozkion kalte-ordainak sartuko dira.

ZAMA URBANIZATZAILEAK, SEKTORETIK KANPO: "Palacios zeharkalea" koexistentzia bidea irekitzeko, R01/P16 eremu bereziko lur zatiketaren aurreikuspenak bete behar dira eta -226. artikulua arabera- horren urbanizazio zamak sektorea egikartzeko gastuetan sartu beharko dira.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 4.981 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 400 m<sup>2</sup> partzela, 468 m<sup>2</sup> gutxienezko eraikigarritasunarekin.

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.

- Lursail pribatueta: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**PLANEAMENDU EREMUAK: R16/S**

**COMUNIÓN-IPARRALDERAKO BIDEA: RIVABELLOSA**

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 40.901 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Area hau udalerraren mendebaldean kokatuta dago eta garatzen denean, Rivabellosako ertz horri amaiera egokia emango dio. Hain zuzen ere, trenbidea hurbil dagoenez eta horren gainean zubia ageri denez, eraikuntza heterogeneoa izan da; errepideari jarraiki egin da eta ordena argirik gabe.

Aurreikusitako ordenazioa funtsezko bi elementutan oinarritzen da: ekialdean egongo den parkea, R16 sektorean aurreikusitakoa hedatzen duena, eta "Erriberabeitiko pasealekua" jarraitzeko bide bat, R16/S sektoretik datorrena eta San Prudencio kalera arte joango dena, R17S/S sektorean aurreikusitako beste bide batekin uztartuz.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 49 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatzitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.

- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f), artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

proceder al derribo de esos edificios: no será necesario tomar en consideración esta exigencia respecto a aquella edificación cuyo propietario prefiera su derribo, en este caso se incluirá en las cargas urbanizadoras las indemnizaciones correspondientes.

CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR: La apertura de la vía de coexistencia "Travesía Palacios", exige llevar a la práctica las previsiones de parcelación del área especial R01/P16 cuyas cargas urbanizadoras –de acuerdo con el artículo 226- deberán ser incluidas dentro de los gastos exigidos por la ejecución de este sector.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 4.981 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m<sup>2</sup> con una edificabilidad mínima de 468 m<sup>2</sup>.

**Aparcamientos:**

- En espacio público. 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 4 plazas correspondientes a la dotación.

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R16/S**

**CAMINO A COMUNIÓN-NORTE: RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el sector: 40.901 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El desarrollo de esta área situada al oeste de la población proporcionará un final adecuado a ese borde de Rivabellosa, precisamente en un lugar en que la cercanía de la vía férrea, y el puente existente sobre ella, ha producido una edificación heterogénea siguiendo la carretera y sin un orden claro.

La ordenación prevista se apoya en dos elementos fundamentales: el parque que se situará al este, ampliando así el previsto en el sector R16; y una vía en continuidad con el "Paseo de Ribera Baja", procedente del sector R16/S, que se prolongará hasta la calle San Prudencio, de modo que enlazará con una vía prevista en el sector R17S/S.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 49, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

EGUNGO A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatzeko orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

**PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK**

**BIDE SISTEMA:** Ibilgailu bide nagusi (VRP) bakarria ezarriko da, "Erriberabeitiko pasealekuaren" parte izango dena. San Prudencio kalera arte joango da, eta, bertan, bat egingo du R02an (Vianpa) zehar doan Iturbide kalea jarraitzeko R17S/San aurreikusiko den bidearekin, Bayas ibaiaren haranaren gaineko erlaitzean. Pasealeku horretan aurreikusitako profila jarraitu du, eta 4 metroko espaloia izango du (kasu horretan mendebaldean) eta gutxienez zuhaitz bat 8 metro bakoitzeko.

Gainera, gutxienez bi koexistentzia bide aurreikusiko dira: batek koexistentzia bide nagusietarako (VCP) aurreikusitako zabalera izango du eta besteak VCSen zabalera. VCSa sektorearen mugan egongo da eta han aurreikusitako eta R16 eta R17 sektoreetako espazioekin osatutako parkea egituratuko du.

VCPak R16 sektorean dagoen "Palacios pasealekua" jarraituko du eta hegoaldera egingo du Comunieronako errepidera iritsi arte.

Plan Partzialak, gainera, beharrezkoak deritzon koexistentzia kaleak trazatu ditzake. Erriberako Parkearen eta Comunieronako errepidearen arteko gunean bide erradial bat edo gehiago badaude, bide horietako batek gutxienez sektorearen mugara arte jarraitu beharko du eta oinezko eremu batera zabalduko da, hiria hedatzeko aukera egon dadin –hori beharrezko balitz kasuren batean-.

**DERRIGORREZKO SEKZIOA A-3312 ERREPIDEAN:** Sektore honek garatzen dituen xedapenak SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN fitxan dagoen planoan adierazitako baldintzak errespetatutako beharko ditu. Fitxa eranskin honen amaieran dago. Markatutako distantziak gutxienezkoak direla kontuan hartu behar da.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Gutxienez lursail bat aurreikusiko da sektorean aurreikusitako lorategietako baten alboan.

**ERAIKUNTZA:** Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeko. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologiarako finkatutakoa da.

**GUTXIENENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 5.099 m<sup>2</sup> (nahiz eta horietatik 600 m<sup>2</sup> -k tokiko sistema izateko baldintzak ez bete).

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 500 m<sup>2</sup> partzela, 588 m<sup>2</sup> gutxienezko eraikigarritasunarekin.

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**PLANEAMENDU EREMUAK: R17/S**

**COMUNIÓN-HEGOALDERAKO BIDEA: RIVABELLOSA**

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 24.280 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Area hau udalerraren mendebaldean kokatuta dago eta garatzen denean, Rivabellosa ertz horri amaiera egokia emango dio. Hain zuzen ere, trenbidea hurbil dagoenez eta horren gainean zubia ageri denez, eraikuntza heterogeneoa izan da; errepideari jarraiki egin da eta ordena argirik gabe.

Aurreikusitako ordenazioa R01 eremuaren mendebaldean zehar doan bidea (Bayas ibaiaren gaineko erlaitzari jarraiki) eta Comunieronako errepidea lotuko duen bidean oinarritzen da. Bide hori R17N/S sektorean aurreikusten den bidearekin bat egingo du.

**AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312:** En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo

**CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL**

**SISTEMA VIARIO:** Se establecerá una única vía rodadas principal (VRP) que formará parte del "Paseo de Ribera Baja", hasta alcanzar la calle San Prudencio, en el punto en que se unirá a esta calle la vía que se prevé en R17S/S como continuación de la calle Iturbide que discurre en R02 (Vianpa) por la cornisa sobre el valle del río Bayas continuará, por tanto, el perfil previsto en este paseo, con una acera de 4 m (en este caso en el lado oeste), y un árbol, al menos, cada 8 m.

Se preverán además un mínimo de dos vías de coexistencia: una con el ancho previsto para las vías de coexistencia principales (VCP) y otra del ancho de las VCS. La VCS se situará en el límite este del sector y vertebrará el parque allí previsto y formado por espacios procedentes del sector R16 y del propio R17.

La VCP continuará el "Paseo Palacios" existente en el sector R16 y doblará hacia el sur hasta alcanzar la carretera a Comuni6n.

El Plan Parcial podrá trazar, además, las calles de coexistencia que considere necesarias. Si dispone una o más vías radiales en la zona comprendida entre el Parque de Ribera y la carretera a Comuni6n, al menos una de esas vías deberá continuar hasta el límite del sector, abriéndose en un área peatonal que facilitaría –en el caso improbable de que esto fuese necesario- un crecimiento del desarrollo urbano.

**SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-3312:** Las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este sector deberán respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se preverá, al menos una parcela situada junto una de las áreas ajardinadas previstas en el sector

**EDIFICACIÓN:** El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada para la citada tipología C.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 5.099 m<sup>2</sup> (aunque 600 m<sup>2</sup> de ellos no cumplan las condiciones reglamentarias para considerarlo sistema local).

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 500 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad mínima de 588 m<sup>2</sup>.

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 5 plazas correspondientes a la dotación.
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R17/S**

**CAMINO A COMUNIÓN-SUR. RIVABELLOSA**

Superficie privada incluida en el sector: 24.280 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El desarrollo de esta área situada al oeste de la población proporcionará un final adecuado a ese borde de Rivabellosa, precisamente en un lugar en que la cercanía de la vía férrea, y el puente existente sobre ella, ha producido una edificación heterogénea siguiendo la carretera y sin un orden claro.

La ordenación prevista se apoya en una vía que unirá la que actualmente recorre el límite oeste del ámbito R01 (siguiendo la cornisa sobre el valle del río Bayas) con la carretera a Comuni6n, de modo que enlace con la vía que se prevé en el sector R17N/S.

## HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

## KALIFIKAZIO OROKORRA:

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 23 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f). artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

EGUNGO A-3312 ERREPIDEAREN ATXIKIPENA: Sektorea garatu eta urbanizatze orduan, errepiderako eranskinaren amaierako fitxan adierazitako sekzio tipoa ziurtatu beharko da.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK

**BIDE SISTEMA:** Ibilgailu bide nagusi (VRP) bakarra ezarriko da eta R02 (Vianpa) eremuaren mendebaldeko ertzetik doan bidea eta Komunierako errepidea lotuko ditu, R17N/San aurreikusitako bide bat errepide horrekin bat egiten duen puntu berean. Beraz, Bayas ibaiaren gaineko erlitzak pasealeku horretan aurreikusitako profila jarraituko du, eta 4 metroko espaloia (kasu horretan mendebaldean) eta 8 metro bakoitzeko zuhaitz bat izango ditu.

Gainera, bigarren mailako koexistenzia bidea (VCS) aurreikusiko da, R02/UE1 unitatean aurreikusitako kalea jarraitzeko.

**DERRIGORREZKO SEKZIOA A-3312 ERREPIDEAN:** Sektore honek garatzen dituen xedapenak SEKZIO TIPOA LURZORU URBANIZAGARRIAN fitxan dagoen planoan adierazitako baldintzak errespetatu beharko ditu. Fitxa eranskin honen amaieran dago. Markatutako distantziak gutxieneakoak direla kontuan hartu behar da.

**ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Espazio libre nagusiaren aurpegi batek bigarren mailako koexistenzia bidera emango du.

**ERAIKUNTZA:** Plan Partzialak Araudi honen II. Tituluan definitutako C tipologia erabili ahal izango du eraikitzeko. Dena delakoa, area guztirako edo zati baterako baldintza desberdinak xedatu ahal izango ditu. Hala eta guztiz ere, eraikuntzak isolatua izan beharko du eta inguratzailearen gehieneko altuera C tipologiak finkatutakoa da.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 2.028 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. gutxienez 276 m<sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duen lursail bat.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 5 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

## RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

## CALIFICACIÓN GLOBAL:

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.
- Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.
- Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 23, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

**AFECCIÓN DE LA ACTUAL CARRETERA A-3312:** En el desarrollo y urbanización del sector deberán asegurarse para la carretera indicada la sección tipo que se indica en la ficha que se incluye al final de este anexo.

CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

**SISTEMA VIARIO:** Se establecerá una única vía rodada principal (VRP) que conecta la vía que recorre el borde oeste del ámbito R02 (Vianpa) con la carretera a Comunión, en el punto previsto en que accede a esa misma carretera una vía prevista en R17N/S. la cornisa sobre el valle del río Bayas continuará, por tanto, el perfil previsto en este paseo, con una acera de 4 m (en este caso en el lado oeste), y un árbol, al menos, cada 8 m.

Se preverán además una vía de coexistencia secundaria (VCS) que continuará la calle prevista en la unidad R02/UE1.

**SECCIÓN OBLIGATORIA EN LA CARRETERA A-3312:** Las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle este sector deberán respetar las condiciones que se indican en el plano que figura en la ficha SECCIÓN TIPO DE CARRETERA EN SUELO URBANIZABLE que se incluye al final de este anexo. Se debe entender que las distancias marcadas son mínimas.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.** El principal espacio libre se situará con un frente sobre la vía de coexistencia secundaria prevista".

**EDIFICACIÓN:** El Plan Parcial podrá utilizar para su edificación la tipología C definida en el Título II de esta normativa, o bien establecer para toda ella, o para algunas áreas unas condiciones distintas, manteniendo en todo caso el carácter de edificación aislada, y la altura máxima que supone la envolvente fijada por la citada tipología C.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 2.028 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela, con una edificabilidad mínima de 276 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 5 plazas correspondientes a la dotación.
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

PLANEAMENDU EREMUA: R18/S  
EL CASTILLO: MANZANOS

Sektorearen azalera guztira: 37.153 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Eremua geltokiaren auzoaren iparraldean dago, lursailak batzen diren bide baten gainean (Sobre la Rueda kalearen jarraipena) A-3310 errepidearekin konektatzen duena, Leciana de la Oca eta N-1 errepidea lotzen dituena. Sektorearen kokalekuak ez du bat egiten Manzanos-erako aukeratutako hiri ereduarekin, baina geltokiko auzoa hirigune historikoarekin lotu nahi du. Hala ere, kontuan hartuta aurreko Arauek egindako lurzoru sailkapena eta berrikuspene sektorea garatzeko ezarritako epearen aurretik egin dela, komenigarria da mantentzea.

Arau Subsidiarioek ezartzen duten ordenazio loteslearen xedapenen helburua da lursailen bideetako trafikoari konponbidea ematea, ziurrenik haziko baita, eta bermatzea espazio libre-etako eta horniduretako erreserbek eraginkortasunez eragiten diotela sektoreko eta alboetako hiri eremuetako hiri kalitateari.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzaren kopurua, gehienez ere: 29.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatzitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f). artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK

ZADORRA IBAIAREN HURBILTASUNARI DAGOZKION BALDINTZAK: Plan partzialak sektorearen uholdetasun kuota kontuan hartu beharko ditu nahiko zorroztasunez, uholde kuota ekidin edo ibaiaren lbarruri kalte egiten ez dioten defentsa edo betegarriak aurreikusten dituen ordenazioa gauzatzeko. Nahikoa zorrotza den uholdetasun azterketa batekin justifikatzen ez bada (1:500ko eskala), sektoretik desagertu beharko da Uholde Aurreikuspenen Osoko Planaren (PIPI) uholde eremuan dagoen azalera.

BIDE SISTEMA: Bide nagusia dagoen bidearen gainean ezarriko da. Gutxienez 6 m-ko zabalera izango du eta alde bakoitzean gutxienez 2 m-ko zabalera duen babeserako landare-banda bana izango du. Gainera, bigarren mailako koexistentzia bide (VCS) bana egongo da ibilgailu bide horren bi aldeetara. Lursailtara sartzeko, koexistentzia bideak erabiliko dira eta bi ego hiru puntutan bide

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R18/S  
ELCASTILLO: MANZANOS

Superficie total del sector: 37.153 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área se sitúa al norte del barrio de la estación sobre un camino de concentración parcelaria (continuación de la calle Sobre la Rueda) que conecta con la carretera A-3310, que une la N-I con Leciana de la Oca. La posición del sector resulta poco congruente con el modelo urbano elegido para Manzanos que busca, por otra parte, la integración del barrio de la estación con el núcleo histórico; no obstante, la clasificación del suelo operada por las anteriores Normas y el hecho de que su revisión se realice antes de que haya concluido el plazo establecido para el desarrollo de este sector, aconseja su mantenimiento.

Las determinaciones de ordenación vinculante establecida por las Normas Subsidiarias buscan resolver satisfactoriamente un uso rodado, previsiblemente creciente, del actual camino de parcelaria, y garantizar que las reservas de espacios libres y dotaciones influyen eficazmente en la calidad urbana del sector y de todas las áreas urbanas contiguas.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 29.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 2 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inundabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (PI.PI.)

SISTEMA VIARIO: El viario principal se dispondrá sobre el camino de parcelaria existente, mediante un vial rodado de un ancho mínimo de 6 m, con una banda de protección con acabado vegetal de un ancho mínimo de 2 m a cada lado. Además se dispondrán sendas vías de coexistencia secundarias (VCS) a cada lado de ese vial rodado, de modo que el acceso a todas las parcelas se realice desde los viales

nagusiari lotuta egongo dira, ordenazioak aholkatzen duenaren arabera. Bide konexio bat ezarriko da –koexistentziakoa ahal bada– Hegoaldea 7 (egun R06) sektore zaharrean dagoen kalearen eta Sobre Rueda kaleen artean (bide nagusiaren jarraipena). Salbuespen hori aparte utzita, bide ehuna itxita egongo da, eta sektoreaz kanpoko erremuetarako lotura bakarra bide nagusia izango da.

**BIDE SISTEMA:** Bide nagusia dagoen bidearen gainean ezarriko da. Gutxienez 6 m-ko zabalera izango du eta alde bakoitzean gutxienez 2 m-ko zabalera duen babeserako landare-banda bana izango du. Gainera, bigarren mailako koexistentzia bide (VCS) bana egongo da ibilgailu bide horren bi aldeetara. Lursailatarantz sartzeko, koexistentzia bideak erabiliko dira eta bi ego hiru puntutan bide nagusiari lotuta egongo dira, ordenazioak aholkatzen duenaren arabera. Bide konexio bat ezarriko da –koexistentziakoa ahal bada– Hegoaldea 7 (egun R06) sektore zaharrean dagoen kalearen eta Sobre Rueda kaleen artean (bide nagusiaren jarraipena). Salbuespen hori aparte utzita, bide ehuna itxita egongo da, eta sektoreaz kanpoko erremuetarako lotura bakarra bide nagusia izango da.

**ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Eremu bat edo biz osatuko da, eta halaber bide sisteman adierazitako bideetako bat izan beharko dute oinarri. Hala nahi izanez gero, bide nagusiaren babes-banda ere barne hartuko dute. Espazio libreen sistema ezin da lursail pribatuaren atzealdera hedatu.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Espazio libreen sistemaren ondoan kokatuko da.

**URBANIZATZEKO BALDINTZAK :** Hirigintza proiektuan ez da lursailerako bide zahararen berritzea sartzen, errepide gisa erabiltzea aurreikusen baita, eta, hortaz, Herri Lanen Sailaren mende dago.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 3.720 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 400 m<sup>2</sup> partzela, 200 m<sup>2</sup> gutxienezko eraikigarritasunarekin.

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

**PLANEAMENDU EREMUA: R19/S  
LAUTADAREN EKIALDEA: MANZANOS**

Sektorean hartzen den oso azalera: 43.598 m<sup>2</sup>.

**SEKTORETIK KENDUTAKO AZALERA:** Sektoretik kanpo gelditzen da A-4242 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektoreak hartzen duen eremua gehienbat lautada batean dago (El Llano izenez ezaguna), geltokiko auzoaren alde garaian eta jatorrizko hirigunearen beheko aldean, eta R20/S sektorearekin batera Manzanos garatuko deneko bi gunek har ditzakeen eremua osatzen du. Sektorearen ordenaziorako xedapen lotesleen helburua da integrazioari irtenbidea ematea eta El Llano eremuari hiri erakargarritasuna ematea, errepidearen paraleloan doan pasealeku baten bidez, tarterik gehienean gorago doan kota batean doana. Hortaz, ikuspegi ona lortzen da. Gainontzean, ordenazioak egikaritze unitatearen lotura konpondu behar du, aurreko Arau Subsidiarioek jada aurreikusen zutena, geltokiko auzoaren hegoaldean eta Llanoaren kota baino pixka bat beherago.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

de coexistencia que quedarán conectados al viario principal en dos o tres puntos, según aconseje la ordenación. Se establecerá una conexión viaria -preferiblemente de coexistencia- entre la calle situada en el antiguo sector Sur 7 (en el actual R06) y la calles Sobre Rueda (continuación del vial principal); salvo esta excepción el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de modo que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial rodado principal.

**SISTEMA VIARIO:** El viario principal se dispondrá sobre el camino de parcelaria existente, mediante un vial rodado de un ancho mínimo de 6 m, con una banda de protección con acabado vegetal de un ancho mínimo de 2 m a cada lado. Además se dispondrán sendas vías de coexistencia secundarias (VCS) a cada lado de ese vial rodado, de modo que el acceso a todas las parcelas se realice desde los viales de coexistencia que quedarán conectados al viario principal en dos o tres puntos, según aconseje la ordenación. Se establecerá una conexión viaria -preferiblemente de coexistencia- entre la calle situada en el antiguo sector Sur 7 (en el actual R06) y la calles Sobre Rueda (continuación del vial principal); salvo esta excepción el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de modo que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial rodado principal.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Quedará formado por una o dos áreas que, necesariamente deberán apoyarse en alguno de los viales indicados en el apartado del sistema viario, englobando -si se desea- la banda de protección del vial principal. No se permite que el sistema de espacios libres se extienda a la espalda de las parcelas privadas.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se ubicará junto al sistema de espacios libres.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:** El proyecto de urbanización no incluirá la renovación del pavimento del antiguo camino de parcelaria, ya que está previsto su utilización como carretera, dependiente por tanto del Departamento de Obras Públicas

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 3.720 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad mínima de 200 m<sup>2</sup>.

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R19/S  
ESTE DEL LLANO: MANZANOS**

Superficie total incluida en el sector: 43.598 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR:** Queda excluido del sector el suelo de dominio público de la carretera A-4242. En la redacción del Plan deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El área ocupada por el sector se sitúa en su mayor parte en una zona llana (conocida precisamente como El Llano), a media altura entre la parte alta del barrio de la estación de y la parte baja del núcleo original, compone con el sector R20/S la zona que puede permitir integrar los dos núcleos en que es ha desarrollado Manzanos. Las determinaciones vinculantes para la ordenación del sector se dirigen a resolver esa integración y dotar a todo El Llano de un atractivo urbano, por medio de un paseo paralelo a la carretera, y en su mayor parte a una cota ligeramente superior, lo que permite obtener buenas vistas. Por lo demás, la ordenación ha de resolver la unión de la unidad de ejecución, ya prevista por las anteriores Normas Subsidiarias, al sur del barrio de la estación y a una cota sensiblemente inferior a la del Llano.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 40 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 6 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.

- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

ZADORRA IBAIAREN HURBILTASUNARI DAGOKION BALDINTZAK: Plan partzialak sektorearen uhaldetasun kuotak kontuan hartu beharko ditu nahiko zorrotzasunez, uholde kuota ekidin edo ibaiaren lbarruri kalte egiten ez dioten defentsa edo betegarriak aurreikusten dituen ordenazioa gauzatzeko. Nahikoa zorrotza den uhaldetasun azterketa batekin justifikatzen ez bada (1:500ko eskala), sektoretik desagertu beharko da Uholde Aurreikuspenen Osoko Planaren (PIPI) uholde eremuan dagoen azalera.

BIDE SISTEMA: Plan Partzialak koexistentzia bide bat ezarriko du, pasealeku gisa, eremu osoa antolatzeko. Bide horrek gutxienez 8 m-ko zabalera izango du eta A-4342 errepidearen paraleloan joango da. Ekialde partean, errepidetik aldentzeko da, trenbidearen ondoko eremuaren kota aldearekin orekatzeko, eta R06/UE1 egikaritze unitatean aurreikusten den gutxienezko koexistentzia bidearekin (VCM) bat egingo du. Gainera, bide hori luzatu beharko du, jada badagoen auzo bidearekin jarraipena izan dezan.

Pasealekuaren ondoan eta horren eta aipatutako errepidearen artean, gutxienez 2 m-ko zabalera izango duen oinezkoen bide bat egongo da, malda txiki batez egikaritze unitatera jaitsiko dena. Pasealekua nahiz bide hori mendebalderantz egiten dute R20/S sektorean.

Gainerako bideak beste bigarren mailako koexistentzia bide (VRS) batzuekin konponduko dira. Horrela, bide ehuna bere buruaren inguruan itxita egongo da, eta kanpoko eremuetarako lotura bakarra pasealeku funtzioa betetzen duen eta ordenazioaren ardatz den koexistentzia bidea izango da. Hala ere, Plan Partzialaren araudiak lursail pribatu batzuetan eraiki gabeko eremuak gorde beharko ditu, etorkizunean bideak hegoaldera jarraitzeko aukera izan dezan.

ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA Ordenazioak kome-nigarritzat jotzen dituen landare eremu txikiez gain, espazio libreen sistema honako hauek osatuko dute: pasealekua eta aurreko atalean adierazi den oinezko bidea eta bide horren eta pasealeku eta errepidearen artean aurreikusten diren landare akaberako eremuak. Espazio horretan, zuhaitzak egongo dira, gutxienez zuhaitz 1 pasealekuaren 8 m bakoitzeko.

HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA: Lursail bat gordeko da sektorearen mendebaldean eta pasealekuaren alboan. Kokapena-

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 40, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.

- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá un vial de coexistencia a modo de paseo que servirá para ordenar todo el área. Esta vía tendrá un ancho mínimo de 8 m y se dispondrá sensiblemente paralela a la carretera A-4342; hacia el este se retirará de la carretera para salvar la diferencia de cota con la zona situada junto a la vía férrea, yendo a unirse a la vía de coexistencia mínima (VCM) que se prevé en la unidad de ejecución R06/UE1. Además deberá prolongar esa vía, de modo que tenga continuidad con el camino vecinal, actualmente existente.

Junto a este paseo, y entre él y la citada carretera, se dispondrá una senda peatonal de un ancho mínimo de 2 m que seguirá paralela a la carretera y bajando con una suave pendiente hacia la unidad de ejecución. Tanto el paseo como esta senda se continúan hacia el oeste en el sector R20/S.

El resto del viario se resolverá con otras vías de coexistencia secundaria (VRS) de modo que el conjunto del tejido viario quedará cerrado sobre sí mismo, de forma que la única conexión con áreas exteriores al sector se producirá por el vial de coexistencia que actúa de paseo y eje de la ordenación. No obstante la normativa el Plan Parcial deberá reservar en algunas parcelas privadas áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el sur.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación, el sistema de espacios libres quedará formado por el paseo y la senda peatonal que se ha indicado en el apartado anterior, y las zonas de acabado vegetal que se prevean entre esta senda, el paseo y la carretera; en ese espacio se dispondrá un arbolado, con un mínimo de 1 árbol cada 8 m de longitud del paseo.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se reservará una parcela situada en el extremo oeste del sector, y junto al paseo. Su

rengatik R20/S sektorean aurrez ikusitako erreserbarekin elkartu ahal izango da, partzela jarraitua osatzeko.

**ERAIKUNTZA:** Nahiz eta Manzanos hirigunea hedatzea aurreikusten ez den, Arau hauetan agintzen den bezala, etorkizunean garapena posible izan dadin, Plan Partzialaren araudiak ziurtatu beharko du egoitzak eraikitzeak ez duela egungo ordenazioan oinarritzko bidera soilik ateratzen diren bigarren mailako bideak zabaltzeko aukera zapuzten. Horretarako, lursail pribatu batzuetan, eraiki gabeko eremuak gorde beharko dira, etorkizunean bideak hegoaldera jarraitzeko aukera mantentzeko.

**ZAMA URBANIZATZAILEAK, SEKTORETIK KANPO:** Errepidearen ondotik doan oinezko bidearen eta R06/UE1 unitatea errepide horrekin lotzen duen koexistentzia bidearen arteko loturarako, planoetan R06/P19 gisa izendatzen den gunea urbanizatu behar da. Unitatea jada egikaritu bada, eremu horretan hartutako espazioa lagako du; sektorea oinezko bideak jarraipena izateko moduan urbanizatu beharko da, espazio librea dagokion landareekin utzita. Egikaritze unitatea ez bada gauzatu, horri dagokio eremu hori urbanizatzea. Sektorearen barruko Unitatearen Konpentsazio Batzarrek eta eragindako lursailaren jabeak adosten ez badute sektorearekin batera urbanizatzea.

#### GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:

Espazio librearen sistema: 4.730 m<sup>2</sup> (pasealekua eta horren ondoko gune berdea hartzen du).

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 400 m<sup>2</sup> lursaila, 200 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

#### Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, eta beste 4 toki gehiago, (hornidurari dagozkionak).

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat

#### PLANEAMENDU EREMUA: R20/S LAUTADAREN MENDEBALDEA: MANZANOS

Sektorean hartzen den osoko azalera: 32.984 m<sup>2</sup>.

**SEKTORETIK KENDUTAKO AZALERA:** Sektoretik kanpo gelditzen da A-4242 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektoreak hartzen duen eremua gehienbat lautada batean dago (El Llano izenez ezaguna), geltokiko auzoaren alde garaienean eta jatorritzko hirigunearen beheko aldean, eta R19/S sektorearekin batera Manzanos garatuko deneko bi guneak har ditzakeen eremua osatzen du. Sektorearen ordenaziorako xedapen lotesleean helburua da integrazioari itenbidea ematea eta El Llano eremuari hiri erakargarritasuna ematea, errepidearen paraleloan doan pasealeku baten bidez, tarterik gehienean gorago doan kota batean doana. Hortaz, ikuspegi ona lortzen da. Gainontzekoan, ordenazioak sektorean eta R05 eremuan egonkortutako hiri lurzoruaren lotura arautu beharko du, bide iragazkortasun egokia bermatuta.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.

- Bizitegia: Bateragarriak.

60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 27 etxebizitza, 365.2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

disposición permitirá unirlo a la reserva prevista en el sector R20/S, formando una parcela continua.

**EDIFICACIÓN:** Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Manzanos, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura apertura de las vías secundarias que en la ordenación actual tengan su única salida por el vial básico; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el sur.

**CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR:** La unión entre la senda peatonal que discurre junto a la carretera y la vía de coexistencia que conecta la unidad R06/UE1 con esa misma carretera requiere la urbanización del área identificada en los planos de gestión como R06/P19. Si la unidad ya ha sido ejecutada, habrá cedido el espacio incluido en esa área; le corresponderá el sector urbanizarlo de modo que la senda peatonal tenga la necesaria continuidad, dejando el suelo libre con la vegetación adecuada. Si la unidad de ejecución no ha sido aún realizada, corresponderá a ella la urbanización de esta área; salvo que por acuerdo mutuo, entre la Junta de Compensación de la Unidad incluida en el sector y el propietario de la parcela afectada, se decida urbanizarla simultáneamente con el sector.

#### MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 4.730 m<sup>2</sup> (incluye el paseo y la zona verde que lo acompaña).

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m<sup>2</sup> de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construíbles de vivienda más 4 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construíbles de vivienda.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R20/S OESTE DEL LLANO: MANZANOS

Superficie total incluida en el sector: 32.984 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR:** Queda excluido del sector el suelo de dominio público de la carretera A-4242. En la redacción del Plan deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El área ocupada por el sector se sitúa mayoritariamente en una zona llana (conocida precisamente como El Llano), a media altura entre la parte alta del barrio de la estación de Manzanos y la parte baja del núcleo original, compone con el sector R19/S la zona que puede permitir integrar los dos núcleos en que es ha desarrollado Manzanos. Las determinaciones vinculantes para la ordenación del sector se dirigen a resolver esa integración y dotar a todo El Llano de un atractivo urbano, por medio de un paseo paralelo a la carretera, y en su mayor parte a una cota ligeramente superior, lo que permite obtener buenas vistas. Por lo demás, la ordenación ha de resolver la unión del sector con el suelo urbano consolidado del ámbito R05, asegurando una adecuada permeabilidad viaria.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.

- Residencial: Compatibles.

Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 27 viviendas con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.



### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.  
Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.  
Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 6 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

### PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

**BIDE SISTEMA:** Plan partzialak koexistentzia bide bat ezarriko du eremu guztia antolatzeko. Bide horrek gutxienez 8 m-ko zabalera izango du eta A-4342 errepidearen paraleloan joango da. Bertatik zenbait bigarren mailako koexistentzia bide (VCS) aterako dira, pasealekua eta hirigune hirigunea lotzeko. Pasealekuaren alboan eta horren eta aipatutako errepidearen artean, gutxienez 2 m-ko zabalera izango duen oinezko bidea ezarriko da. Pasealekuak zein bideak R19/S sektorean jarraitzen dute.

Gainerako bideak beste bigarren mailako koexistentzia bideekin (VRS) osatuko dira eta aipatutako oinarritzko bidera irtengo dira soilik.

**ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA** Ordenazioak kome-nigarritzat jotzen dituen landare eremu txikiez gain, espazio libreen sistema honako hauek osatuko dute: pasealekua eta aurreko atalean adierazi den oinezko bidea eta bide horren eta pasealeku eta errepidearen artean aurreikusten diren landare akaberako eremuak. Espazio horretan, zuhaitzak egongo dira, gutxienez zuhaitz 1 pasealekuaren 8 m bakoitzeko.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Lursail bat gordeko da sektorearen mendebaldean eta oinarritzko bidearen alboan.

Kokapenarengatik R19/S sektorean aurrez ikusitako erreserbarekin elkartu ahal izango da, partzela jarraitua osatzeko.

**ERAIKUNTZA:** Nahiz eta Manzanos hirigunea hedatzea aurreikusten ez den, Arau hauetan agintzen den bezala, etorkizunean garapena posible izan dadin, Plan Partzialaren araudiak ziurtatu beharko du egoitzak eraikitzeak ez duela egungo ordenazioan oinarritzko bidera soilik ateratzen diren bigarren mailako bideak zabalitzeko aukera zapuzten. Horretarako, lursail pribatu batzuetan, eraiki gabeko eremuak gorde beharko dira, etorkizunean bideak hegoaldera jarraitzeko aukera mantentzeko.

**ZAMA URBANIZATZAILEAK, SEKTORETIK KANPO:** Bere gain hartu beharko du R05/P20 partzelazio eremuaren aldaketak dakarren bidearen zabalketa.

**GUTXIENEN ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 3.700 m<sup>2</sup> (halabeharrez pasealekua eta horren ondoko gunea berdea hartzen du).

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak: 400 m<sup>2</sup> lursaila, 200 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, eta beste 5 toki gehiago, (hornidurari dagozkionak).
- Lursail pribatuetan: 1 eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

### PLANEAMENDU EREMUA: R21/S HOYUELO. MANZANOS

Sektorean hartzen den osoko azalera: 33.938 m<sup>2</sup>.

### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

**SISTEMA VIARIO:** El Plan Parcial establecerá un vial de coexistencia a modo de paseo que servirá para ordenar todo el área; esta vía tendrá un ancho mínimo de 8 m y se dispondrá sensiblemente paralela a la carretera A-4342, desmembrándose en varias vías de coexistencia secundaria (VCS) que conectan el paseo con el núcleo histórico. Junto a ese paseo, y entre él y la citada carretera, se dispondrá una senda peatonal de un ancho mínimo de 2 m. Tanto el paseo como esta senda se continúan en el sector R19/S.

El resto del viario se resolverá con otras vías de coexistencia secundaria (VRS) que sólo tendrán salida por el citado vial básico.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación, el sistema de espacios libres quedará formado por la senda peatonal que se ha indicado en el apartado anterior, y las zonas de acabado vegetal que se prevean entre esta senda, el paseo y la carretera; en ese espacio se dispondrá un arbolado, con un mínimo de 1 árbol cada 8 m de longitud del paseo.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se reservará una parcela situada en el extremo oeste del sector, y junto al vial básico.

Su disposición permitirá unirlo a la reserva prevista en el sector R19/S, formando una parcela continua.

**EDIFICACIÓN:** Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Manzanos, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura apertura de las vías secundarias que en la ordenación actual tengan su única salida por el vial básico; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el sur.

**CARGAS URBANIZADORAS, FUERA DEL SECTOR:** Deberá hacerse cargo de la ampliación del vial que supone la modificación incluida en el área de parcelación R05/P20.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 3.700 m<sup>2</sup> (incluye necesariamente el paseo y la zona verde que le acompaña).

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m<sup>2</sup> de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles, más otras 5 plazas (correspondientes a la dotación).
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles.

### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R21/S HOYUELO. MANZANOS

Superficie total incluida en el sector: 33.938 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Sektorea hirigune historikoaren mendebaldean dago, hiri lurzorutik aldendu ahala malda handitzen duen hegalean. Sektorearen barneko gunearen malda nahiko arina da. Bestalde, aurreko Arauek aurreikusitako egikaritze unitatea jada eginda dago eta gunearikiko perpendikularra den kale bat du. Horregatik, amaitzea komeni da.

Zentzu horretan, sektorearen ordenaziorako xedapen lotesleek helburu nagusia da bide ehun koherentea izatea eta dagoen gunearen gainean ixten dena. Halaber, espazio libre eta hornikuntza erreserben kokalekuak herriari lagundu diezaion lortu nahi da.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### SAILKAPEN GLOBALA

Ordenazio mota: Eraikuntza isolatua.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitza kopurua, gehienez ere: 30 etxebizitza, 365.2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzorua sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamendua garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamendua egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 6 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

BIDE SISTEMA: Bigarren mailako koexistenzia (VCS) batez osatutako bide sistema bat ezarriko, eta R05/UE1 unitatean aurreikusitako bidetik abiatu eta Arenal kaleari jarraipena ematen dion bidean amaitzen da. Gainera, jada egindako egikaritze unitatetik (UE11 zaharra) datorren bidetik koexistenzia bide gisa luzatuko da VCS bide horretara iritsi arte.

ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA: Aurreko atalean adierazitako bi bideak elkartzen diren puntuan kokatuko da.

HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA: Gordetako espazio librearen ondoan partzela bat aurreikusiko da.

GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:

Espazio librearen sistema: 3.390 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak: 400 m<sup>2</sup> -ko partzela, 200 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat
- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat.

#### PLANEAMENDU EREMUA: R22/S LA FUENTE: RIVAGUDA

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 15.190 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El sector se sitúa al oeste del núcleo histórico en una ladera que aumenta su pendiente en la medida en que se aleja del suelo urbano. La pendiente de la zona incluida en el sector es relativamente suave; por otra parte la unidad de ejecución prevista por las anteriores Normas, y ya ejecutada, dispone una calle perpendicular al área que aconseja su terminación.

En este sentido las determinaciones vinculantes para la ordenación del sector se dirigen básicamente a conseguir un tejido viario coherente y, de algún modo cerrado sobre el núcleo existente; se busca también que la posición de las reservas de suelo libre y dotaciones favorezcan al conjunto de la población.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD- C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 30 viviendas con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 6 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

SISTEMA VIARIO: Se dispondrá un viario formado por una vía de coexistencia secundaria (VCS), que partiendo del vial previsto en la unidad R05/UE1, concluye en el camino que continúa la calle Arenal; además se prolongará como vía de coexistencia la vía procedente de la unidad de ejecución ya realizada (antigua UE11) hasta alcanzar ese vial VCS.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se situará en el punto de encuentro de las dos vías señaladas en el anterior apartado.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá una parcela contigua con el espacio libre reservado.

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 3.390 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: Una parcela de 400 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R22/S LA FUENTE: RIVAGUDA

Superficie privada incluida en el sector: 15.190 m<sup>2</sup>.

SEKTORETIK KENDUTAKO AZALERA: Sektoretik kanpo gelditzen da A-4304 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Mendebaldean dagoen eta hirigune historikoari jarraipena ematen dion eremua malda gutxioko muino txiki batean dago: Arau Subsidiarioetan ezarritako xedapenen helburua da jatorrizko hirigunearekin konexio egokia bermatzea eta espazio libre eta hornikuntzen erreserbek kalitatea aberats dezaten laguntzea.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

##### KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitza kopurua, gehenez ere: 20 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

#### GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

BIDE SISTEMA: Bide sistema osoa koexistentziakoa izango da eta gutxienez bi konexio izan beharko ditu Real kalera eta beste San Jorge kalearen jarraipenera. Konexio horietako bat M97 (hilerria) eta M54.01 artean egongo da. Ez da bide konexiorik egongo A-4304 errepidearekin. Konexioak gutxienezko koexistentzia bideak (VCM) izango dira gutxienez eta barneko bideak bigarren mailako koexistentzia bideak (VCS) izango dira.

ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA: M97aren inguruan kokatuko da eta M97 eremu osoan eta bideak hartzen ez duen M54.01ean.

HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA: Espazio libreen sistemaren ondoan kokatuko da.

##### GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 1.520 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 400 m<sup>2</sup> lursaila, 200 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak:

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, gehi 4 toki gehiago, hain zuzen ere, hornidurari dagozkionak.
- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat.

SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR: Queda excluido del sector el suelo de dominio público de la carretera A-4304. En la redacción del Plan deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área situada al oeste y en continuidad del núcleo histórico se emplaza en una pequeña loma con poca pendiente: las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias buscan asegurar una buena conexión con el núcleo original, y facilitar que las reservas de espacios libres y dotaciones enriquezcan su calidad.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 20, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

#### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

SISTEMA VIARIO: Todo el sistema viario será de coexistencia y deberá disponer al menos dos conexiones con la calle Real, y otras dos con la continuación de la calle San Jorge. Una de estas conexiones se situará entre M97 (cementerio) y M54.01. No existirá ninguna conexión viaria con la carretera A-4304. Las conexiones serán al menos viarios de coexistencia mínimos (VCM), y el viario interior vial de coexistencia secundario (VCS)

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Se situará alrededor de M97 y en toda la zona entre M97 y M54.01 no ocupada por el vial.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se ubicará junto al sistema de espacios libres.

##### MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 1.520 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: 400 m<sup>2</sup> de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos:

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda, más 4 plazas (correspondientes a la dotación).
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

PLANEAMENDU EREMUA: R23/S  
LAKORZANARAKO BIDEA: RIVAGUDA

Sektorean hartzen den osoko azalera: 19.479 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Sektorearen eremua jatorrizko hirigunearen hegoaldean dago, hiri lurzoru egonkortuko muino baten ostean, partzialki eraikita dagoena.

Aurreikusitako ordenazioa San Jorge kalearen paraleloa den eta Lacorzanarako artea duen bide batean oinarritzen da, eta, bertan, lorategi bat aurreikusten da.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 16 etxebizitza, 365,2. artikulua eskaintzen duen aukerarekin.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatzitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK

ZADORRA IBAIAREN HURBILTASUNARI DAGOZKION BALDINTZAK: Plan partzialak sektorearen uhaldetasun kuota kontuan hartu beharko ditu nahiko zorrotztasunez, uholde kuota ekidin edo ibaiaren lbarruri kalte egiten ez dioten defentsa edo betegarriak aurreikusten dituen ordenazioa gauzatzeko. Nahikoa zorrotza den uhaldetasun azterketa batekin justifikatzen ez bada (1:500ko eskala), sektoretik desagertu beharko da Uholde Aurreikuspenen Osoko Planaren (PIPI) uholde eremuan dagoen azalera.

Edonola ere, Planak eraikuntzarako 35 m-ko atzerapena beharko du eta 20 m-koa urbanizaziorako, Zadorra ibaiaren ohiko uholdeetarako.

BIDE SISTEMA: Plan Partzialak bigarren mailako koexistentzia bide (VCS) bat ezarriko du, San Jorge kalerako paraleloan eta bi gutxieneko koexistentzia biderekin (VCM) bertara konektatzen da, erantsitako eskeman adierazitako guneetan kokatuta.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA: Ordenazioak aholkatzen dituen landare tratamenduko eremu txikiez aparte, 1.950 m<sup>2</sup>-ko azalera erreserbatuko da, Lacorzanarako bidearen eta Bayas ibaiaren artean, sektorea egituratzen duen bidearen aurrean. Gune hau ibaira arte zabalduko da, eta tratamendu egokia izango du.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R23/S  
CAMINO A LACORZANA: RIVAGUDA

Superficie total incluida en el sector: 19.479 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área del sector se sitúa al sur del núcleo original, una vez superada una pequeña loma de suelo urbano consolidado, sólo parcialmente edificado.

La ordenación prevista se apoya en una vía paralela a la calle San Jorge y con salida al camino a Lacorzana, donde se prevé un área ajardinada.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD-C.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 16, con la posibilidad que se establece en el artículo 365.2.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO ZADORRA: El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inunsabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I.)

En todo caso el Plan exigirá un retiro de 35 m para la edificación, y de 20 para la urbanización, respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del río Zadorra.

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial establecerá una vía de coexistencia secundaria (VCS), paralela a la calle San Jorge, y conectada con ella a través de dos pequeñas vías de coexistencia mínimas (VCM) que se situarán en las zonas indicadas en el esquema adjunto.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: Con independencia de las pequeñas áreas de tratamiento vegetal que aconseje la ordenación se dispondrá un área de tratamiento vegetal de una superficie de 1.950 m<sup>2</sup> entre el camino a Lacorzana y el río Bayas, frente al vial que estructura el sector. Esta zona se prolongará hasta el mismo río, con un tratamiento adecuado.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Lacorzanarako bidearen alboan kokatutako lursail bat gordeko da.

**ERAIKUNTZA:** Nahiz eta Rivaguda hirigunea hedatzea aurreikusten ez den, Arau hauetan agintzen den bezala, etorkizunean garapena posible izan dadin, Plan Partzialaren araudiak ziurtatu beharko du egoitzak eraikitzeak ez duela aurreikusitako koexistentzia bideetako batzuk jarraitzeko aukera zapuzten. Horretarako, lursail pribatu batzuetan, eraiki gabeko eremuak gorde beharko dira, etorkizunean bideak hegoaldera jarraitzeko aukera mantentzeko.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio librean sistema: 1.500 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 200 m<sup>2</sup> lursaila, 200 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, eta beste 4 toki gehiago, (hornidurari dagozkionak).

- Lursail pribatuetan: eraiki daitekeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat.

**PLANEAMENDU EREMUA: R24/S  
VALDEGAY: QUINTANILLA**

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 7.331 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektorea hirigune historikoaren ipar-ekialdean dago, malda handiko gunee batean, baina herria kokatu zeneko lurzoruarena baino suabegoa da, eta eraikuntza isolatuagoren bat ere hartzen du. Arau Subsidiarioetan sartzen ordenazio xedapenen helburua da garapen berria eta dagoena lotzea, eta, beraz, gutxienezko bide ehuna sortzea.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA:**

**KALIFIKAZIO OROKORRA:**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia. Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> .

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzaren kopurua, gehienez ere: 12.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

**PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK**

**QUINTANILLA ERREKAREN HURBILTASUNARI DAGOZKION  
BALDINTZAK:** Edonola ere, Planak eraikuntzarako 15 m-ko atze-

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se reservará una parcela situada junto al camino a Lacorzana.

**EDIFICACIÓN:** Aunque no sea previsible una ampliación del núcleo urbano de Rivaguda, tal como se ordena en estas Normas; a fin de no hipotecar futuros desarrollos, la normativa del Plan Parcial deberá asegurar que la edificación residencial no cierra la posibilidad de una futura continuación de algunas de las vías de coexistencia (VCM) previstas; con este fin deberá reservar, en algunas parcelas privadas, áreas sin edificar, de modo que en el futuro no quede impedido una continuación viaria hacia el sur.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 1.500 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: 200 m<sup>2</sup> de parcela, con una edificabilidad mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos.

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda más 4 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R24/S  
VALDEGAY: QUINTANILLA**

Superficie privada incluida en el sector: 7.331 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El sector se sitúa al nordeste del núcleo histórico en una zona con fuerte pendiente, aunque algo más suave que la del terreno en que se situó la población; engloba además alguna edificación aislada. Las determinaciones de ordenación incluida en las Normas Subsidiarias buscan asegurar la conectividad del nuevo desarrollo con lo existente, produciendo un mínimo de tejido viario.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:**

**CALIFICACIÓN GLOBAL:**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria. Edificación aislada, ordenanza ORD- C. Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 12.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 2 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

**CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL**

**CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL ARROYO  
QUINTANILLA:** En todo caso el Plan exigirá un retiro de 15 m para la

rapena beharko du eta 5 m-koa urbanizaziorako, errekaren ohiko uholdeetarako.

**ERAIKUNTZA:** La Fuente bidearen hegoaldean kokatutako eraikuntzak ezingo du pieza bizigarririk eduki, bidearen maldaren azpitik. Baldintza hori ez da indarrean izango pieza horretan egon daitezkeen hondakinak husteko moduko kota batean putzu septiko bat dagoen unetik aurrera. Edonola ere, eraikuntza horren jabeari dagokio saneamendua putzu septiko horretara konektatzea.

**BIDE SISTEMA:** Bide sistemak bi gutxieneko koexistentzia bide (VCM) izango ditu, iturrirako bidearen dagoena salbu, hori bigarren mailako koexistentzia bidea (VCS) izango baita. Bide ehun hau gutxienez 1.80 m-ko zabalera duten oinezko bideekin osatuko da, hala beharrezkoa denean. Lursail guztiek koexistentzia bide baterako sarbidea izango dute.

**ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA:** Errotazio lursailaren ondoan izango da.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Lursail bat aurreikusiko da espazio libreetako sistemaren ondoan. Multzorori egungo garbitokiaren (105 lursaila) ondoan kokatzea gomendatzen da, eta hala behar izanez gero, koexistentzia bide bat ezartzea biak banatzeko. Hala ere, Plan partzialak elementu horiek kokaleku ezberdin batean egotea justifikatu dezake.

**GUTXIENeko ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: 1.000 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 144 m<sup>2</sup> -ko eraikuntza baterako moduko lursaila (lursaila irabazizko eraikuntza batekin konpartitu daiteke).

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: Eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> etxebizitzako bat, eta beste 5 toki gehiago, (hornidurari dagozkionak).

- Lursail pribatuetan: 1 eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

**PLANEAMENDU EREMUA: R25/S  
EL PRADO: QUINTANILLA**

**SEKTOREAREN IDENTIFIKAZIOA**

Sektorean hartzen den azalera pribatua: 15.048 m<sup>2</sup>.

**SEKTORETIK KENDUTAKO AZALERA:** Sektoretik kanpo gelditzen da A-4240 errepideko jabari publikoaren lurzorua. Plana idazteko orduan, zehatz-mehatz mugatu beharko da lurzoru hori, kartografian ez baita oso argi gelditzen.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Sektorea hirigune historikoaren beheko aldean dago (egun, bidetik abiatzen da, mendebalderantz, eta A-4340 errepidea bilakatu da).

Hegal erdian dagoen lautadaxo bat da eta muturretan aipatutako bidearekin lotu daiteke, nahiz eta horretarako koska txiki bat gaintitu behar den. Lursailaren konfigurazioak ordenazio longitudinal simple baterako egokia da, bide bakar batekin eta ipar eta hegoaldean lursailak izanik.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: Eraikuntza bakarra.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Bateragarriak.
- Bizitegia: 60. artikuluan orokorrean xedatutakoak.

Eraikuntza-tipologia: Etxebizitza bakarra, ORD-C ordenantza.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: 2 solairu eta atikoa edo estalpeko solairua.

Etxebizitzen kopurua, gehienez ere: 18.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

edificación, y de 5 m para la urbanización, respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del arroyo.

**EDIFICACIÓN:** La edificación situada al sur del camino de la Fuente no podrá disponer piezas habitables a una cota inferior a la rasante de este camino. Esta condición perderá su vigencia en el momento en que exista una fosa séptica situada en una cota que permita la evacuación de la residuales que puedan producirse en esas piezas; en todo caso corresponderá a la propiedad de esa edificación la conexión del saneamiento con esta fosa séptica.

**SISTEMA VIARIO:** El viario se dispondrá con vías de coexistencia mínimas (VCM), excepto la situada sobre el camino a la fuente que será de coexistencia secundaria (VCS); este tejido viario se complementará cuando sea preciso con vías peatonales con un ancho mínimo de 1.80 m. Todas las parcelas tendrán acceso desde una vía de coexistencia.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Se dispondrá junto a la parcela rotacional.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se preverá una parcela contigua al sistema de espacios libres. Se recomienda situar este conjunto a continuación del actual lavadero (parcela 105), separado de él si es preciso por un vial de coexistencia. No obstante el Plan Parcial podrá justificar una posición distinta de esos elementos.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 1.000 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela capaz para una construcción de 144 m<sup>2</sup> (la parcela podrá compartirse con edificación lucrativa).

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles, más otras 5 plazas (correspondientes a la dotación).

- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: R25/S  
EL PRADO: QUINTANILLA**

**IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR**

Superficie privada incluida en el sector: 15.048 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EXCLUIDA DEL SECTOR:** Queda excluido del sector el suelo de dominio público de la carretera A-4240. En la redacción del Plan deberá delimitarse con precisión el límite de este suelo, que en la cartografía disponible no queda suficientemente determinado.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El sector se sitúa al sur del camino que corre al pie del núcleo histórico (actualmente parte del camino, hacia el oeste, ha sido transformado en A-4340).

Se trata de una pequeña llanada a media ladera, que puede conectarse en sus extremos con el referido camino, aunque para ello deberá vencer un pequeño desnivel. La configuración del terreno favorece una sencilla ordenación longitudinal con parcelas al norte y al sur de una única vía.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Usos autorizados:

- Predominante: Compatibles.
- Residencial: Los establecidos con carácter general en el artículo 60.

Tipología edificatoria: Edificación aislada, ordenanza ORD- C. Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 2 plantas, más ático o planta bajo cubierta.

Número máximo de viviendas: 18.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Orokorrean 123. artikuluan, 357. artikuluan eta 358. artikuluan zehaztutakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 8 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.

- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek 355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK

**ERAIKUNTZA:** Eraikuntzak ezingo du pieza bizigarririk izan iturriaren bidearen maldaren kotaren azpitik. Baldintza hori ez da indarrean izango pieza horretan egon daitezkeen hondakinak husteko moduko kota batean putzu septiko bat dagoen unetik aurrera. Edonola ere, eraikuntza horren jabeari dagokio saneamendua putzu septiko horretara konektatzea.

Nolanahi ere, eraikuntzak 25 m-ko distantzia gorde beharko du A-4340 errepidearen galtzadaren kanpoko ertzarekin.

**BIDE SISTEMA:** Bigarren mailako koexistenzia bidez (VCS) osatutako bide sistema osatuko da (egoki deritzon trazatuarekin), eta sektorearen bi muturretan dagoen errepidera eta bidera lotuta egongo dira. Lursailetara sartzeko, bide hori erabili beharko da eta debeatuta dago A-4340 errepidetik sartzeko zuzeneko bidea ezartzea.

**ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA:** Sektorearen muturretako batean kokatuko da, egonkortutako hiri lurzoruarekin kontaktuan.

**HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA:** Gordetako espazio librearen ondoan partzela bat aurreikusiko da.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio librearen sistema: 1.505 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 216 m<sup>2</sup> -ko eraikuntza baterako moduko lursaila (lursaila irabazizko eraikuntza batekin konpartitu daiteke).

**Aparkalekuak:**

- Espazio publikoan: eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat.
- Lursail pribatuetan: eraiki daitezkeen 200 m<sup>2</sup> -ko etxebizitzako bat.

#### PLANEAMENDU EREMUA: E01/S KIROL-GUNEA: RIVABELLOSA

Sektorean hartzen den azalera: 40.406 m<sup>2</sup>.

**ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:** Eremua kokatuta dago N-1etik A-4305 errepidearen bidez Rivabellosarako sartzeko bidean, eta ondo konektatuta dago udalerriko biztanle guneeekin eta beste herri batzuekin. Sektore guztia kirol instalazioetarako erabiltzen da, futbol zelai bat barne. Aparkaleku bat aurreikusten da eta instalazioa eta errepidea banatzen dituen babes eremu bat.

#### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: la eraiki gabe.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Kirol ekipamendua.
- Bateragarriak: Aparkalekua eta lorategia.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektorearen azalera osoaren ehuneko 5.

Solairu kopurua: Solairu 1 .

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.

- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL

**EDIFICACIÓN:** La edificación no podrá disponer piezas habitables a una cota inferior a la rasante del camino de la fuente. Esta condición perderá su vigencia en el momento en que exista una fosa séptica situada en una cota que permita la evacuación de los residuos que puedan producirse en esas piezas; en todo caso corresponderá a la propiedad de esa edificación la conexión del saneamiento con esta fosa séptica.

La edificación deberá respetar en todo caso la distancia de 25 m respecto a la arista exterior de la calzada de la carretera A-4340.

**SISTEMA VIARIO:** Se dispondrá un viario -con el trazado que se considere oportuno- formado por vías de coexistencia secundarias (VCS), conectadas a la carretera y camino existente en ambos extremos del sector. Al acceso a las distintas parcelas deberá realizarse desde ese vial, estando prohibido su acceso directo desde la carretera A-4340.

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:** Se situará en uno de los extremos del sector, en contacto con el suelo urbano consolidado.

**SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:** Se preverá una parcela contigua con el espacio libre reservado.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: 1.505 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: una parcela capaz de una construcción de 216 m<sup>2</sup> (la parcela podrá compartirse con edificación lucrativa).

**Aparcamientos:**

- En espacio público: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.
- En parcelas privadas: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construibles de vivienda.

#### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: E01/S ZONA DEPORTIVA: RIVABELLOSA

Superficie incluida en el sector: 40.406 m<sup>2</sup>.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:** El área, situada en el acceso a Rivabellosa por la carretera A-4305 desde la NI, queda bien conectada con los distintos núcleos de población del municipio, y con otras poblaciones. Todo el sector se destina a instalaciones deportivas incluyendo un campo de fútbol se preverá un área de aparcamiento y una zona de protección que separe la instalación de la carretera.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: En su mayor parte, sin edificar.

Usos autorizados:

- Predominante: Equipamiento deportivo.
- Compatibles: Aparcamiento y área ajardinada.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 5 por ciento de la superficie total del sector.

Número de plantas: 1 planta.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan bereziaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Udalak lurzorua lortuko du, zuzenean erosita, beste lursail trukatzuz edo beste sektoreetan Hirigintza Aprobetxamendu eginda eta desjabetze bidez, hala beharrezkoa balitz.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Ez dago irabazizko aprobetxamendurik.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan Bereziaren eta urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 4 urte

- Finantzaketa baldintzak: Finantzaketa publikoa

**BALDINTZA BEREZIAK**

Sektorearen ezaugarrien arabera, batera izapidetu daitezke Plan Berezia eta dagokion urbanizazio proiektua.

Sektorean kirolarekin lotutako eraikuntza batzuk sar daitezke: harmailak, material biltegia, aldagelak, etab. Dena dela, Arabako Lurralde Historikoaren Errepidearen gaineko 10/1990 Foru Arauaren baldintzak errespetatu beharko dira betiere. Arau horrek A-4305 errepidearen atxikipen eremua eta N-1 errepidetik bertara sartzeko bidea barne hartzen ditu.

Ezizko da A-4305 errepidetik zuzenean kirol gunera ibilgailuz sartu.

**PLANEAMENDU EREMUA: I08/S**

“EL VADO”aren IPARRALDEKO POLIGONOA: RIVABELLOSA

Sektorean hartzen den azalera: 36.400 m<sup>2</sup>.

SEKTOREA MUGATZEA: Sektorearen mendebaldeko muga Bayas ibaiaren gehienezko uholde kotatik 50 m-ra dago.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Sektore honen barruko eremuak Rivabellosaren hegoaldean dagoen industria gune egonkortua osatzen du eta dagoen El Vadoko bidean oinarritzen da. Gune honetarako ezarritako oinarritzko ordenazioaren helburua da Bayas ibaiaren ondoaren jabari publikoko eremuaren izaera publikoa sustatzea eta gutxieneko hiri kalitatea bermatzea. Horretarako, nahikoa hedadura duten espazio publikoak aurreikusiko dira, eremu osoari mesede egiteko moduan kokatuak.

Arreta berezia eskaini beharko zaio saneamenduari, sektorea garatzeko ezinbesteko baldintza.

**HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**KALIFIKAZIO OROKORRA**

Antolamendu mota: librea.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: industria.

- Bateragarriak: Biltegiatzea, handizkako merkataritza, bulegoak.

Handizkako merkataritzaren borneyan, espresuki sartzen da nekazaritzarako biltegiatzea eta kanpo uzten da material kaltegarri eta arriskutsuei dagokiena.

Bizitegitarako erabilera onartuko da, industriaren osagarri gisa.

Baldintza zorrotzak ezarriko dira (eraikitako gehienezko azalera, gutxieneko lursaila), izaera osagarri hori ziurtatzeko.

Eraikuntza-tipologia: Pabiloi isolatuak edo atxikiak.

Eraikigarritasuna: Gehienezko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: solairu 1 eta solairuartea edo 2 solairu ere izan ditzake.

Eraikuntzaren garaiera: Gailurraren gehienezko garaiera: 10 m.

**GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA**

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Konpentsazio sistema.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Especial.

Régimen de ejecución del planeamiento: La obtención del suelo se realizará por el Ayuntamiento mediante adquisición directa, permuta con otros terrenos o con Aprovechamientos Urbanísticos que correspondan al Ayuntamiento en otros sectores, y, en caso necesario, por expropiación.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No existe aprovechamiento lucrativo.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Especial y del proyecto de urbanización: 4 años

- Condiciones de financiación: Financiación pública

**CONDICIONES PARTICULARES**

Atendiendo a las características del sector se podrán tramitar conjuntamente el Plan Especial y el correspondiente proyecto de urbanización.

Se permite la inclusión en el sector de algunos cuerpos de edificación vinculados al uso deportivo: graderío, almacén de material, vestuarios, etc., pero respetando siempre las condiciones que la Norma Foral 10/1990 de la Carretera del Territorio Histórico de Álava establece para la zona de afección de la carretera A-4305 y su acceso desde la N-1.

El acceso rodado a la zona deportiva no podrá realizarse directamente desde la carretera A-4305.

**ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I08/S**

POLÍGONO AL NORTE DE “EL VADO”: RIVABELLOSA

Superficie incluida en el sector: 36.400 m<sup>2</sup>.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El límite oeste del sector se sitúa a 50 m del la cota de máximas avenidas del río Bayas.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El área incluida en este sector completa la zona industrial consolidada al sur de Rivabellosa y se apoya en el Camino del Vado existente. La ordenación básica establecida para esta zona busca reforzar el carácter público del área de dominio público junto al río Bayas y asegurar una mínima calidad urbana, previendo un sistema de espacios públicos suficiente en dimensión y situado de forma que beneficie a toda el área.

Especial atención deberá prestarse a la resolución del saneamiento, condición imprescindible para el desarrollo del sector.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CALIFICACIÓN GLOBAL**

Tipo de ordenación: libre.

Usos autorizados:

- Predominante: industrial.

- Compatibles: Almacenaje, comercio de mayorista, oficinas En el almacenaje se incluye expresamente el almacén agrícola, y se excluye el que se refiere a materiales nocivos y peligrosos.

Se tolerará el uso residencial como complementario del industrial.

Se establecerán unas condiciones rigurosas (superficie máxima construida, parcela mínima) que asegure ese carácter complementario.

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: 1 planta con posibilidad de entreplanta ó 2 plantas.

Altura de la edificación: Altura máxima de cumbre: 10 m.

**RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN**

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Sistema de compensación.



Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatzitze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: 123., 357. eta 358. artikuluetan orokorrean ezarritakoak. Saneamendurako hondakinak Rivabellosako sare orokorrean isurtzen badira, Udalak isurtze horretarako baldintzak ezarriko ditu eta hondakin urak aurretiaz tratatzea ezarriko du, hala beharrezkoa balitz.

Saneamendua era autonomoan egitea aurreikusten bada, aroko autoritatearen baimena izan beharko da urbanizazio proiektua behin betiko onartu aurretik.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena: 4 urte.
- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte.
- Baimen eskaera: 2 urte.
- Finantzaketa baldintzak: Ekimen partikularreko Plan Partzialek

355. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte eta 354.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

#### PLAN PARTZIALAK ERRESPECTATU BEHARREKO BERARIAZKO BALDINTZAK:

##### BAYAS IBAIAREN HURBILTASUNARI DAGOZKION BALDINTZAK:

Plan partzialak sektorearen uhaldetasunari kuotak kontuan hartu beharko ditu nahiko zorrotasunez, uholde kuota ekidin edo ibaiaren lbarurri kalte egiten ez dioten defentsa edo betegarriak aurreikusten dituen ordenazioa gauzatzeko. Nahikoa zorrotza den uhaldetasun azterketa batekin justifikatzen ez bada (1:500ko eskala), sektoretik desagertu beharko da Uholde Aurreikuspenen Osoko Planaren (PIPI) uholde eremuan dagoen azalera.

BIDE SISTEMA: Ibilgailuetarako sarbide bakarra baimenduko da El Vadoko bidetik. Ondorioz, barneko bide sistemak era autonomoan antolatuko beharko ditu lursail pribatuetarako sarbideak.

Barneko bideek araubide honen II. tituluan industria bideetarako (VI) ezarritako zabalera izan beharko dute.

I06/PERI eremuaren iparraldearen mugan zehar doan eta ibaiaren ondoko eraikinerantz jarraitzen duen bidetara jarraipena emango zaio.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA: Espazio libre nagusia landareak eta gutxienez 34 m-ko zabalera dituen banda jarrai batek osatzen du, sektorearen hegoaldean kokatua. Espazio horretatik oinezko bideak soilik igaro daitezke.

Eremu horrek ibaiaren paraleloan jarraituko du, ezaugarri berberak mantenduz, eta fitxa honekin batera doan eskema grafikoan adierazitako mugak eta tamaina izango ditu.

Saneamendurako beharrezkoa balitz, gune berde horretatik (ibaira paraleloan doana) lursail bat banandu ahalgo da, hondakin urak tratatu edo arazteko instalazio bat jartzeko.

HORNIDURA ETA EKIPAMENDU SISTEMA: Gutxienez lursail bat egingo da espazio librearen alboan, El Vado bidearen gune perpendikularrean.

ERAIKUNTZA: Eraikuntzak goian adierazitako tipologia eta altuera izango ditu eta lursailak ezingo du sektorearen osoko azalaren ehuneko 40a baino gehiago hartu.

##### GUTXIENEO ERRESERBA MODULUAK:

Espazio libreen sistema: 6.000 m<sup>2</sup>.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. 1.750 m<sup>2</sup> lursaila, 1.750 m<sup>2</sup> eraikiko gutxienezko eraikigarritasunarekin.

Aparkalekuak: II. tituluan industria lurzorurako aurreikusitako aparkaleku erreserba beteko da, eta bertan adierazitako NEURRIak izango ditu.

- Espazio publikoan: eraiki daitezkeen 100 m<sup>2</sup> -ko bat.

- Publikoari irekitako lursail libre pribatua (edo lur publikoetan): Hala behar izanez gero, beharrezko plazak erantsiko zaizkio eta lur publikoetan daudenetan ere lursail pribatuko 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko plaza 1 egongo da.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123, artículo 357 y artículo 358. Si el saneamiento se resolviese mediante el vertido en la red general de Rivabellosa, el Ayuntamiento establecerá las condiciones de ese vertido, exigiendo si fuese necesario el tratamiento previo de las residuales.

Si se previese la resolución autónoma del saneamiento se exigirá el permiso previo de la autoridad de la cuenca antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.
- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: 2 años.
- Solicitud de licencia: 2 años.
- Condiciones de financiación: Los planes Parciales de iniciativa particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

particular deberán cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 355; en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el artículo 354.1.f).

#### CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

##### CONDICIONANTES RELATIVAS A LA CERCANÍA AL RÍO BAYAS:

El Plan Parcial deberá considerar las cotas de inundabilidad en el sector con suficiente detalle para realizar una ordenación que evite la cota de inundación o la salve con mediante defensas o rellenos que no afecten a la ribera del río. En el caso de no justificarse con un estudio de inundabilidad de suficiente detalle (escala 1:500) deberán retraerse del sector la superficie que se ubique sobre la mancha de inundabilidad del Plan Integral de Previsión de Inundaciones (P.I.P.I).

SISTEMA VIARIO: Sólo se permitirá un acceso rodado al sector desde el Camino de El Vado; en consecuencia el sistema viario interior deberá resolver autónomamente el acceso a todas las parcelas privadas.

Las vías interiores tendrán el ancho establecido para las vías industriales (VI) en el Título II de esta normativa.

Se resolverá la continuidad del camino que discurre por el límite norte del ámbito I06/PERI y que continúa hacia la edificación existente junto al río.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: El principal espacio libre queda formado por una banda continua con vegetación y un ancho mínimo de 34 m al sur del sector; ese espacio sólo podrá ser atravesado por sendas peatonales.

Esa área se continuará con las mismas características formando una banda sensiblemente paralela al río, con el límite y dimensión que se indica en el esquema gráfico que acompaña a esta ficha.

Si la resolución del saneamiento lo exigiese de esa zona verde (la paralela al río) podrá segregarse una parcela para una instalación de tratamiento o depuración de residuales.

SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Se preverá, al menos una parcela situada junto al espacio libre previsto, en la zona perpendicular al camino de El Vado.

EDIFICACIÓN: La edificación, con la tipología y altura indicada arriba no podrá suponer una ocupación de parcela superior al 40 por ciento de la superficie total del sector.

##### MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: 6.000 m<sup>2</sup>.

Sistema de dotaciones y equipamiento: 1.750 m<sup>2</sup> de parcela, con una edificabilidad mínima de 1.750 m<sup>2</sup> construidos.

Aparcamientos: Se cumplirá la reserva de aparcamientos prevista en el Título II para suelo industrial, con las dimensiones allí señaladas.

- En espacio público: 1 cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construable.

- En parcela libre privada accesible para el público (o en suelo público): En caso necesario se añadirán las plazas necesarias para que, considerando también las situadas en suelo público se alcance 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela privada.

PLANEAMENDU EREMUA: I09/S  
ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 1. FASEA: RIVABELLOSA

SEKTOREAREN IDENTIFIKAZIOA: Sektorean hartzen den azalera: 1.336.425,50 m<sup>2</sup>.

Adierazitako azalera gain, Erriberabaitiko udalaren barnean dagoena, Arasur ezartzeko, Armiñon udaletik 38.324 m<sup>2</sup> -ko azalera erabiltzea aurreikusiko da.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Arasur Plataforma Logistikoaren lehenengo fasea ezartzera zuzentzen da sektore honen barneko lurzorua. Helburua da Arabako logistika eta garraio jardueren eskaintza handitzea da, trenbide eta ibilgailu garraioen bi komunikazio ardatz batzen diren puntuak kokaleku estrategikoa duela aprobetxatuta. Zentzu horretan, helburua da garraio mota ezberdinen arteko intermodalitatea sustatzea eta plataforma hori nazioko eta nazioarteko plataforma logistikoen sarean sartzea.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: librea.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: logistika eta transformazioa (biltzea, sendotzea, zama zatitzea, etiketak jartzea, logistikari lotutako transformazio prozesuak, intermodalitatea, bulegoak, jardunari lotutako guneak.)

- Bateragarriak: Enpresentzako zerbitzuak, errepide langile eta zerbitzuak (bulegoak, aparkalekuak, jatetxeak, merkataritza, ostalua, zerbitzu guneak). Gehienez osoko eraikigarritasunaren ehuneko 20a. Eraikuntza-tipologia: Pabiloi isolatuak edo atxikiak.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztiaren 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Plan Partzialak askatasunez ezarriko du.

Eraikuntzaren garaiera: Plan Partzialak askatasunez ezarriko du.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzorua saikapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Plan Partzialak ezarriko du.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Hirigintza araudiaren 123. artikuluan orokorrean ezarritakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena. 4 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: Plan Partzialak ezarriko du.

- Baimen eskaera: Plan Partzialak ezarriko du.

- Finantzaketa baldintzak: Plan Partzialak 357. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko ditu eta 356.1.f). artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK:

KUDEAKETA ETA GARAPEN BALDINTZAK: Plan Partzialak eremuaren mugak doitu ahal izango ditu, Renfe eta dauden autobide eta errepideekiko mugak kontuan hartuta.

Plan Partzial bakar bat idatzi beharko da eta sektore honetan dauden Erriberabaitiko lursailak eta erantsitako planean aurreikusten diren Armiñon udalerriko lursailak barne hartuko ditu.

ANTOLATZE BALDINTZAK: Plan partzialak garraio mota ezberdinen intermodalitateari ere irtenbidea bilatu beharko dio.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I09/S  
PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR: 1ª FASE: RIVABELLOSA

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR: Superficie incluida en el sector: 1.336.425,50 m<sup>2</sup>.

Además de la superficie indicada, perteneciente al término municipal de Ribera Baja, la implantación de Arasur, prevé la utilización de una superficie de 38.324 m<sup>2</sup> perteneciente al término municipal de Armiñón.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El suelo incluido en este sector se destina a la implantación de la primera fase de la Plataforma Logística Arasur. Su objetivo es ampliar la oferta de actividades logísticas y de transporte de Álava aprovechando la posición estratégica del área en la intersección de dos ejes de comunicaciones de transporte de ferrocarril y automóvil. En este sentido se busca potenciar y desarrollar la intermodalidad entre los distintos tipos de transporte e integrar esta plataforma en la red de plataformas logísticas nacionales e internacionales.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: libre.

Usos autorizados:

- Predominante: Logística y de transformación (almacenaje, consolidación, fraccionamiento de carga, etiquetaje, procesos de transformación asociados a la logística, intermodalidad, oficinas y dependencias ligadas a la actividad).

- Compatibles: Servicios a empresas, empleados y vehículos y servicios de carretera (oficinas, aparcamientos, restauración, comercio, hotel, estación de servicio). Máximo 20 por ciento sobre la edificabilidad total.

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector

Número de plantas: Lo determinará libremente el Plan Parcial.

Altura de la edificación: Lo determinará libremente el Plan Parcial.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Lo determinará el Plan Parcial.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123 de la normativa urbanística.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 4 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: Lo determinará el propio Plan Parcial.

- Solicitud de licencia: Lo determinará el propio Plan Parcial.

- Condiciones de financiación: El Plan Parcial deberá cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 357 en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el 356.1.f).

CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO: El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del ámbito atendiendo a los límites con Renfe, autopistas y carreteras existentes.

Se deberá redactar un único Plan Parcial que incorpore junto con los terrenos de Ribera Baja incluidos en este sector los previstos en el plano adjunto pertenecientes al término municipal de Armiñón.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: El Plan Parcial deberá resolver la intermodalidad entre los distintos modos de transporte presentes en el área.

BIDE SISTEMA: Halaber, plan partzialak N-1etik sektoreak izan behar dituen sarbideak ere aintzat hartuko ditu.

GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:

Espazio librean sistema: Hirigintza legediak ezartzen duena.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. Hirigintza legediak ezartzen duena.

Aparkalekuak: Hirigintza legediak ezartzen duena. Gainera, Plan Partzialak eskatuko diren aparkaleku kopurua justifikatzeko azterketa barne hartuko du, espazio publikoan nahiz lursail pribatueta.

PLANEAMENDU EREMUA: I10/S

ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOA: 2. FASEA: RIVABELLOSA

SEKTOREAREN IDENTIFIKAZIOA: Sektorean hartzen den azalera: 643.622.62 m<sup>2</sup>.

ORDENAZIOAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Arasur Plataforma Logistikoaren bigarren fasea ezartzera zuzentzen da sektore honen barneko lurzorua. Plataforma honen helburua da Arabako logistika eta garraio jardueren eskaintza handitzea da, trenbide eta ibilgailu garraioen bi komunikazio ardatz batzen diren puntuak kokaleku estrategikoa duela aprobetxatuta.

Zentzu horretan, helburua da garraio mota ezberdinen arteko intermodalitatea sustatzea eta plataforma hori nazioko eta nazioarteko plataforma logistikoaren sarean sartzea.

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

KALIFIKAZIO OROKORRA

Antolamendu mota: librea.

Baimendutako erabilerak:

- Nagusia: Logistika eta transformazioa (biltzea, sendotzea, zama zatitzea, etiketak jartzea, logistikari lotutako transformazio prozesuak, intermodalitatea, bulegoak, jardunari lotutako guneak.)

- Bateragarriak: Enpresentzako zerbitzuak, errepide langile eta zerbitzuak (bulegoak, aparkalekuak, jatetxeak, merkataritza, ostalua, zerbitzu guneak). Gehienez osoko eraikigarritasunaren ehuneko 20a.

Eraikuntza-tipologia: Pabiloi isolatuak edo atxikiak.

Eraikigarritasuna: Gehieneko azalera eraikia: sektoreko azalera guztia 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Solairu kopurua: Plan Partzialak askatasunez ezarriko du.

Eraikuntzaren garaiera: Plan Partzialak askatasunez ezarriko du.

GARAPENERAKO ETA BETEARAZPENERAKO  
LEGE ERREGIMENA

Lurzorua sailkapena: Urbanizagarria.

Planeamenduaren garapena: Plan partzialaren bidez.

Planeamenduaren egikaritze erregimena: Plan Partzialak ezarriko du.

Hirigintza aprobetxamendurako erregimen orokorra: Berez ez da banaketa eremurik zehazten, aprobetxamendua konpentsazio edo birzatatze proiektuaren bidez banatuko da.

Urbanizazio obrak eta azpiegiturak: Hirigintza araudiaren 123. artikuluan orokorrean ezarritakoak.

Jarduera programa: Epeak:

- Plan partzialaren hasierako onarpena. 8 urte.

- Urbanizazio proiektuaren hasierako onarpena: Plan Partzialak ezarriko du.

- Baimen eskaera: Plan Partzialak ezarriko du.

- Finantzaketa baldintzak: Plan Partzialak 357. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko ditu eta 356.1.f) artikuluan aurreikusitako plana baita ere.

PLAN PARTZIALAK ERRESPETATU BEHARREKO  
BERARIAZKO BALDINTZAK:

KUDEAKETA ETA GARAPEN BALDINTZAK. Plan Partzialak eremuaren mugak doitu ahal izango ditu, Renfe eta dauden autobide eta errepideekiko mugak kontuan hartuta.

SISTEMA VIARIO: El Plan Parcial deberá resolver los accesos al sector desde la carretera Nacional N-1

MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:

Sistema de espacios libres: El fijado por la legislación urbanística.

Sistema de dotaciones y equipamiento: El fijado por la legislación urbanística.

Aparcamientos: El fijado por la legislación urbanística. Además el Plan Parcial incluirá un estudio justificativo del número de aparcamientos que se exigirán, tanto en espacio público como en las parcelas privadas.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: I10/S

PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR: 2ª FASE: RIVABELLOSA

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR: Superficie incluida en el sector: 643.622.62 m<sup>2</sup>.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: El suelo incluido en este sector se destina a la implantación de la segunda fase de la Plataforma Logística Arasur. El objetivo de esta plataforma es ampliar la oferta de actividades logísticas y de transporte de Álava aprovechando la posición estratégica del área en la intersección de dos ejes de comunicaciones de transporte de ferrocarril y automóvil.

En este sentido se busca potenciar y desarrollar la intermodalidad entre los distintos tipos de transporte e integrar esta plataforma en la red de plataformas logísticas nacionales e internacionales.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL

Tipo de ordenación: libre.

Usos autorizados:

- Predominante: Logística y de transformación (almacenaje, consolidación, fraccionamiento de carga, etiquetaje, procesos de transformación asociados a la logística, intermodalidad, oficinas y dependencias ligadas a la actividad).

- Compatibles: Servicios a empresas, empleados y vehículos y servicios de carretera (oficinas, aparcamientos, restauración, comercio, hotel, estación de servicio). Máximo 20 por ciento sobre la edificabilidad total.

Tipología edificatoria: Pabellones aislados o adosados.

Edificabilidad: Superficie construida máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total del sector.

Número de plantas: Lo determinará libremente el Plan Parcial.

Altura de la edificación: Lo determinará libremente el Plan Parcial.

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN

Clasificación del suelo: urbanizable.

Desarrollo del planeamiento: Mediante Plan Parcial.

Régimen de ejecución del planeamiento: Lo determinará el Plan Parcial.

Régimen general de aprovechamiento urbanístico: No se establece propiamente área de reparto, el aprovechamiento se distribuirá mediante el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Obras de urbanización e infraestructuras: Las establecidas con carácter general en el artículo 123 de la normativa urbanística.

Programa de actuación: plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial: 8 años.

- Aprobación inicial de proyecto de urbanización: Lo determinará el propio Plan Parcial.

- Solicitud de licencia: Lo determinará el propio Plan Parcial.

- Condiciones de financiación: El Plan Parcial deberá cumplir las condiciones de carácter general establecidas en el artículo 357 en todo caso deberán contemplar el plan previsto en el 356.1.f).

CONDICIONES PARTICULARES QUE  
HA DE RESPETAR EL PLAN PARCIAL:

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO. El Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del ámbito atendiendo a los límites con Renfe, autopistas y carreteras existentes.

Plan Partzial bakar bat idatzi beharko da eta sektore honetan dauden Erriberabeitiko lursailak eta erantsitako planean aurreikusten diren Armiñon udalerriko lursailak barne hartuko ditu.

**ANTOLATZE BALDINTZAK:** Plan Partzialak irtenbidea bilatu beharko dio eremuan dauden garraio modu ezberdinen arteko intermodalitateari, egoera hori sektorean agertzen den heinean.

**BIDE SISTEMA:** Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu I09/S sektoretik sartzeko bideak. Sektore hori aurretiaz garatuko da.

**GUTXIENKO ERRESERBA MODULUAK:**

Espazio libreen sistema: Hirigintza legediak ezartzen duena.

Hornikuntza eta ekipamenduen sistemak. Hirigintza legediak ezartzen duena.

Aparkalekuak: Hirigintza legediak ezartzen duena. Gainera, Plan Partzialak eskatuko diren aparkaleku kopurua justifikatzeko azterketa barne hartuko du, espazio publikoan nahiz lursail pribatueta.

**RIVABELLOSAREN LURZORU URBANIZAGARRIAN ERREPIDEEN ONDOAN KOKATUTAKO ESPAZIORAKO BEHARREZKO ATALA:** R13/S, R14/S, R15/S, R16/S eta R17/S sektoreen hirigintza fitxetan ezartzen den bezala, dagokien Plan Partzialek beren xedapenen artean fitxa honetako sekzio tipoa errespetatzeko beharrezko baldintzak hartuko ditu, errepidearekin kontaktuan dauden guneetan. Hemen adierazten diren NEURRIak gutxieneoak direla kontuan hartu behar da, eta Plan Partzialak beste zorrotzago batzuk ezar ditzake. Zehatz-mehatz esanda, kasu bakoitzean hurrengo errepideei erreparatu behar zaie:

R11/S A-3312

R12/S A-3312

R13/S A-4305

R14/S A-4339

R15/S A-4339

R16/S A-3312

R17/S A-3312

SEKZIO TIPOA, GUTXIENKO NEURRIAK

### III. ERANSKINA

#### ONDAREA BABESTEKO KATALOGOIA

Fitxa	Herria	Elementu eraikina edo Babestuen eremua	Babes gradua
1	Rivabellosa	San Juan eta Magdalenako baselizak	I - V
2	Rivabellosa	Bayas ibaiaren gaineko zubia.	I
3	Rivabellosa	Arrosarioko Andre Mariaren parrokia	II - V
4	Rivabellosa	Sáenz Santa María familiaren jauregia (Foruen plaza, 2. zk.)	II
5	Rivabellosa	Ospitale zaharra (San Prudentzio kalea, 13. zk.)	II - V
6	Rivabellosa	Landa etxea (Alfonso IV kalea, 28. zk.)	III
7	Rivabellosa	Landa etxea (Alfonso IV kalea, 2. zk.)	III
8	Rivabellosa	Landa etxea (López de Ayala kalea, 27. zk.)	III
9	Rivabellosa	Landa etxearen armarría (López de Ayala kalea, 15. zk.)	IV
10	Rivabellosa	San Martingo eliza zaharraren orubea	V
11	Rivabellosa	Bullongo benta:	V
12	Rivabellosa	Lezana	V
13	Rivabellosa	Magdalenako edo Zarrizako herrixka	V
14	Manzanos	San Juan Bataiatzalea Parrokia-eliza	II
15	Manzanos	Salazar jauregia (San Prudentzio kalea, 16. zk.)	II
16	Manzanos	Landa etxea (San Juan zeharbidea kalea, 1. zk.)	II
17	Manzanos	Baseliza zaharra (Zadorra ibaia kalea, 2. zk.)	II
18	Manzanos	Dorrea (San Juan kalea, 9. zk.)	III
19	Manzanos	Landa etxea (San Juan kalea, 21. zk.)	III
20	Manzanos	Landa etxeko irudi eta inskripzioak (San Juan kalea, 6. zk.)	IV
21	Rivaguda	Jasokundearen eliza	II
22	Rivaguda	Landa etxea (Eliza kalea, 3. zk.)	III
23	Rivaguda	Landa etxeko erliebedun gurutzea (Real kalea, 9. zk.)	IV
24	Melledes	Iturria, aska eta garbitokia	II
25	Melledes	San Joan Ebangelistaren Eliza	III - V
26	Igay	San Erroman Eliza	II - V
27	Igay	Landa etxea (La Fuente kalea, 4. zk.)	II
28	Igay	Bayas ibaiaren gaineko zubia.	II

Se deberá redactar un único Plan Parcial que incorpore junto con los terrenos de Ribera Baja incluidos en este sector los previstos en el plano adjunto pertenecientes al término municipal de Armiñón.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN:** El Plan Parcial deberá resolver, en la media en que esta circunstancia de dé en el sector, la intermodalidad entre los distintos modos de transporte presentes en el área.

**SISTEMA VIARIO:** El Plan Parcial deberá resolver los accesos al sector desde el sector I09/S, que se desarrollará previamente.

**MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS:**

Sistema de espacios libres: El fijado por la legislación urbanística.

Sistema de dotaciones y equipamiento: El fijado por la legislación urbanística.

Aparcamientos: El fijado por la legislación urbanística. Además el Plan Parcial incluirá un estudio justificativo del número de aparcamientos que se exigirán, tanto en espacio público como en las parcelas privadas.

**SECCIÓN TIPO OBLIGATORIA PARA EL ESPACIO SITUADO JUNTO A LAS CARRETERAS EN EL SUELO URBANIZABLE DE RIVABELLOSA:** Tal como se establece en las fichas urbanísticas de los sectores R13/S, R14/S, R15/S, R16/S y R17/S, los correspondientes Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones las condiciones necesarias para que se respete la sección tipo que se incluye en esta ficha, en las áreas en contacto con la carretera. Bien entendido que las dimensiones que aquí se indican son mínimas, pudiendo el Plan Parcial establecer otras condiciones más exigentes. En concreto las carreteras que hay que atender en cada caso son las siguientes:

R11/S A-3312

R12/S A-3312

R13/S A-4305

R14/S A-4339

R15/S A-4339

R16/S A-3312

R17/S A-3312

SECCIÓN TIPO, DIMENSIONES MÍNIMAS

### ANEXO III

#### CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Ficha	Población	Edificio Elemento o Área Protegidos	Grado de Protección
1	Rivabellosa	Ermita de San Juan y de la Magdalena	I - V
2	Rivabellosa	Puente sobre el río Bayas	I
3	Rivabellosa	Parroquia de Nuestra Señora del Rosario	II - V
4	Rivabellosa	Palacio de los Sáenz Santa María (Pza. de los Fueros n.º 2)	II
5	Rivabellosa	Antiguo Hospital (c/San Prudencio n.º 13)	II - V
6	Rivabellosa	Casa rural (c/Alfonso VI n.º 28)	III
7	Rivabellosa	Casa rural (c/Alfonso VI n.º 2)	III
8	Rivabellosa	Casa rural (c/López de Ayala n.º 27)	III
9	Rivabellosa	Escudo en casa rural (c/López de Ayala n.º 15)	IV
10	Rivabellosa	Solar de la Antigua Iglesia de San Martín	V
11	Rivabellosa	Venta de Bullón:	V
12	Rivabellosa	Lezana	V
13	Rivabellosa	Poblado de la Magdalena o Zarriza	V
14	Manzanos	Iglesia parroquial de San Juan Bautista	II
15	Manzanos	Palacio Salazar (c/San Juan n.º 16)	II
16	Manzanos	Casa rural (c/Travesía de San Juan n.º 1)	II
17	Manzanos	Antigua Ermita (c/Río Zadorra n.º 2)	II
18	Manzanos	Torre (c/San Juan n.º 9)	III
19	Manzanos	Casa rural (c/San Juan n.º 21)	III
20	Manzanos	Dibujos e inscripciones en casa rural (c/San Juan n.º 6)	IV
21	Rivaguda	Iglesia de la Asunción	II
22	Rivaguda	Casa rural (c/La Iglesia n.º 3)	III
23	Rivaguda	Cruz en relieve en casa rural (c/Real n 9)	IV
24	Melledes	Fuente, abrevadero y lavadero	II
25	Melledes	Iglesia de San Juan Evangelista	III - V
26	Igay	Iglesia de San Román	II - V
27	Igay	Casa rural (c/La Fuente n.º 4)	II
28	Igay	Puente sobre el río Bayas	II

Fitxa	Herria	Elementu eraikina edo Babestuen eremua	Babes gradua
29	Igay	Tradiziozko etxola	II
30	Igay	Landa etxea (Real kalea, 5. zk.)	III
31	Igay	Landa etxea (Real kalea, 6. zk.)	III
32	Igay	Kokalekua Zerbitzu gunea	V
33	Igay	Igayeko kokalekua	V
34	Quintanilla de la Ribera	Done Eztebe Eliza	I
35	Quintanilla de la Ribera	Landa etxea (Las Huertas kalea, 12. zk.)	II
36	Quintanilla de la Ribera	Señales Dorre zaharra	III
37	Quintanilla de la Ribera	Landa etxea (Real kalea, 2. zk.)	III
38	Quintanilla de la Ribera	Landa etxeko harrizko leihoa (La Cuesta kalea, 2. zk.)	IV
39	Quintanilla de la Ribera	Araneko Amaren Baseliza zaharra	V

## 1. FITXA. RIVABELLOSA

Erabateko babesa: I. maila  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:  
 Eraikinaren izen komuna: San Juan eta Magdalenako baselizak

Posta helbidea: Armiñonerako irteera zaharrean, Posta kalean  
 Etxadia: 203  
 Estiloa eta garaia: Jatorri gotikoa (XIII. mendea), osagai zahar-  
 rragoren bat badu.

DESKRIBAPENA: Goragune batean dago, Donejakue bidearen  
 ondoan. Harrizko eraikina da, estilo gotikoa du eta gorputz bakarrak  
 osatzen du. Burua zuzena da, eta, bertan, bao bikoitzeko leihate bat  
 nabarmendu daiteke. Eraikinean nabarmentzen dira arku zorrotzeko  
 ataria, hegoaldeko aurpegiaren harburu lauak eta ajimeza duen leiho bat.

Interes arkitektonikoa: Altua.  
 Interes historiko-ingurunekoa: Altua.  
 Interes funtzionala: Ertaina.  
 Kontserbazio egoera: Ona.  
 Babes gradua: I: Erabateko babesa.  
 Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

BABES ZEHATZA: Donejakue Bidearen barneko Multzo Historikoan  
 garrantzi berezia duen elementutzat aitortuta dago (urtarrilaren 25eko  
 14/2000 Dekretua).

Mantentze lanetan, zaharberitze teknikak erabiliko dira beti eta  
 Arabako Foru Aldundiaren eskudun organoak aurrena txosten loteslea  
 idatzi beharko du.

Ezin da eraikinik egin fitxa honetako planoan lerro berde batez  
 mugatutako eremuan. Hiri altzariak jarri ahal izango dira, betiere erai-  
 kinaren izaera errespetatuz (kokalekua, forma, etab.).

Lerro gorri batez markatutako eremua (15 m eraikinaren kanpo  
 ertzaren inguruan) ustezko arkeologia eremua da, eta, beraz, V. babes  
 maila aplikatzen zaio (1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta  
 Kirol sailburuordearen ebazpena -1997/07/10eko EHAA, 131. zk.-).

## 2. FITXA. RIVABELLOSA

Erabateko babesa: I. maila  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:  
 Eraikinaren izen komuna: Bayas ibaiaren gaineko zubia.  
 Posta helbidea: A-3312 errepedea  
 Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: -  
 Estiloa eta garaia: Erdiarokoa baina 1700 aldera zaharberitua.

DESKRIBAPENA: 55 m baino gehiagoko luzera du eta lau bao ditu,  
 horietako hiru arku erdi zirkularrak dira eta laurden batean beheratuta  
 daude.

Gangak harlandu erregularrez osatzen dira. Oinarrian tamaina  
 handiagoa da eta gorantz doan heinean txikitzen dira. Dituena zuta-  
 beetako bi hiruki formakoak dira, pilareekin batzen dira eta zertxan bi  
 silarri handi dituzte. Hirugarren zutabea erdi zirkularra da.

Lubeta bakarra du.  
 Interes arkitektonikoa: Ertaina.  
 Interes historiko-ingurunekoa: Altua.

Ficha	Población	Edificio Elemento o Área Protegidos	Grado de Protección
29	Igay	Cabaña tradicional	II
30	Igay	Casa rural (c/Real n. ° 5)	III
31	Igay	Casa rural (c/Real n. ° 6)	III
32	Igay	Asentamiento Área de Servicio	V
33	Igay	Asentamiento de Igay	V
34	Quintanilla de la Ribera	Iglesia de San Esteban	I
35	Quintanilla de la Ribera	Casa rural (c/Las Huertas n. ° 12-14)	II
36	Quintanilla de la Ribera	Antigua Torre de Señales	III
37	Quintanilla de la Ribera	Casa rural (c/Real n. ° 2)	III
38	Quintanilla de la Ribera	Ventana de piedra en casa rural (c/La Cuesta n. ° 2)	IV
39	Quintanilla de la Ribera	Antigua Ermita Nuestra Señora. del Valle:	V

## FICHA NÚMERO 1. RIVABELLOSA

Protección Integral: Grado I  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:  
 Nombre común de la edificación: Ermita de San Juan y de la  
 Magdalena.

Dirección postal: En la antigua salida hacia Armiñón, calle Postas.  
 Manzana: 203  
 Estilo y época: De origen gótico (S. XIII), con algún componente  
 más antiguo.

DESCRIPCIÓN: Se sitúa sobre una pequeña elevación junto al  
 Camino de Santiago. Es una construcción de piedra, de estilo gótico  
 y constituida por un único cuerpo. La cabecera es recta y en ella se  
 destaca un ventanal gótico de vanos geminados. Destacan en la  
 edificación la portada de arco apuntado, los canes lisos del frente sur  
 y una ventana con ajimez.

Interés arquitectónico: Alto.  
 Interés histórico-ambiental: Alto.  
 Interés funcional: Medio.  
 Estado de conservación: Bueno.  
 Grado de protección: I: Protección integral.  
 Obras permitidas: Conservación.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Declarado elemento de singular  
 relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de  
 Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero).

En su conservación se aplicará siempre técnicas de restauración  
 y exigirá informe previo vinculante del órgano competente de la  
 Diputación Foral de Álava.

No se permitirá ninguna edificación en el área marcada con una  
 línea verde en el plano que aparece en esta ficha. Se podrá situar mobi-  
 liario urbano, respetando siempre (por su posición, forma, etc.) el  
 carácter del edificio.

El área marcada con una línea roja (15 m alrededor del borde  
 exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica  
 y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26  
 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes  
 (BOPV n. ° 131 del 10/07/1997).

## FICHA NÚMERO 2. RIVABELLOSA

Protección Integral: Grado I  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:  
 Nombre común de la edificación: Puente sobre el río Bayas.  
 Dirección postal: Carretera A-3312  
 Polígono, manzana y parcela catastral: -  
 Estilo y época: De origen medieval pero rehabilitado poste-  
 riormente hacia 1700.

DESCRIPCIÓN: Con una longitud de más de 55 m consta de  
 cuatro vanos, tres de ellos de arco de medio punto y un cuarto rebajado.

Las bóvedas se construyen mediante sillares regulares, de mayor  
 tamaño en la base para ir disminuyendo en altura. Dos de los tamajares  
 de que se constituye son triangulares trabándose con las pilas gozando  
 de grandes sillares en el cuchillo y el tercero es semicircular.

Posee un solo espolón.  
 Interés arquitectónico: Medio.  
 Interés histórico-ambiental: Alto.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: I: Erabateko babes.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

**BABES ZEHATZA:** Donejakue Bidearen barneko Multzo Historikoan garrantzi berezia duen elementutzat aitortuta dago (urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretua).

Mantentze lanetarako, zaharberritze teknikak erabiliko dira, eta, hala behar izanez gero, berritu ezin daitezkeen parteak ordezkatuko dira, profil, arku, zutabe, pilare eta taulen kota eta kokalekua aldatu gabe. Komenigarria da hondatutako osagarriak kentzea, zehazki egun dagoen babeserako baranda, eta zubiaren ezaugarriak gehiago errespetatzen dituen beste batekin ordezkatuko da.

### 3. FITXA. RIVABELLOSA

Babes estrukturala: II. maila

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:**

Eraikinaren izen komuna: Arrosarioko Andre Mariaren parrokia

Posta helbidea: Alfonso VI kalea, 43

Poligonoa eta etxadia: 108. 18.

Estiloa eta garaia: Neoklasikoa, XVIII. mendea

**DESKRIBAPENA:** XVIII. mende hasierako eraikina da eta harlanduz egina dago. Nabe bakarra du eta aldeetan gurutze itxura ematen dioten bi kapera ditu. Sartzeko harlanduz eginiko atari bat erabiltzen da. Bi zutabe toskanar ditu aldeetan eta taulamendua triglifozko friso batez eta erresetoiz apainduta dago eta hiruki itxurako frontoi erdibitu batean amaitzen da. Dorreak ezaugarri neoklasikoak ditu eta XVIII. mende amaierakoa da.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Interes historiko-ingurunekoa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: II. Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzea.

**BABES ZEHATZA:** Babesa lursail guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Lursail librean ezin da inongo eraikuntzarik egin, ezta itxi ere. Orain dauden hiri altzariak mantendu edo alda daitezke, baita eremua mugatzen duen horma ere. Nolanahi ere, eraikinaren izaera errespetatu beharko da.

Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko arkeologia eremua da, eta, beraz, V. babes maila aplikatzen zaio (1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpena -1997/07/10eko EHAA, 131. zk.-).

### 4. FITXA. RIVABELLOSA

Babes estrukturala: II. maila

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:**

Eraikinaren izen komuna: Sáenz Santa María jauregia.

Posta helbidea: Foruen plaza, 2.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 11. 1.

Estiloa eta garaia: Jauretzea.

**DESKRIBAPENA:** Eraikina abade etxeari atxikitzen zaio ekialdeko aurpegian eta bi solairu eta ganbara ditu. Gorputzaren eraikuntza horizontala lau solairutako dorrearen eraikuntza bertikalarekin apurtzen da.

Oinplanoak hiru zati ditu eta kanpotik garbi ikusten dira. Abade etxera atxikita dagoena silarrixkakoa da eta oinplano laukizuzen estu eta sakona du. Gainerako biak harlanduzkoak dira eta oinplanoa lau angeluko irregularra da.

Dorrearen bigarren solairuan galeria bat dago, eta puntu erdiko lau arku ditu, binaka bananduta daude armari batekin. Armariaren goiko aldean, almenaz amaitzen diren hiru dorre dituen gaztelua dago, beheko aldean arrano gandadura dauka eta ertzetan zortzi gurutze ditu. Rivabellosako Pinedo familiaren armaria da.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: I: Protección integral.

Obras permitidas: Conservación.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** Declarado elemento de singular relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero).

En su conservación se aplicarán técnicas de restauración, incluyendo en caso necesario la consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificación de cota o posición de perfil, arcos, tajamares, pilares y tableros. Se recomienda la eliminación de los añadidos degradados, en concreto de la actual barandilla de protección, que deberá ser sustituida por otra más respetuosa con las características formales del puente.

### FICHA NÚMERO 3. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:**

Nombre común de la edificación: Parroquia de Nuestra Señora del Rosario.

Dirección postal: Calle Alfonso VI n.º 43.

Polígono y manzana: 108. 18.

Estilo y época: De origen neoclásico, siglo XVIII.

**DESCRIPCIÓN:** Se trata de una construcción de comienzos del siglo XVIII en piedra de sillería. Se constituye a través de una única nave con sendas capillas a sus costados que le proporcionan forma de cruz. El acceso se produce a través de un pórtico también de sillería donde la portada se despliega entre dos columnas toscanas y decora su entablamento con un friso de triglifos y rosetas rematándose en un frontón triangular partido. La torre es de características neoclásicas y data de finales del siglo XVIII.

Interés arquitectónico Medio.

Interés histórico-ambiental Alto.

Interés funcional Alto.

Estado de conservación Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre. Podrán mantenerse o modificarse su actual mobiliario urbano, incluso el murete que delimita parcialmente el espacio; en todo caso la actuación será respetuosa con el carácter del edificio.

El área ocupada por el edificio ha sido declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

### FICHA NÚMERO 4. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:**

Nombre común de la edificación: Palacio de los Sáenz Santa María.

Dirección postal: Plaza de los Fueros n.º 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 11. 1.

Estilo y época: Casa señorial.

**DESCRIPCIÓN:** El edificio aparece vinculado a la casa cural en su costado este, manifestando un cuerpo de edificación fuertemente horizontal con dos plantas más desván, que se rompe debido a la verticalidad del volumen de la Torre de cuatro plantas.

En planta, se constituye a través de tres partes, que se manifiestan claramente al exterior. La anexa a la casa cural, es de sillarejo y presenta planta rectangular de escasa anchura y gran profundidad. Las dos restantes de sillería y planta cuadrangular irregular.

El torreón en su segunda planta exhibe una galería con cuatro arcos de medio punto divididos dos a dos por la piedra armera. El escudo muestra en lo alto un castillo con tres torres almenadas al remate, águila pasmada en lo bajo y ocho sotueres en bordura, armas de los Pinedo de Rivabellosa.

Dorrearen eskuinaldean dagoen leihoaren buruan zatitutako armari bat dago, sustraiak agerian dituen zuhaitz bat lehenbizi eta bigarrean Salazar familiaren hamahiru izarrak.

Teilatuak hiru isuri ditu eta teilatu hegal sendoak, zura landuzko habeburuzkoen gainean.

Nabarmentzekoak dira dorrera sartzeko atearen eta leihoen planta, oraindik ere jatorrizko arotzeria mantentzen baitute.

Interes arkitektonikoa: Altua.

Interes historiko-ingurunekoa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: II. Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzea.

BABES ZEHATZA: Dorrearen armaria Interes Kulturalako Ondasuna da Ondare Historiko Nazionalari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legearen 2. xedapen osagarriaren arabera.

Babes area fitxan agertzen den planoan lerro berdez mugatuta dago.

Armari hori eta leihoetako baten buruan dagoena IV. babes maila dute. Gradu hori bera aplikatzen zaie teilatu hegaletako habeburuei eta jatorrizko arotzeriari. Horiek guztiak antzeko batekin ordeztu daitezke soilik ohiko teknikekin berreskuratuta ezin badira.

Salbuespen gisa, aldeko fatxadan berregituratze obrak baimenduko dira.

Fatxadari eragiten dioten argindar kableak kentzea komeni da.

#### 5. FITXA. RIVABELLOSA

Babes estrukturala: II. maila

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:

Eraikinaren izen komuna: Ospitale zaharra.

Posta helbidea: San Prudentzio kalea, 13. zk.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 15. 4.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

DESKRIBAPENA: Ospitale zaharretik kokalekua baino ez da geratzen, eta, egun, etxe eraikin bat dago bertan.

Oinplano laukizuzena duen eraikin isolatua da. Bi solairu eta ganbara ditu eta lau isuritako teilatua. Fatxadak hormarizkoak dira eta harlanduak ditu tarteen inguruetan.

Interes arkitektonikoa: txikia.

Interes historiko-ingurunekoa: Altua.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Erdizka.

Babes gradua: III: Babes estrukturala.

BAIMENDUTAKO OBRAK: Kontserbazioa eta egokitzea.

BABES ZEHATZA: Donejakue Bidearen barneko Multzor Historikoan garrantzi berezia duen elementutzat aitortuta dago (urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretua; 2000/02/11ko EHAA).

Babesetik at geratzen da lursailaren hego ekialdean dagoen oinplanoaren eraikin osagarria.

Ezin da eraikin berririk egin edo daudenak handitu lerro berde batekin markatutako babes eremuan.

Ezin da lursailak espazio publikoetatik banatzeko itxituren material eta alturak aldatu, eta 198.c) artikuluan xedatutako ordenantza bete beharko da (PSC). Zuhaitzak aldatu nahi izan arren, fatxada ikusi egin beharko da.

Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko arkeologia eremua da, eta, beraz, V. babes maila aplikatzen zaio (1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpena -1997/07/10eko EHAA, 131. zk.-).

#### 6. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen babesa: III. maila

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:

Eraikinaren izen komuna: Landa etxea.

Posta helbidea: Alfonso VI kalea, 28. zk.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 23. 5.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

En el dintel de la ventana más próximo a la derecha del torreón se luce un pequeño escudo partido, de primero un árbol con las raíces vistas, y de segundo las trece estrellas de los Salazar.

La cubierta se estructura a tres aguas con fuertes aleros sobre canes de madera labrada.

Destaca la dignidad de la puerta de acceso al torreón y las ventanas que mantienen todavía su carpintería original.

Interés arquitectónico Alto.

Interés histórico-ambiental Alto.

Interés funcional Alto.

Estado de conservación Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: El escudo del torreón se consideran Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Nacional.

La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

Tanto este escudo como el que se labra en el dintel de una ventana quedan protegidos con el grado IV. Ese mismo grado se aplica a los canes del alero y a la carpintería original que sólo puede ser sustituida por otra similar si no resultase recuperable con técnicas convencionales.

Sólo se permitirán, excepcionalmente obras de reestructuración en la fachada lateral.

Se recomienda eliminar el cableado eléctrico que afea la fachada.

#### FICHA NÚMERO 5. RIVABELLOSA

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO:

Nombre común de la edificación: Antiguo Hospital.

Dirección postal: Calle San Prudencio n.º 13.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 15. 4.

Estilo y época Arquitectura popular.

DESCRIPCIÓN: Del antiguo hospital sólo resta el lugar de su emplazamiento ocupado, hoy, por una tradicional edificación doméstica.

Edificación aislada de planta rectangular, con dos plantas más desván y tejado a cuatro aguas. Las fachadas son de mampostería con piedras de sillería en el recercado de los huecos.

Interés arquitectónico: Bajo.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Medio.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: III: Protección estructural.

OBRAS PERMITIDAS: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Declarado elemento de singular relevancia dentro del Conjunto Histórico dentro del Camino de Santiago (Decreto 14/2000, de 25 de enero; BOPV 11/02/2000).

Queda excluida de tal protección la edificación auxiliar de una planta situada en el extremo sudeste de la parcela.

No se permitirán nuevas edificaciones ni ampliaciones de las existentes en el área de protección indicada con una línea verde.

Los cierres de la parcela con respecto al espacio público no podrán modificarse en cuanto a sus características de materiales y alturas, cumpliendo en todo caso la ordenanza prevista en el artículo 198.c) (PSC). Cualquier cambio en el arbolado deberá mantener la actual visibilidad de la fachada.

El área ocupada por el edificio ha sido declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V. Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 6. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Alfonso VI n.º 28.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 23. 5.

Estilo y época: Arquitectura popular.

DESKRIBAPENA: Etxe karratua da, eta sotoa, lehen solairua eta estalpe arteko solairua ditu. Ez du tarte irekirik hormetan estalpearen azpian, fatxada nagusian eta alboetan. Teilatuak 3 isuri ditu eta hiru aldeko isurialdea altxaera nagusiari zuzenduta dago eta hormapikoa hegoaldera (lursailaren barnealdera). Fatxada harri hormakoa da, eta harlanduzko marko eta ertzak ditu. Nabarmentzekoak dira baita ere teilatu hegaleko habeak, garaiko "ese" formako tailua baitute.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Interes historiko-ingurunekoa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Erdizka.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzea eta berregituratzea.

BABES ZEHATZA: Babes area fitxan agertzen den planoan lerro berdez mugatuta dago.

#### 7. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen babesa: III. maila

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:

Eraikinaren izen komuna: Landa etxea.

Posta helbidea: Alfonso VI kalea, 2. zk.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 2. 1.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

DESKRIBAPENA: Oinplano karratua duen eraikin isolatua da. Bi solairu eta ganbara ditu eta lau isuritako teilatua. Sarrerako fatxada nagusiak hiru ardatz bertikaletan antolatzen du etxea, eta erdiko ardatzarekiko simetria gordetzen dute. Fatxada horma harritzkoa da eta harlanduzko ertzak eta leihozangoak ditu.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Interes historiko-ingurunekoa: Ertaina.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Erdizka.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzea eta berregituratzea.

BABES ZEHATZA: Babesa aplikatzen zaio fitxa honetako planoan lerro berdez mugatutako eremuari, eta forma planoan ezarritako lerrokadura izango du.

Lursail libre guztia sarrera gunee izango da, 198.c) artikuluan ezarritako baldintzetan (PSC).

#### 8. FITXA. RIVABELLOSA

Ingurumen babesa: III. maila

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:

Eraikinaren izen komuna: Landa etxea.

Posta helbidea: San Prudentzio kalea, 27. zk.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 10. 5.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

DESKRIBAPENA: Oinplano laukizuzena duen eraikina da, bi solairu eta ganbara ditu eta hiru isuritako teilatua. Lursailaren atzeko aldean dago.

Fatxada harri-hormazkoa da eta hutsuneen inguruan eta eskantzuetan silarria dago.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Interes historiko-ingurunekoa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzea eta berregituratzea.

BABES ZEHATZA: Babesa lursail guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Ezin da lursailak espazio publikoetatik banatzeko itxituren material eta alturak aldatu, eta 198.c) artikuluan xedatutako ordenantza bete beharko da (PSC). Zuhaitzak aldatu nahi izan arren, fatxada ikusi egin beharko da.

DESCRIPCIÓN: Casa cuadrada de planta baja de zaguán, primera planta y planta de entrecubierta, sin huecos abiertos en los muros bajo la cubierta de su fachada principal y laterales. La cubierta se estructura a 3 aguas, con faldón dirigido hacia el alzado principal y con el hastial al sur (hacia el interior de la parcela). La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Destacan también las cabezas de las vigas del alero muestran la tradicional talla de época en "ese".

Interés arquitectónico Medio.

Interés histórico-ambiental Medio.

Interés funcional Alto.

Estado de conservación Regular.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada con una línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

#### FICHA NÚMERO 7. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Alfonso VI n. ° 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 2. 1.

Estilo y época Arquitectura popular.

DESCRIPCIÓN: Edificación aislada de planta cuadrada, con dos plantas y desván, y tejado a cuatro aguas. La fachada principal de acceso ordena sus huecos en tres ejes verticales, con simetría respecto del central. Fachada de mampostería con piedras de sillería en esquinales y jambas de ventana.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Medio.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha, con la alineación que se establezca en el plano de forma.

Toda la parcela libre tendrá la consideración de zona de acceso con las condiciones que se establezcan en el artículo 198.c) (PSC).

#### FICHA NÚMERO 8. RIVABELLOSA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle San Prudentio n. ° 27.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 10. 5.

Estilo y época: Arquitectura popular.

DESCRIPCIÓN: Edificación de planta rectangular con dos alturas más desván, cubierta a tres aguas. Situada al fondo de la parcela.

Fachada de mampostería con sillería en recercados de huecos y esquinales.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. Los cierres de la parcela con respecto al espacio público no podrán modificarse en cuanto a sus características de materiales y alturas, cumpliendo en todo caso la ordenanza prevista en el artículo 198.c) (PSC). Cualquier cambio en el arbolado deberá mantener la actual visibilidad de la fachada.



Eraikin osagarriak kendu edo ordezkatu daitezke, orain dagoen bolumena, lerrokadura eta altura mantendua eta guneko berariazko ordenantzak errespetatuta (birgaitu, berregituratu eta ordezkatzeko obra).

Obrak egiten badira argindar instalazioak ezkututzen saiatuko da.

#### 9. FITXA. RIVABELLOSA

Elementu berezien babesa: IV. maila

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA:

Elementuaren identifikazioa: Armarria landa etxean

Posta helbidea: López de Ayala kalea, 15. zk.

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 102. 5. 6.

Estiloa eta garaia: XVII. mendea.

DESKRIBAPENA: Eraikinaren fatxadaren erdiko ardatzean dagoen armarria. Bitan zatitutako harri batez osatzen da.

Parte batean Salazar familiaren hamahiru izarrak agertzen dira, eta, bestean, Montoya familiaren hamar panelak.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Interes historiko-ingurunekoa: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: IV Elementu berezien babesa

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

BABES ZEHATZA: IV. mailarako ezarritako babes araudiaren arabera, Arabako Foru Aldundiko eskudun organoak aurrena txosten loteslea idatzi beharko du, babestutako elementuan edo elementua hartzen duen horman jarduteko.

#### 10. FITXA. RIVABELLOSA

Ustezko arkeologia gunek: V. maila

GUNEAREN IDENTIFIKAZIOA

Gunearen izen komuna: San Martingo eliza zaharraren orubea

Poligonoa, etxadia eta katastro lursaila: 108. 6. 1

DATU HISTORIKOAK: San Martingo tenpluaren kokalekutik toponimoa baino ez da geratzen, hau da, San Martingo Plaza, base-riaren erdialdean, egun Udaletxea dagoen lekuan. 1556ko artzain-bisitan eliza dela aipatzen da, eta, 1616ko bisitan, lurperatzeko erabiltzen zela. 1760an, basiliza zerrendaren barruan agertzen zen, baina egoera oso txarrean zegoenez, elizako autoritateak eraisteko agindu zuten, haren "hondakinekin" San Juan basiliza konpontzeko.

Hogeita hamar urte beranduago, 1792, eliza bisitariak eraitsita aurkitu zuen.

Babes gradua: V: Ustezko eremu arkeologikoak:

Azterketa arkeologikoa babes araudiaren arabera.

IZENDAPEN OFIZIALA: Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologiko izendatu zen, 1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpen bidez (1997/07/10eko EHAa, 131. zk.).

#### 11. FITXA. RIVABELLOSA

Ustezko arkeologia gunek: V. maila

GUNEAREN IDENTIFIKAZIOA

Gunearen izen komuna: Bullon bentaren kokalekua.

Poligonoa: 107.

DAUDEN DATUAK: Eremuaren hiri garapena gauzatzean, aurrena azterketa arkeologikoak egin ziren, Euskal Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 40. artikuluan ezarri bezala.

Azterketa horren bidez, egiaztatu zen ez zegoela aztarna antropologiko edo arkeologikorik, eta, beraz, baieztatu daiteke ez dagoela bertan kokaleku arkeologikorik.

Babes gradua: V: Ustezko eremu arkeologikoak: Jada egindako azterketak kontuan hartuta, ez da eraikuntza lanak egin aurretik inolako azterketarik egin behar etorkizunean.

IZENDAPEN OFIZIALA: Kolorez markatutako eremua ustezko eremu arkeologiko izendatu zen, 1997ko maiatzaren 26ko Kultura,

Los edificios auxiliares pueden ser eliminados o sustituidos manteniendo como volumen máximo, alineación y altura lo existente, y respetando en todo caso (obra de rehabilitación, reestructuración y sustitución) las ordenanzas particulares de la zona.

Se procurará en caso de obras el disimulo de las instalaciones eléctricas.

#### FICHA NÚMERO 9. RIVABELLOSA

Protección Elementos Singulares: Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Escudo en casa rural.

Dirección postal: Calle López de Ayala n.º 15.

Polígono, manzana y parcela catastral: 102. 5. 6.

Estilo y época: Siglo XVII.

DESCRIPCIÓN: Escudo rematando el eje central de la fachada de la edificación. Constituido por una piedra armera partida en dos. En una parte aparecen las trece estrellas de los Salazar y en la otra las diez panelas de los Montoya.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares.

Obras permitidas: Conservación.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: De acuerdo con lo establecido en la normativa de protección para el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se sitúa.

#### FICHA NÚMERO 10. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Solar de la antigua Iglesia de San Martín.

Polígono, manzana y parcela catastral: 108. 6. 1

DATOS HISTÓRICOS: De la localización del templo de San Martín sólo resta el topónimo, Plaza de San Martín, en el centro del caserío, en el lugar que hoy ocupa la Casa Consistorial. Es citada como iglesia en la visita pastoral de 1556 y como sitio de enterramiento en la de 1616. En 1760, incluida en la relación de ermitas, se hallaba en muy mal estado de manera que la autoridad eclesiástica ordenaba su demolición para "con sus despojos" reparar la ermita de San Juan.

Apenas treinta años más, 1792, el visitador eclesiástico la encuentra ya derruida.

Grado de protección. V: Zonas de presunción arqueológica:

Estudio arqueológico según normativa de protección.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 11. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento de Venta Bullón.

Polígono: 107.

DATOS DISPONIBLES: Debido al desarrollo urbano de esta área se realizaron los estudios arqueológico previos que establece el artículo 40 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural vasco.

A través de ese estudio se constató la ausencia de indicios de antrópico o arqueológicos por lo que se puede afirmar que no existen en esa área asentamientos arqueológicos.

Grado de protección. V: Zonas de presunción arqueológica: En consideración de los estudios ya realizados, no existe ya obligación de realizar ningún estudio previo a las posibles futuras actuaciones constructivas.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de

Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpen bidez (1997/07/10eko EHAA, 131. zk.).

#### 12. FITXA. RIVABELLOSA

Ustezko arkeologia guneak: V. maila  
GUNEAREN IDENTIFIKAZIOA  
Gunearen izen komuna: Lezanako kokalekua. Poligonoa: 107.

DAUDEN DATUAK: Eremuaren hiri garapena gauzatzean, aurrena azterketa arkeologikoak egin ziren, Euskal Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 40. artikuluan ezarri bezala.

Azterketa horren bidez, egiaztatu zen ez zegoela aztarna antropiko edo arkeologikorik, eta, beraz, baieztatu daiteke ez dagoela bertan kokaleku arkeologikorik.

Babes gradua: V: Ustezko eremu arkeologikoak: Jada egindako azterketak kontuan hartuta, ez da eraikuntza lanak egin aurretik inolako azterketarik egin behar etorkizunean.

IZENDAPEN OFIZIALA: Kolorez markatutako eremua ustezko eremu arkeologiko izendatu zen, 1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpen bidez (1997/07/10eko EHAA, 131. zk.).

#### 13. FITXA. RIVABELLOSA

Ustezko arkeologia guneak: V. maila  
GUNEAREN IDENTIFIKAZIOA  
Gunearen izen komuna: Magdalenako edo Zarrizako herrixka.  
Poligonoa eta katastro lursaila: 21-14, 15, 17 eta 29.  
DAUDEN DATUAK:

Tipologia: Egoitza edo Bizitokia: Herrixka.

Periodo orokorra: Eneolitikoa – Brontze aroa – Burdin aroa.

Egungo deskribapena eta Balorazioa: Herrixka muino txiki batean dago, egun Zarriza izenez ezaguna. Esanguratsuena da gainazalean dagoen harri naturalazko azaleratzea.

Dokumentazio arkeologikoa: 1996ko ekainean egindako prospekzioan ez zen emaitza positiborik Portu. Lur elebazio txikia da eta zereal garaiz inguratuta dago. Beraz, zaila da inguruak ikustea. Ez da egitura edo material arkeologikorik aurkitu, eta lurzorua oso erosi-natuta dago, harri naturala zatituta dagoela ikus daiteke.

Babes gradua: V: Ustezko eremu arkeologikoak:  
Azterketa arkeologikoa babes araudiaren arabera.

IZENDAPEN OFIZIALA: Kolorez markatutako eremua ustezko eremu arkeologiko izendatu zen, 1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen ebazpen bidez (1997/07/10eko EHAA, 131. zk.).

#### 14. FITXA. MANZANOS

Babes estrukturala: II. gradua  
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
Eraikinaren izen arrunta: San Joan Bataiatzailea parroquia eliza.  
Posta helbidea: San Joan kalea, 23-25.  
Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 34. 01.  
Estiloa eta garaia: XIX. mendearen erdialdearen ondorengoa.

DESKRIBAPENA: Tenpluaren goiburuko zuzenean leihate erro-maniko eder bat ikusi daiteke. Bi kanpai ditu, estali gabe, iparraldeko hormaren gainean.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.  
Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.  
Interes funtzionala: Altua.  
Kontserbazio egoera: Ona.  
Babes gradua: II: Babes estrukturala.  
Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 12. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica Grado V  
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA  
Nombre común de la zona: Asentamiento de Lezana Polígono: 107.

DATOS DISPONIBLES: Debido al desarrollo urbano de esta área se realizaron los estudios arqueológico previos que establece el artículo 40 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural vasco.

A través de ese estudio se constato la ausencia de indicios de antrópico o arqueológicos por lo que se puede afirmar que no existen en esa área asentamientos arqueológicos.

Grado de protección. V: Zonas de presunción arqueológica: En consideración de los estudios ya realizados, no existe ya obligación de realizar ningún estudio previo a las posibles futuras actuaciones constructivas.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 13. RIVABELLOSA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V  
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA  
Nombre común de la zona: Poblado de la Magdalena o Zarriza.  
Polígono y parcela catastral: 21-14, 15, 17 y 29.  
DATOS DISPONIBLES

Tipología: Residencial o de Habitación: Poblado.

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Hierro.

Descripción Actual y Valoración: El posible poblado se localiza en un pequeño promontorio en el lugar conocido actualmente por Zarriza. Lo más significativo es la afloración de roca natural en superficie.

Documentación arqueológica: La prospección realizada en Junio de 1996 no dio resultado positivo. Se trata de una escasa elevación del terreno rodeada de cereal muy elevado que impide la prospección visual de su entorno. No se observan estructuras ni material arqueológico, siendo muy elevada la erosión del suelo donde se puede ver la roca natural fragmentada.

Grado de protección. V: Zonas de presunción arqueológica:  
Estudio arqueológico según normativa de protección.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada en color está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 14. MANZANOS

Protección Estructural: Grado II  
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
Nombre común de la edificación: Iglesia parroquial de San Juan. Bautista.

Dirección postal: Calle San Juan n.º 23-25.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 34. 01.

Estilo y época: Posterior a la mitad del S. XIX.

DESCRIPCIÓN: Consta de una única nave que lleva aneja a su alzado sur un cuerpo constructivo que acogió a las antiguas escuelas y Sala de Concejo. En la cabecera recta del templo se exhibe un bello ventanal románico. Las dos campanas se presentan al aire libre sobre el muro norte.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**BABES ESPEZIFIKOIA:** Babesa fitxan agertzen den planoan lerro berdez mugatuta dagoen area osoari aplikatzen zaio. Area librean ezin da inongo eraikuntzarik egin, ezta itxi ere. Egun dauden hiri altzariak mantendu edo aldatu egin daitezke.

II. babes gradutik kanpo geratzen dira eskola zaharrak eta eliz atari estalia; horri III. gradua aplikatzen zaio, ingurumeneko babesari dagokiona.

Leiho erromanikoa IV. graduarekin babestuko da.

#### 15. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Babes estrukturala: II. gradua  
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: Salazar jauregia.

Posta helbidea: San Joan kalea, 16. zenbakia.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 33. 02.

Estiloa eta garaia: XVII. mendeko baserri-jauregi barrokoa.

**DESKRIBAPENA:** Oinplano angeluzuzena du, eta iparraldean etxe bat du eranskin gisa. Fatxada libreek bi altuera dituzte; behebarua den beheko solairua, lehenengo solairua eta estalki arteko solairua. Hiru isurialdeko estalkia du, teila arabiarrezkoa. Harrizko hormak ditu, eta harlanduzko lana baoen inguruan, ertzetan eta inpostetan.

Eraikinaren osagaien artean azpimarragarriak dira, batetik, portalea, bi arku beheaturekin, erdian zutabe batekin, eta sarrerako muturretan idulki molduradunak dituzten bi pilastrekin. Bestetik, hegoaldeko fatxadan gainjarritako portale eta etxe-egutera. Ezaugarri nagusia egurrezko egitura da.

Nabarmenezkoa da, halaber, jauregiaren kanpoaldeko nahiz barrualdeko egur lanen balioa.

Ekialdeko fatxadan, jauregirako sarrera nagusian, Salazar – Montoya familiaren armarrria dago.

Interes arkitektonikoa: Altua.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

**BABES ESPEZIFIKOIA:** Jauregia, marrazkian marra gorritz adierazten den mugaketarekin, Interes Kulturalako Ondasun izendatu da, monumentu kategorian, eta Euskal Kultur Ondarearen Zerrenda Orokorrean sartu da.

Mugaketa horretatik kanpo geratu dira hiru eraikin gorputz. Erdikoan erdi-aroko dorre baten hondarrak ikusi daitezke. II. babes gradua monumentu izendatutakoari naiz erdiko gorputz horri aplikatzen zaie. Beste eraikin gorputzak desagerraraztea gomendatzen da. Nolanahi ere, debekatuta dago marra berdeaz adierazitako babes aldean dagoen eraikina handitzea. Alderdi honetan egin nahi den obra, eraikuntza edo hiritartze orok Arabako Foru Aldundiko organo eskudunaren aurretiazko txosten loteslea beharko du.

Armarrria bereziki hartzen da Interes Kulturalako Ondasuntzat, Ondare Historiko Nazionalari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legeko 2. xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera.

IV. babes graduaz babestuta geratzen da.

#### 16. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Babes estrukturala: II. gradua  
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: San Joan Zeharbidea kalea, 1.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 38. 01.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoa.

**DESKRIBAPENA:** Etxebizitza handia, bolumen handikoa, lau angeluko blokekoa. Harlanduzko eraikin antolatu eta estetiko da, kare zama handiko emokadura irregular tipikoaz lagunduta.

Bere berezitasuna are gehiago azpimarratzen du ganbarako balkoi korritu edo etxe-egutera. Egurrez egina dago, eta teilatu propioa du, hormapikoan, estalki nagusiaren hiru aldeko isurialdeari kontrajarriz.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** La protección se aplica a todo el área delimitada por una línea verde en el plano de esta ficha. En el área libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre. Podrá mantenerse o modificarse el actual mobiliario urbano.

Quedan excluidas del grado de protección II las antiguas escuelas y el atrio cubierto, a lo que se le aplica el grado III, correspondiente a una protección ambiental.

La ventana románica queda protegida por el grado IV.

#### FICHA NÚMERO 15. MANZANOS

Protección Estructural: Grado II  
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Palacio Salazar.

Dirección postal: Calle San Juan número 16.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 33. 02.

Estilo y época: Palacio rural barroco del siglo XVII.

**DESCRIPCIÓN:** Consta de planta rectangular con una casa doméstica aneja en su lado norte. Sus alzados libres muestran dos alturas; planta baja de zaguán, planta primera y entrecubierta. Se cubre a tres aguas con cubrición de teja del tipo árabe. La casa es sólida con muros de mampostería y sillería para el recercado de vanos esquinales y líneas de imposta.

Entre sus componentes cabe destacar por una parte, el portalón, articulado en dos arcos rebajados con un pilar en el centro y dos pilastras con sus respectivos dados moldurados en sus extremos de la entrada. Por otra, el conjunto portalón solana, superpuesto en su alzado sur, que se caracteriza por su estructura de madera.

Cabe mencionar también el valor de los trabajos de la madera tanto en el exterior como en el interior del Palacio.

En su alzado este, sobre el acceso principal al Palacio se luce el escudo de armas de la familia Salazar – Montoya.

Interés arquitectónico: Alto.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** El palacio, con la delimitación que se indica en la ilustración con una línea roja, ha sido declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento e incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

Fuera de esa delimitación quedan tres cuerpos edificatorios, en el central se aprecian restos de una torre medieval. El grado de protección II se aplica tanto al monumento declarado como a este cuerpo central. Se recomienda la eliminación de los otros cuerpos edificatorios, en cualquier caso queda prohibida cualquier ampliación de la edificación existente en el área de protección indicada en línea verde. Toda obra, de edificación o urbanización, que se desee realizar en este ámbito exigirá informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava.

El escudo se considera, específicamente, Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Nacional.

Queda protegido con el grado de protección IV.

#### FICHA NÚMERO 16. MANZANOS

Protección Estructural Grado II  
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Travesía de San Juan número 1.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 38. 01.

Estilo y época: Arquitectura popular.

**DESCRIPCIÓN:** Vivienda corpulenta y voluminosa, de bloque cuadrangular. Se trata de un organizado y estético edificio en mampostería, acompañada del típico revoco irregular de gran carga de cal.

Su singularidad queda enfatizada a través de un cuerpo emergente de la balconada-solana del desván hecha en madera, aportando tejado propio a piñón contraponiéndose a al tejado a

Gainera, etxe-eguteraren lerro berean dagoen kanoi-zulo txikiak areagotu egiten du etxearen aurrealdearen ikusgarritasuna.

Fatxada nagusietan, espazio publikorantz ematen duten horietan, agerikoa da baoak bertikalki antolatuta daudela.

Baoren eskantzuek eta markoek erakusten duten hargintzak eta leiho-ateen, atearen eta harburuen egur lanak nabarmendu egiten dute etxe multzoa.

Interes arkitektonikoa: Ertaina

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

**BABES ESPEZIFIKOA:** II. babes gradua fatxada nagusiarik bakarrik aplikatuko zaio, San Joan Zeharbidea kalerantz ematen duenari. Gainerako fatxadetan eta barrualdean baimenduta egongo dira berregituratzeko jarduerak.

IV. graduako babes maila izango dute elementu bereziek, egurrezko balkoi korritu edo etxe-eguterak, fatxada nagusian dagoen eta baita ere egurrezkoa den kanoi-zuloak, eta estalki osoaren hegalek.

#### 17. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Babes estrukturala: II. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Baseliza zaharra.

Posta helbidea: Zadorra ibaia kalea, 2.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 47. 08.

Estiloa eta garaia: Jatorrizko eraikina 1866. urtekoa, oso eraldatua.

**DESKRIBAPENA:** Baseliza zaharretik gaur arte iritsi diren elementu bakarrak fatxada nagusiaren bolumena eta baoak, sarrerako atea egiten duen arku eta idi-begia dira.

Oinplano angeluzuzena duen eraikin bakartua, bi isurialdeko teilatuarekin.

Fatxada harri-hormazkoa da eta leiho-zangoetan izkinako kateetan silarria dago.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babes gradua baselizako sarrera nagusia hartzen duen fatxadaren hormari bakarrik eta estalkiari, hegala barne, aplikatuko zaie.

Gainerako fatxadetan eta eraikinaren gainerako aldeetan baimenduta daude berregituratzeko lanak, betiere eraikinaren bolumena mantentzen denean.

Ez da baimenduko eraikuntza berririk, ez eta lehendik dagoen eraikina handitzeko lanik ere, marra berdez markatutako babes aldearen barruan.

#### 18. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Ingurumen babesa: III. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Dorrea

Posta helbidea: San Joan kalea, 9. zenbakia.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 37. 03.

Estiloa eta garaia: Erdi aroko elementuak ditu.

**DESKRIBAPENA:** Manzanoseko etxerik zaharrena da. Baliteke jatorriz gotorretxe bat izatea. Kalerantz ematen duen fatxadan, lehenengo solairuan, leihate bikoitz bat dago, arku konopialez egina, mainelik gabe. Hosto baten figurak apaintzen du dintela. Fatxada horretan bertan, itxitako kanoi-zuloak ikusi daitezke.

Arku forma zuen jatorrizko atariaren aztarnak daude.

Hegoaldeko fatxadan, lehenengo solairuaren altuerara, beste leihate bikoitz bat dago. Dintela, pieza bakarrekoa, bi arku punta-dunetan egina. Eskuinaldean kanoi-zulo bat du.

Ekialdeko fatxadan erdi aroko beste bao bat dago, pieza bakarrekoa oinazpikoarekin, dintelarekin eta leiho-zangoekin.

faldón de la cubierta general. Además una pequeña tronera en línea con la solana aumenta el reclamo visual del frente de la casa.

En sus alzados principales, los dirigidos al espacio público, muestran un manifiesto ordenamiento vertical de los vanos.

El conjunto de la casa se realza por los notables trabajos de cantería que muestran los esquinales y enmarques de los huecos por la carpintería de las contraventanas, puerta y canes.

Interés arquitectónico: Medio

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** El grado de protección II sólo se aplicará a la fachada principal, frente a la calle Travesía de San Juan. En el resto de fachadas y en el interior se permitirán las actuaciones de reestructuración.

Se protegerán mediante el grado IV de elementos singulares, la balconada-solana de madera; la pequeña tronera, también de madera, de la fachada principal y los aleros de toda la cubierta.

#### FICHA NÚMERO 17. MANZANOS

Protección Estructural Grado II

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Antigua Ermita.

Dirección postal: Calle Río Zadorra n.º 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 47. 08.

Estilo y época Construcción original de 1866, muy transformada.

**DESCRIPCIÓN:** De la antigua ermita solo se conserva el volumen y los huecos de la fachada principal, el arco que conforma la puerta de acceso y el óculo.

Edificación aislada de planta rectangular y tejado a dos aguas.

Fachadas de mampostería con jambajes y cadenas esquineras de sillería.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** El grado de protección sólo se aplicará al muro de la fachada de la ermita donde está situado el acceso principal, así como a la cubierta, incluido el alero.

En el resto de fachadas y edificio se permitirán obras de reestructuración, manteniendo en todo caso el volumen del edificio.

No se permitirán nuevas edificaciones ni ampliaciones de la existente en el área de protección indicada con una línea verde.

#### FICHA NÚMERO 18. MANZANOS

Protección Ambiental: Grado III

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Torre.

Dirección postal: Calle San Juan número 9.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 37. 03.

Estilo y época: Presenta elementos de origen medieval.

**DESCRIPCIÓN:** La casa más antigua de Manzanos, en origen puede haber sido una casa fuerte. En el alzado que mira a la calle, en el primer piso, se abre un ventanal doble resuelto en arcos conopiales, con pérdida de su parteluz. Decorando el dintel aparece tallada la figura de una hoja. En ese mismo alzado apreciamos troneras cegadas.

Se observan restos de la portada original en arco.

En el alzado sur, igualmente a la altura del primer piso, se exhibe otro ventanal doble. El dintel en una sola pieza se perfila en dos arcos apuntados. A su derecha se halla un hueco tronera.

En el alzado este se muestra otro hueco de arraigo medieval, con dintel, jambas y peana de una sola pieza, rematado en arco apuntado.

Iparralderantz ematen duen fatxada ezkutatuta dago, gorputz berri bat erantsi baitzaio.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: III: Ingurumen babesia.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Egokitzapenerako edozein lanetan gaur egun adreiluzko fabrikaz estalita dagoen fatxada zarpiatzea edo emokatzea sartu beharko da, beheko solairuan kontserbatzen den harria bistan mantenduz.

Leiho germinalak IV. graduarekin babestuko dira.

IV. babes graduari dagokion araudian xedatutakoari jarraiki, babestutako elementuen gainean nahiz ingurunearen gainean jardun ahal izateko beharrezkoa izango da Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren aurretiatzko txosten loteslea.

#### 19. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Ingurumen babesia: III. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: San Joan kalea, 21. zenbakia.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 37. 01.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoa.

**DESKRIBAPENA:** Oinplano angeluzuzena duen eraikina, bi solairu eta ganbara dituena, bi isurialdeko estalkiarekin. Fatxada harri-hormazkoa da eta hutsuneen inguruan eta eskantzuetan silarria dago.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: III: Ingurumen babesia.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babesa partzela guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Ez da baimentzen partzela librea ixtea.

#### 20. ZENBAKIKO FITXA MANZANOS

Elementu berezien babesia: IV. maila

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Elementuaren identifikazioa: Marrazkiak eta idazkunak landetxean.

Posta helbidea: San Joan kalea, 6. zenbakia.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 301. 39. 04.

Estiloa eta garaia: XVII. mendea.

**DESKRIBAPENA:** Marrazki eta idazkun herrikoiak sarrerako atearen ateburuan eta ezkerrean duen leihoaren leihoburuan.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: IV: Elementu berezien babesia.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babestutako elementua fitxa honekin batera doan planoan marra berdez adierazitako eraikinean dago.

IV. babes graduari dagokion araudian xedatutakoari jarraiki, babestutako elementuaren gainean nahiz elementu hori kokatzen deneko hormaren gainean jardun ahal izateko beharrezkoa izango da Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren aurretiatzko txosten loteslea.

#### 21. ZENBAKIKO FITXA RIVAGUDA

Babes estrukturala: II. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Jasokundearen eliza.

Posta helbidea: La Iglesia kalea, 2. zenbakia.

El alzado norte se halla oculto por habersele unido un nuevo cuerpo.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Medio.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento, reestructuración.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** Cualquier obra de acondicionamiento deberá incluir el enfoscado o revoco de la fachada actualmente en fábrica de ladrillo, manteniendo vista la piedra que se conserva en planta baja.

Las ventanas germinadas quedan protegidas con el grado IV.

De acuerdo con lo establecido en la normativa de protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre los elementos protegidos como en su entorno.

#### FICHA NÚMERO 19. MANZANOS

Protección Ambiental: Grado III

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle San Juan número 21.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 37. 01.

Estilo y época: Arquitectura popular.

**DESCRIPCIÓN:** Edificación de planta rectangular con dos plantas más desván, cubierta a dos aguas. Fachada de mampostería con sillería en recercados de huecos y esquinales.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. No se permite el cierre de la parcela libre.

#### FICHA NÚMERO 20. MANZANOS

Protección Elementos Singulares: Grado IV

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Identificación del elemento: Dibujos e inscripciones en casa rural.

Dirección postal Calle San Juan n.º 6.

Polígono, manzana y parcela catastral: 301. 39. 04.

Estilo y época: Siglo XVII.

**DESCRIPCIÓN:** Dibujos e inscripciones, de carácter popular, en el dintel de su puerta de acceso y en el de la ventana situada a su izquierda.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares.

Obras permitidas: Conservación.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** El elemento protegido se encuentra situado en el edificio señalado con una línea verde en el plano que se incluye en esta ficha.

De acuerdo con lo establecido en la normativa de protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se encuentra situado.

#### FICHA NÚMERO 21. RIVAGUDA

Protección Estructural: Grado II

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Iglesia de la Asunción.

Dirección postal: Calle La Iglesia n.º 2.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 601. 53. 01.

Estiloa eta garaia: Jatorrizko eraikin erromaniko (XII. mendea) oso aldatua.

DESKRIBAPENA: Gurutze latindar formako oinplanoa du, itxuraz jatorrizko eraikinari dagokion harlanduarekin. Ondoren, portiko bat eta oinplano karratuko dorre handi bat erantsi zitzaizkion. Dorrearen oinplanoa karratua da, eta lau gorputzeko altuera du. Azkenekoan, pilastra lauaz inguratuta eta erlaitz batekin amaitzen den erdi puntuko arku bat irekitzen da albo banatan.

Portiko txikira arku beheratu eder bat zeharkatuz iristen gara; horrela, bigarren planoan geratzen da arkibolta hirukoitza duen atari erromanikoa. Ataria, eskuinaldean, portikoaren alboko hormak estaltzen du.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

BABES ESPEZIFIKOA: Babes-area lerro berdez mugatuta dago fitxan agertzen den planoan. Ez da baimentzen partzelaren egungo itxieraren ezaugarriak aldatzea.

Partzela librea kontserbazio egoera onean mantendu behar da: sastrakarik gabe, harzola berrituta, eta abar.

## 22. ZENBAKIKO FITXA RIVAGUDA

Ingurumen babesa: III. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: La Iglesia kalea, 3. zenbakia.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 601. 53. 04.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

DESKRIBAPENA: Fatxada orekatua du. Bertan, bao irekiak hiru ardatz bertikal tradizionalen antolatzen dira. Erdiko ardatza da hegemonikoa, ataria-balkoia binomioa duelako.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

BABES ESPEZIFIKOA: Babesa fitxa honetan agertzen den planoan marra berdez mugatzen den eraikuntza gorputz nagusiaren bolumenari aplikatu behar zaio.

Berregituratzeko lanak egitekotan, fatxadaren osaera mantendu egin behar da, baoen ardatzei eta horien posizioari dagokienez bederen. Baoen tamaina aldatu egin daiteke, eraikuntza tradizionalerako (A tipologia) zehaztutako proportzioak zorrotz errespetatzen badira, eta horiek enmarkatuta geratzen direneko modua zaintzen bada.

## 23. ZENBAKIKO FITXA RIVAGUDA

Elementu berezien babesa: IV. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Elementuaren identifikazioa: Erliebean eginiko gurutzea landetxean.

Posta helbidea: Real kalea, 9. zenbakia

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 601. 59. 03.

Estiloa eta garaia: XVII. mendea.

DESKRIBAPENA: Sarrerako atearen ateburuan, erdi-erdian, erliebean egindako gurutzea.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa

Babes gradua: IV: Elementu berezien babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

Polígono, manzana y parcela catastral 601. 53. 01.

Estilo y época Construcción original románica (S. XII) muy alterada.

DESCRIPCIÓN: Planta en cruz latina con fábrica de sillería parece responder al edificio original. Se añadió posteriormente un pórtico y una potente torre de planta cuadrada con cuatro cuerpos de altura, en el último se abre un arco de medio punto en cada uno de sus lados, enmarcado con pilastra plana y rematado por una cornisa.

Al pequeño pórtico se accede a través de gran arco rebajado, dejando en segundo plano una portada románica con triple arquivolta, cubierta en el lado derecho por el muro lateral del pórtico.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. No se permitirá la modificación de las características del cierre actual de parcela.

La parcela libre deberá mantenerse en buen estado de conservación: limpia de matorros, renovación del empedrado, etc.

## FICHA NÚMERO 22. RIVAGUDA

Protección Ambiental Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle La Iglesia n.º 3.

Polígono, manzana y parcela catastral 601. 53. 04.

Estilo y época Arquitectura popular.

DESCRIPCIÓN: Manifiesta una equilibrada fachada en la que los huecos abiertos se ordenan en los tradicionales tres ejes verticales, teniendo al central como hegemónico por gozar del binomio portada-balcón.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección afecta al volumen del cuerpo edificatorio principal, indicado por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

En caso de realizarse obras de reestructuración deberá mantenerse la composición de fachada en cuanto al mantenimiento de los ejes de los huecos y su posición. Podrán modificar la dimensión de los huecos respetando estrictamente las proporciones fijadas para la edificación tradicional (tipología A), y cuidando el modo en que quedan enmarcados.

## FICHA NÚMERO 23. RIVAGUDA

Protección Elementos Singulares: Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Cruz en relieve en casa rural.

Dirección postal: Calle Real n.º 9.

Polígono, manzana y parcela catastral: 601. 59. 03.

Estilo y época: Siglo XVII.

DESCRIPCIÓN: Cruz en relieve en el centro del dintel de su puerta de acceso.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Estado de conservación: Regular

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares.

Obras permitidas: Conservación.

BABES ESPEZIFIKOA: IV. babes graduari dagokion araudian xedatutakoari jarraiki, babestutako elementuaren gainean nahiz elementu hori kokatzen deneko hormaren gainean jardun ahal izateko beharrezkoa izango da Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren aurretiazko txosten loteslea.

#### 24. ZENBAKIKO FITXA MELLEDES

Babes estrukturala: II. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: Iturria, aska eta garbitokia  
 Posta helbidea: A-4340 errepidean, Quintanillanzko norabidean.  
 Poligonoa eta etxadia: 401. 126.  
 Estiloa eta garaia: 1864. urtekoa.  
 DESKRIBAPENA: Iturria euste horma batean sartuta dago.

Harlanduzko pilare soil baten gainean artikulatzen da; pilarearen aurrealdean, zokatotik, ura isurtzen da harraska erdizirkular baten gainera. Tutuaren gainean, hondoratutako laukizuzenaren behealdean, iturriaren kutzara iristea ahalbidetzen duen leihotxo dago.

Lerroan dagoen multzoaren osaera eskema tradizionala planteatzen du.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.  
 Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.  
 Interes funtzionala: Ertaina.  
 Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.  
 Babes gradua: II: Babes estrukturala.  
 Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

BABES ESPEZIFIKOA: Babesa fitxa honetan agertzen den planoan marra berdez mugatutako partzelari aplikatzen zaio; partzela horren barruan debekatuta dago beste edozein eraikuntza berri. Partzela itxi nahi izanez gero, itxiturak harrizkoa izan behar du, eta altuera, gehienez ere, 80 cm-koa izango da.

#### 25. ZENBAKIKO FITXA MELLEDES

Ingurumen babesa: III. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: San Joan Ebanjelaria eliza  
 Posta helbidea: San Joan Eliza kalea, 2.  
 Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 401. 125. 01.  
 Estiloa eta garaia: XVI – XVII. mendea  
 DESKRIBAPENA: Herriaren erdigunean dago, pilotalekuaren ondoan, espazio publiko zabal batekin. Atzealdea gorputz bakarrak osatzen du; hego-ekialdeko izkinan forma karratua duen dorre ez oso altu bat dago, eta haren ondoan sarrerako arkupea.

Fatxada harri-hormazkoa da eta harlandua du baoen inguruan eta izkinatan.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.  
 Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.  
 Interes funtzionala: Altua.  
 Kontserbazio egoera: Ona.  
 Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

BAIMENDUTAKO OBRAK: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

BABES ESPEZIFIKOA: Babesa elizaren eraikinari bakarrik aplikatzen zaio.

Marra gorritz markatutako aldea (15 m eraikinaren kanpoaldeko ertzaren inguruan) arkeologi presuntzioko gune izendatu zuten eta, ondorioz, V. babes gradua aplikatzen zaio (1997ko maiatzaren 26ko ebazpena).

#### 26. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Babes estrukturala: II. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: San Erroman eliza  
 Posta helbidea: Real kalea, 11. zenbakia  
 Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 201. 84. 01.  
 Estiloa eta garaia: XVI – XVII. mendeak  
 DESKRIBAPENA: San Erromani eskainitako eliza honen tamaina oso txikia da; bere funtzioa dorreak eta portikora sartzeko arku handiak

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: De acuerdo con lo establecido en la normativa de protección para el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se encuentra.

#### FICHA NÚMERO 24. MELLEDES

Protección Estructural Grado II  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Fuente, abrevadero y lavadero.  
 Dirección postal: En la carretera A-4340 dirección Quintanilla.  
 Polígono y manzana: 401. 126.  
 Estilo y época: Data del año 1864.  
 DESCRIPCIÓN: La fuente se halla encajada en un muro de contención.

Se articula sobre un sobrio pilar fabricado en sillería en cuyo frente, del zócalo vierte el agua sobre una pila semicircular. Sobre el caño, en la parte inferior del rectángulo rehundido, se halla el ventano de acceso al arca de la fuente.

Plantea un tradicional esquema de compositivo de conjunto en línea.

Interés arquitectónico: Medio.  
 Interés histórico-ambiental: Alto.  
 Interés funcional: Medio.  
 Estado de conservación: Regular.  
 Grado de protección: II: Protección estructural.  
 Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica a la parcela delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha, dentro de ella se prohíbe cualquier nueva edificación. En caso de disponer un cierre de parcela será en piedra y con una altura máxima de 80 cm.

#### FICHA NÚMERO 25. MELLEDES

Protección Ambiental: Grado III  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Iglesia de San Juan Evangelista.  
 Dirección postal: Calle Iglesia de San Juan n.º 2.  
 Polígono, manzana y parcela catastral: 401. 125. 01.  
 Estilo y época: Siglo XVI – XVII.  
 DESCRIPCIÓN: Situado en el centro del pueblo, junto al frontón y con amplio espacio público. En su parte trasera está formada por un cuerpo único con torre, de forma cuadrada y no excesivamente alta, en su esquina sureste, junto a la que se sitúa el porche de entrada.

La fachada de mampostería de piedra y sillares en esquinales y enmarques de los huecos.

Interés arquitectónico: Medio.  
 Interés histórico-ambiental: Medio.  
 Interés funcional: Alto.  
 Estado de conservación: Bueno.  
 Grado de protección: III: Protección ambiental.

OBRAS PERMITIDAS: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica exclusivamente al edificio de la Iglesia.

El área marcada con una línea roja (15 m alrededor del borde exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de mayo de 1997).

#### FICHA NÚMERO 26. IGAY

Protección Estructural Grado II  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Iglesia de San Román.  
 Dirección postal: Calle Real n.º 11.  
 Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 84. 01.  
 Estilo y época Siglos XVI – XVII.  
 DESCRIPCIÓN: La iglesia, dedicada a San Román, posee unas dimensiones reducidas quedando definida su función mediante la

zehazten dute. Dorrearen gorputza oso gutxi irteten da nabearen teilatutik.

Apaietzeara parroki tenpluari itsasten zaio, aurrealdean, eta bere fatxada oso erregularra da baoen antolaketari dagokionez. Ganbarak argitzen duen erdiko hutsunean, janbak eratzen dituzten silarrietan, bi irudi antropomorfo interesgarri agertzen dira. Irudi horiek gertuko baseliza batetako material berrerabilia dira.

Interes arkitektonikoa: Txikia.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babes gradu estrukturala elizari dagokion eraikuntza gorputzari bakarrik aplikatzen zaio; apaizetxeari, aldiz, ingurumeneko babes gradua aplikatzen zaio.

Babesa partzela guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Partzela librean ezin da inongo eraikuntzarik egin, ezta itxi ere.

Apaietzearan dagoen harri antropomorfoa IV. babes graduaz babestuko da.

Marra gorritz markatutako aldea (15 m eraikinaren kanpoaldeko ertzaren inguruan) arkeologi presuntzioko gune izendatu zuten eta, ondorioz, V. babes gradua aplikatzen zaio (1997ko maiatzaren 26ko ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena: 1997/07/10eko 131. zk.-ko EHAA).

#### 27. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Babes estrukturala: II. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: 10-14 zk.-ko landetxea.

Posta helbidea: La Fuente kalea, 4. zk.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 201. 71. 01.

Estiloa eta garaia: XVI. mendearen amaiera edo XVII. mendearen hasiera, 1786, 1804.

**DESKRIBAPENA:** Mehelinetan ezarritako bi gorputzez artikulatutako multzoa da; bertan hiru eraikuntza garai desberdin identifikatzen dira.

Eraikuntza garai zaharrena tartean dago, eskudran dauden bi fatxaden zati bat hartuz. Landetxe honen alde noblea da zati hori. Fabrikazko lanaren ezaugarriak kontuan izanik, XVI. mendearen amaierakoa edo XVII. mendearen hasierakoa dela esan daiteke. Bertan, arku konopialeko profila duen dintela agertzen da.

Hegoalderantz ematen duen fatxadaren gainerakoa beranduago eraikitakoa da. Bertan, etxeko sukaldea argitzen duen leihotxoaren ondoan, silari monolitiko bat dago, honako idazkun honekin: "VIVA JESUS AÑO DE 1804".

Iparraldera ematen duen aldea 1786koa da.

Etxe honetara sartzeko bao zabal bat dago, dintela duen arkuaz egina, eta independenteki irekitzen eta ixten diren bi ate-erdi bantutako kontraleiho moduko atez itxia.

Eraikina oso goiz hustu zenez, jatorrizko gelak mantendu egin dira.

14. zk.-ko gorputzaren etxolara sartzeko, harrizko eskailera bat dago kanpoaldean, malda handiko eskailera, balastradarik eta eskailera-bururik gabe. Hala ere, teilatuak duen hegal zabalak babesten du, bertan eratzen den txoko txikian.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: II: Babes estrukturala.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babes gradu estrukturala La Fuente kalerantz ematen duen fatxada nagusiari bakarrik aplikatuko zaio.

Gainerako fatxadetan eta eraikinaren barrualdean berregituratzeko lanak bakarrik baimenduko dira.

torre y el gran arco de acceso al pórtico. El cuerpo de la torre apenas sobresale del tejado de la nave.

El cuerpo habitacional de la casa cural está agregado al templo parroquial en su parte anterior, nos muestra una regularizada fachada en la distribución de sus huecos. En el hueco central que ilumina el desván se descubren en los sillares que conforman las jambas, dos interesantes figuras antropomorfas que responden a material reutilizado de alguna ermita cercana.

Interés arquitectónico: Bajo.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Medio.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** El grado de protección estructural sólo se aplica al cuerpo edificatorio correspondiente a la iglesia, mientras que la casa cural queda protegida bajo el grado de protección ambiental.

La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación, ni tampoco su cierre.

La piedra antropomorfa situada en la casa cural queda protegida por el grado IV.

El área marcada con una línea roja (15 m alrededor del borde exterior del edificio) está declarada zona de presunción arqueológica y se le aplica, por tanto, el grado de protección V (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes: (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

#### FICHA NÚMERO 27. IGAY

Protección Estructural: Grado II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural nº 10-14.

Dirección postal: Calle La Fuente n.º 4.

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 01.

Estilo y época f. S. XVI o p. S. XVII, 1786, 1804.

**DESCRIPCIÓN:** El conjunto está articulado por dos cuerpos apostados en medianería, en los que se reconocen tres épocas constructivas distintas

La fase constructiva más antigua se localiza en posición intermedia, ocupando parte de las dos fachadas a escuadra que configura la zona noble de esta agrupación agraria. Las características de la obra de fábrica permiten fecharla a finales del siglo XVI o comienzos del XVII. En él aparece un dintel con perfil de arco conopial.

El resto del alzado que mira hacia el sur pertenece a una construcción más tardía que luce, junto al ventanuco que ilumina la cocina de la casa, un sillar monolítico con la leyenda "VIVA JESÚS AÑO DE 1804".

Al norte queda la zona fechada en 1786.

El acceso a esta casa es a través de un amplio vano resuelto en arco adintelado y cerrado con una puerta de tipo postigo con la hoja central partida en dos mitades que se abren y cierran independientemente.

Consecuencia de una temprana desocupación conserva las dependencias originales.

El acceso a la cabaña del cuerpo nº 14 es a través de una escalera exterior de piedra, de mucha pendiente, sin balastrada ni meseta de entrada, pero protegida por el pronunciado vuelo del tejado en la pequeña rinconada allí configurada.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** El grado protección estructural sólo se aplicará a la fachada principal situada sobre la calle de la Fuente.

En el resto de fachadas se permitirán obras de reestructuración, así como en el interior del edificio.



Idazkuna duen silarri monolitikoari, profil konopiala duen dintelari eta datadun harriari elementu berezien IV. babes gradua aplikatuko zaie.

#### 28. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Babes estrukturala: II. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: Zubia.  
 Posta helbidea: San Migelera doan bidea  
 Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: -  
 Estiloa eta garaia: Erdi arokoa.

DESKRIBAPENA: Zubiak lau begi ditu eta erdi-puntuko arkuen bitartez amaitzen da. Hiru arkuk lauzazko pitak dituzte bertikalean jarrita. Gangak harri-hormakoak dira, oso irregularrak.

Arkuak eskuinaldeko ibaiertzean landuagoak daude, pitak eta ganga tamaina ertaineko silarriak erabiliz egin baitira.

Zubi-bularrek ganibetetan silarri handiak dituzte. Zubiaren profila arinki aldapan dago. Galtzadak hormigoizko landa-zoladura du. Ez du karel sendorik eta babesteko metalezko baranda txikiak ditu.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.  
 Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.  
 Interes funtzionala: Altua.  
 Kontserbazio egoera: Ona.  
 Babes gradua: II: Babes estrukturala.  
 Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.  
 BABES ESPEZIFIKOA: Babes gradua elementu osoari aplikatzen zaio, babesgarri den metalezko barandari izan ezik.  
 Metalezko baranda hori aldatu daiteke, babes elementu berria zubiaren ezaugarri formalekiko egokiagoa izango dela bermatuz.

#### 29. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Babes estrukturala: II. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: Etxola tradizionala.  
 Posta helbidea: La Fuente kalea, 5. zk.  
 Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 201. 71. 01.  
 Estiloa eta garaia: Landa arkitektura.

DESKRIBAPENA: Etxolaren teilatua larrainaren gainera aurreratzen da, txabola txiki bat eratuz. Hegala oin zuzenetan amaitzen da.

Interes arkitektonikoa: Txikia.  
 Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Txikia.  
 Interes funtzionala: Txikia.  
 Kontserbazio egoera: Txarra.  
 Babes gradua: II: Babes estrukturala.  
 Baimendutako obrak: Kontserbazioa eta egokitzapena.

BABES ESPEZIFIKOA: Babes area lerro berdez mugatuta dago fitxa honetan agertzen den planoan.

#### 30. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Ingurumen babesa: III. gradua  
 ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA  
 Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.  
 Posta helbidea: Real kalea, 5. zenbakia  
 Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 201. 71. 02.  
 Estiloa eta garaia: Sarrerako ateburuan 1780. urteko data irakurri daiteke; ondoren aldaketa gehiago.

DESKRIBAPENA: Fatxadak gegoaldera ematen du, eta pinoi-fatxadaren profil berezia du. Teilatu-gailurra ere hartzen duen ardatz bertikalean daude elementu nabarmenenak, hala nola ataria eta ganbarako balkoi korritu dotorea.

Bao irekiak hiru ardatz bertikalean banatzen dira. Beheko solairuan, hala ere, desordenatu egiten da osaera hori. Atari dintelduna dintel bikoitzean artikulatzen da: behekoa pieza bakarrean egina

Al sillar monolítico con la inscripción, al dintel de perfil conopial y a la piedra datada se les aplicará el grado de protección IV de elementos singulares.

#### FICHA NÚMERO 28. IGAY

Protección Estructural: Grado II  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Puente.  
 Dirección postal: Camino dirección a San Miguel  
 Polígono, manzana y parcela catastral: -  
 Estilo y época: De origen medieval.

DESCRIPCIÓN: Puente con cuatro ojos rematados por arcos de medio punto. Tres de sus arcos muestran boquillas de lajas dispuestas verticalmente, y bóvedas de mampostería muy irregular.

La arcada vinculada a la orilla derecha muestra labores más nobles al fabricar las respectivas boquillas y bóveda a base de sillares de tamaño medio.

Los tajamares muestran en sus cuchillos grandes sillares. El perfil del puente es ligeramente en rampa. La calzada muestra una pavimentación rústica de hormigón. Carece de pretilos sólidos llevando unas pequeñas barandillas metálicas como protección.

Interés arquitectónico: Medio.  
 Interés histórico-ambiental: Alto.  
 Interés funcional: Alto.  
 Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: Se aplica el grado de protección a todo el elemento excepto a la barandilla metálica de protección.

Se permitirá la sustitución de dicha barandilla metálica asegurándose de que la nueva protección sea respetuosa con las características formales del puente.

#### FICHA NÚMERO 29. IGAY

Protección Estructural: Grado II  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Cabaña tradicional.  
 Dirección postal: Calle La Fuente n.º 5.  
 Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 01.  
 Estilo y época: Arquitectura rural.

DESCRIPCIÓN: El tejado de la cabaña se adelanta sobre la era conformando una pequeña socarrea apeándose el voladizo en pies derechos.

Interés arquitectónico: Bajo.  
 Interés histórico-ambiental: Bajo.  
 Interés funcional: Bajo.  
 Estado de conservación: Malo.

Grado de protección: II: Protección estructural.

Obras permitidas: Conservación y acondicionamiento.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplica al área que queda delimitada por una línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

#### FICHA NÚMERO 30. IGAY

Protección Ambiental: Grado III  
 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO  
 Nombre común de la edificación: Casa rural.  
 Dirección postal: Calle Real n.º 5.  
 Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 71. 02.  
 Estilo y época: En el dintel de acceso se lee 1780, posteriores modificaciones.

DESCRIPCIÓN: La fachada se orienta hacia el sur exponiéndose el característico perfil de fachada a piñón, teniendo en el eje vertical que incluye al caballete sus componentes más sobresalientes, como son la portada y la acicalada balconada del desván.

Los huecos abiertos se reparten mediante tres ejes verticales, desordenando la composición en la planta baja. La portada adintelada se articula a base de un doble dintel, con el inferior realizado en una sola

dago, eta barruan eraikina zein urtetan eraiki zen adierazten duen idazkun bat du: "AÑO D 1780".

Goiko dintelak, berriz, hiru pieza ditu. Dintel hori, aldi berean, gainean duen leihoaren karela da.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babes area lerro berdez mugatuta dago fitxa honetan agertzen den planoan.

Garajeko atea adatuko balitz, ate berriak egurrezkoa izan beharko luke, eta hormaren barrualderantz jarri beharko litzake.

Armarria Interes Kultureleko Ondasuntzat hartzen da, Ondare Historiko Nazionalari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legeko 2. xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera. Hortaz, elementu berezien IV. babes gradua aplikatuko zaio.

### 31. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Ingurumen babesa: III. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: Real kalea, 6. zenbakia

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 201. 73. 01.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoa.

**DESKRIBAPENA:** Fatxadaren konposizioari erreparatuz, sektore altueneko dintel itxurako egutera berezia azpimarra daiteke. Fatxadaren ia zabalera guztia hartzen du. Trenkada batek egutera luzea bi tartetan zatitzen du. Teilatu-hegalaren harburuak jazenaburuen gainean jarrita daude eta, era berean, trenkadak horiek eusten ditu. Egutera behatxulo etzanaren itxura du, altuera librea txikia baita, zabalera handia baitu eta, bera berean, teilatu-hegalaren eta plataforma luzearen edo oinetako mentsulen proiektzioak nabarmenak baitira.

Estalkiaren bukatuak apaindura interesgarria du. Ateratzen diren gapirio edo harburu kiribilduen artean gangatilak edo alkobilatuak daude.

Fachada nagusia silarriz egina dago, eskantzuen ondoko lerro bertikal txikia izan ezik. Eraikuntza bloke angeluzuzeneko gainerako fatxadak harri-hormazkoak dira.

Interes arkitektonikoa: Txikia.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Eraikuntza handitzea baimenduko da, fitxa honetan dagoen planoan marra berdez mugatutako babes-areatik kanpo.

### 32. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Arkeologi presuntzioa duten eremuak: V. gradua.

ALDEAREN IDENTIFIKAZIOA:

Aldearen izen arrunta: Igay zerbitzu-guneko asentamendua.

Poligonoa eta partzela katastrala: 26-10 eta 49.

DATU ESKURAGARRIAK

Tipologia: Zehaztu gabe

Periodo orokorra: Eneolitikoa – Brontzea – Erromatarra – Erdi Aroa

Balioespina: Aztarnategi hau 33. fitxako aldera ere hedatzen da eta bere garrantzia nabarmena da, bai hedadurarengatik, bai materialengatik. Hala ere, Autopista Vasco-Aragonesa delakoa eraiki zenean, asko kaltetu zen. Beraz, zona honetan edozein hondar erabat suntsitu da. Hala ere, gasolindegia ondoan dauden finka libreetan oraindik zona zabalak kontserbatzen dira. Landaretzak orbanak (ustezko etxolen hondoak) ikustea eragozten du. Tokiaren okupazioa jarraitua izan denez, hau da, ondoz ondoko aldi historikoetan egin denez, are inte-

pieza llevando una peculiar cartela con una inscripción en su interior que indica el año de la construcción del edificio "AÑO D 1780".

El dintel superior consta de tres piezas, sirviendo a su vez de antepecho a la ventana inmediatamente superior.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento, reestructuración.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** La protección se aplica al área delimitada por la línea verde que aparece en el plano de esta ficha.

En caso de sustitución del portón del garaje se exigirá que el nuevo sea de madera y esté colocado a haces interiores del muro.

El escudo es considerado Bien de Interés Cultural según la disposición adicional 2.ª de la ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Nacional y se le aplicará grado de protección IV de elementos singulares.

### FICHA NÚMERO 31. IGAY

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Real n.º 6.

Polígono, manzana y parcela catastral: 201. 73. 01.

Estilo y época: Arquitectura popular.

**DESCRIPCIÓN:** En la composición de la fachada, cabe destacar la peculiar solana adintelada del sector más alto, alcanzando casi la totalidad del ancho de la fachada. La solana corrida queda dividida en dos tramos por un tabique sobre el que se apoyan las jácenas-dinteles sobre los que descansan los canes del alero. La marcada sensación de mirilla apaisada de la solana viene determinada por su reducida altura libre, por su acentuada extensión, y por las asimismo manifiestas proyecciones del alero y de la corrida plataforma o repisa de sus pies.

Resulta interesante el aderezo que luce el remate de la cubierta a través del alcobillado o bovedillas aplicado entre los rollizos cabrios o canes que vuelan.

La fachada principal está constituida por sillería, salvo una pequeña franja vertical junto a los esquinales y el resto de los alzados del bloque rectangular edificatorio de mampostería.

Interés arquitectónico: Bajo.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** Se permitirán las ampliaciones de la edificación fuera del área de protección delimitada por la línea verde en el plano de esta ficha.

### FICHA NÚMERO 32. IGAY

Zonas de Presunción Arqueológica Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento área de servicio de Igay.

Polígono y parcela catastral: 26-10 y 49.

DATOS DISPONIBLES

Tipología: Indeterminada

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Romano – Edad Media.

Valoración: La entidad de este yacimiento, que se extiende también a la zona incluida en la ficha nº 33, es considerable tanto por su extensión como por el material que ofrece. No obstante se ha visto afectado en gran parte por la construcción de la autopista Vasco-Aragonesa por lo que la destrucción de cualquier resto en esta zona ha sido total. Sin embargo, aún se conserva amplia zona en las fincas libres junto a la gasolinera donde la vegetación impide que se vean las manchas (supuestos fondos de cabaña). Adquiere un

resgarriagoa da. Hala ere, gainazalean ageri diren materialei erreparatuz, goiztiarra da esatea orbanak etxolaren hondoak izan daitezkeela. Egiazko izaera zehazteko, indusketa beharrezkoa litzateke.

Dokumentazio arkeologikoa: Etxolen hondoak dira eta euren artean 5 metro daude. Material desberdinez eginda daude: silaxeko harri puskak, eskuz egindako zeramika, sigilata eta Erdi Aroko tornuan egindakoa. Aurkitutako guztia Arabako Museo Arkeologikoan dago.

Babes gradua: V: Arkeologi presuntzioa duten eremuak.

Azterlan arkeologikoa babes araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: Marra gorri markatutako aldea arkeologi presuntzioko gune izendatu zen, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburordeak 1997ko maiatzaren 26an emandako ebazpenaren bidez (1997/07/10eko 131. zk.-ko EHAA).

### 33. ZENBAKIKO FITXA IGAY

Arkeologi presuntzioa duten eremuak: V. gradua.

ALDEAREN IDENTIFIKAZIOA:

Aldearen izen arrunta: Igayko asentamendua.

Poligonoa eta partzela katastrala: 24-79

DATU ESKURAGARRIAK:

Tipologia: Zehaztu gabe

Periodo orokorra: Eneolitikoa – Brontzea – Erromatarra – Erdi Aroa

Balioespena: Aztarnategi hau 32. fitxako aldera ere hedatzen da eta bere garrantzia nabarmena da, bai hedadurarengatik, bai materialengatik. Hala ere, Autopista Vasco-Aragonesa delakoa eraiki zenean, asko kaltetu zen. Beraz, zona honetan edozein hondar erabat suntsitu da. Hala eta guztiz ere, Igay-Hereño errepidearen eskuintaldeko finkan, gasolindegia iren ondoan hain zuzen ere, oraindik zona zabala kontserbatzen da. Gainazalean material zeramikoa dago. Tokiaren okupazioa jarraitua izan denez, hau da, ondoz ondo aldi historikoetan egin denez, are interesgarriagoa da. Hala ere, gainazalean ageri diren materialei erreparatuz, goiztiarra da esatea orbanak etxolaren hondoak izan daitezkeela.

Egiazko izaera zehazteko, indusketa beharrezkoa litzateke.

Dokumentazio arkeologikoa: Etxolen hondoak dira eta euren artean 5 metro daude. Material desberdinez eginda daude: silaxeko harri puskak, eskuz egindako zeramika, sigilata eta Erdi Aroko tornuan egindakoa. Aurkitutako guztia Arabako Museo Arkeologikoan dago.

Babes gradua: V: Arkeologi presuntzioa duten eremuak.

Azterlan arkeologikoa babes araudiaren arabera.

AITORPEN OFIZIALA: Marra gorri markatutako aldea arkeologi presuntzioko gune izendatu zen, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburordeak 1997ko maiatzaren 26an emandako ebazpenaren bidez (1997/07/10eko 131. zk.-ko EHAA).

### 34. ZENBAKIKO FITXAQUINTANILLA DE LA RIBERA

Babes osoa: I. gradua.

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: San Esteban eliza.

Posta helbidea: Real kalea, 17. zenbakia

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 501. 63. 03.

Estiloa eta garaia: XV. mendearen erdialdea; ataria XVII. mendekoa.

DESKRIBAPENA: Nabe bakarra du eta oinplano angeluzuzenekoa da; burua, berriz, poligonal du. Nabeari zenbait gorputz erantsi zaizkio,

besteak beste, dorrea. Ia laukia da eta 1649. urtean Joan Gutierrez Perusillo eta Juan de Galan harri-maisuek eraiki zuten. Ohiz kanpoko tokian dago buruaren ondoan.

Portada bi horma-bular proiektatuen artean kokatuta dago. Horietatik batean eguzki-ordularia ageri da. Oso kaltetuta dago eta "1667" idazkuna du. Landa-elizaren portada baino erretaula puristaren itxura handiagoa du.

Egiturak hiru eraikuntza-gorputz ditu. Altuerak desberdinak dira eta frontoi irekian amaituta dago. Sarrerako arkuaren alboetan bi

mayor interés al tratarse de una ocupación continuada del lugar, periodos históricos consecutivos. Sin embargo, parece prematuro afirmar a través de los materiales aparecidos en superficie que las manchas se traten de fondos de cabañas. Sería necesario esperar a excavación para determinar su verdadera naturaleza.

Documentación arqueológica: Se trata de fondos de cabaña separados entre ellos 5 metros y diferente material: lascas de silax, cerámica a mano, sigilata y a torno medieval. Todo lo hallado se encuentra en el Museo Arqueológico de Álava.

Grado de protección. V: Zonas de Presunción Arqueológica.

Estudio arqueológico según normativa de protección.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

### FICHA NÚMERO 33. IGAY

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA

Nombre común de la zona: Asentamiento de Igay.

Polígono y parcela catastral: 24-79

DATOS DISPONIBLES:

Tipología: Indeterminada

Periodo general: Eneolítico – Bronce – Romano – Edad Media.

Valoración: La entidad de este yacimiento, que se extiende también a la zona incluida en la ficha n.º 32, es considerable tanto por su extensión como por el material que ofrece. No obstante se ha visto afectado en gran parte por la construcción de la autopista Vasco-Aragonesa por lo que la destrucción de cualquier resto en esta zona ha sido total. Sin embargo, aún se conserva amplia zona en la finca a la derecha de la carretera Igay-Hereño, a la altura de la gasolinera donde aparece material cerámico en superficie. Adquiere un mayor interés al tratarse de una ocupación continuada del lugar, periodos históricos consecutivos. Sin embargo, parece prematuro afirmar a través de los materiales aparecidos en superficie que las manchas se traten de fondos de cabañas.

Sería necesario esperar a excavación para determinar su verdadera naturaleza.

Documentación arqueológica: Se trata de fondos de cabaña separados entre ellos 5 metros y diferente material: lascas de silax, cerámica a mano, sigilata y a torno medieval. Todo lo hallado se encuentra en el Museo Arqueológico de Álava.

Grado de protección. V: Zonas de presunción arqueológica.

Estudio arqueológico según normativa de protección.

DECLARACIÓN OFICIAL: El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n.º 131 del 10/07/1997).

### FICHA NÚMERO 34.QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Integral: Grado I

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Iglesia de San Esteban.

Dirección postal: Calle Real n.º 17.

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 63. 03.

Estilo y época: Medios S. XV, portada del S. XVII.

DESCRIPCIÓN: Consta de una única nave de planta rectangular, con la cabecera poligonal. A la nave se le añaden varios cuerpos.

Entre éstos se encuentra la torre, de planta casi cuadrada y construida en el año 1649 por el maestro cantero Joan Gutiérrez Perusillo y por Juan de Galán, que ocupa un lugar inusual junto a la cabecera.

La portada se encaja entre dos proyectados estribos, uno de los cuales exhibe un agredido reloj de sol con la inscripción "1667", asemejándose más a un retablo purista que a la portada de una iglesia rural.

Se estructura en tres cuerpos de edificación con distinta altura y un remate en frontón abierto. El arco de entrada va flanqueado por

zutabe bikoitz daude. Beren fustea ildaskatua da eta plinto eta kapitela joniko korrituen gainean daude. Kapiteletan aingeruak ageri dira. Zutabe bikoitzek taulamendua eusten dute. Bertan moldura irtenak eta frisoa dago. Aingeru hegaldunen buru ederrak daude.

Interes arkitektonikoa: Altua.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Txarra.

Babes gradua: I: Babes osoa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babesa partzela guztian aplikatu behar da, fitxa honetako planoan marra berdeak mugatzen duen moduan. Partzela librean ezin da inongo eraikuntzarik egin, ezta itxi ere. Partzela librea kontserbazio egoera onean mantendu behar da: sastrakarik gabe, harzola berrituta, eta abar.

### 35. ZENBAKIKO FITXA QUINTANILLA DE LA RIBERA

Ingurumen babesa: III. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: Las Huertas kalea, 12 – 14 zenbakiak.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 501. 64. 03.

Estiloa eta garaia: Arkitektura herrikoia.

**DESKRIBAPENA:** Eraikin laukia da. Hastiala erabilera publikoko espazioaren aurrean du. Fatxada harri-hormazkoa da eta eskantzuak nahiz janbak silarrizkoak dira. Sarreran dintel itxurako arkua dago eta hiru pieza ditu. Erdikoa egiazko falka triangeluarra da. Fatxada nagusiaren simetri ardatzean kokatuta dago eta aldeetan tamaina txikiko hutsune laukiak ditu. Lehenengo solairuko leihoak uniformeki banatuta daude eta laukizuzenagoak dira.

Sartzeko dintel itxurako arkua dago eta hiru pieza ditu. Erdikoa egiazko falka triangeluarra da.

Ganbararen itxidura mosaikoa da. Hormatal desberdinak ditu eta bigarren mailako materialak eta teknikak gelditzen dira agerian. Gainera, lurzoruko forjaketa-buru asko ikus daitezke.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Ertaina.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Babes gradua: II: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

**BABES ESPEZIFIKOA:** Babesa eraikin nagusiari bakarrik aplikatuko zaio, ez eraikin erantsiei.

Gradu estrukturala aplikatuko zaio eraikinaren fatxada nagusiari; eraikinaren gainerakoa ingurumen graduaz babestuta geratuko da, eta bertan berregituratzeko lanak baimenduta egongo dira.

Hegala eta estalkiaren ezaugarri materialak mantendu egingo dira.

Handitzeak baimenduta egongo dira, fitxa honetan agertzen den planoan marra berdez mugatzen den babes aldetik kanpo.

Eraikin erantsiak berregituratzekotan edo ordezkatzekotan, horien gehieneko altuera teilatu-hegalaren amaiera baino metro bat gutxiagokoa izango da. Hori neurtzeko bat datozen fatxadari erreparatu beharko zaio.

### 36. ZENBAKIKO FITXA QUINTANILLA DE LA RIBERA

Ingurumen babesa: III. gradua

**ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA**

Eraikinaren izen arrunta: Monte Granden kokatzeko Señaleztaipen Dorre Zaharra

Poligonoa eta partzela katastrala: Komunalak dira eta ez dute katastro identifikaziorik.

Estiloa eta garaia: 1846.

**DESKRIBAPENA:** 1846. urtean inauguratu zen. Madril-Irun telegrafo optikoaren linea osatzen zuten 52 dorreetako bat da.

dos dobles columnas de fuste acanalado sobre corridos plintos y capiteles jónicos con ángeles. En estas dobles columnas se apoya un entablamento formado por salientes molduras y friso con hermosas cabezas de ángeles alados.

Interés arquitectónico Alto.

Interés histórico-ambiental Alto.

Interés funcional Medio.

Estado de conservación Malo.

Grado de protección: I: Protección integral.

Obras permitidas: Conservación.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** La protección se aplica a toda la parcela, tal como queda delimitada por la línea verde en el plano de esta ficha. En la parcela libre no se permite ninguna edificación ni tampoco la modificación de su cierre actual. Dicha parcela deberá mantenerse en buen estado de conservación: limpia de matorros, renovación del empedrado, etc.

### FICHA NÚMERO 35. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: Grado III

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Las Huertas n.º 12 – 14.

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 03.

Estilo y época: Arquitectura popular.

**DESCRIPCIÓN:** Edificación de forma cuadrada, con el hastial frente al espacio de uso público, de fachada de mampostería de piedra con esquinales y jambas de sillería. La entrada, resuelta en arco adintelado de tres piezas con la central como auténtica cuña triangular, se encuentra en el eje de simetría de la fachada principal con huecos cuadrados de pequeño tamaño a sus lados. Las ventanas de la planta primera se encuentran uniformemente distribuidos y son de proporciones más rectangulares.

El ingreso se resuelve en arco adintelado de tres piezas, con la central como auténtica cuña triangular.

El cerramiento del desván constituye un mosaico con distintos entrepaños donde afloran materiales y técnicas de segundo orden además de dejar vistas una buena parte de las cabezas del forjado de su suelo.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Medio.

Estado de conservación: Regular.

Grado de protección: II: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA.** La protección se aplicará únicamente a la edificación principal y no a los edificios anexos.

Se aplicará el grado estructural a la fachada principal de esta edificación, quedando el resto de la edificación protegida por el grado ambiental y permitiéndose en él las obras de reestructuración.

Se mantendrá el alero y las características materiales de la cubierta.

Se permitirán las ampliaciones fuera del área protegida que se delimita por la línea verde en el plano que aparece en esta ficha.

En caso de reestructuración o sustitución de los edificios anexos, se establece como máximo una altura 1 m inferior al remate del alero correspondiente a la fachada en la que coinciden.

### FICHA NÚMERO 36. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: Grado III.

**IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Nombre común de la edificación: Antigua Torre de Señales localización Monte Grande.

Polígono y parcela catastral: Comunales sin identificación catastral.

Estilo y época: 1846.

**DESCRIPCIÓN:** Inaugurada en 1846, era una de las 52 torres que constituían la línea de telegrafo óptico Madrid-Irún.

Quintanillako muinoan dago, 655 m-ra.

Dorreak bi solairu zituen eta, ziurrenik, terraza almenaduna. Barrutira sartzeko atea bigarren solairuan zegoen, lurzorutik 3 m-ra.

Ezaugarri horiei guztiei erreparatu, jatorri militarra izan zezakeen eta, agian, gotorleku modura erabiltzen zuten.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Ertaina.

Interes funtzionala: Txikia.

Kontserbazio egoera: Txarra.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

BAIMENDUTAKO OBRAK: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

BABES ESPEZIFIKOA: Inolaz ere ezingo da ez ordezkatu ezta handitu ere.

Eraikina sastrakarik gabe mantentzea bilatu beharko da.

Berregituratzeko lanek fatxaden egungo osaera errespetatuko dute, eta baita egun duen trinkoa/hutsa proportzioa ere.

### 37. ZENBAKIKO FITXA QUINTANILLA DE LA RIBERA

Ingurumen babesa: III. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Eraikinaren izen arrunta: Landetxea.

Posta helbidea: Real kalea, 2. zenbakia

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 501. 64. 06.

Estiloa eta garaia: XVI. mendearen amaiera edo XVII. mendearen hasiera.

DESKRIBAPENA: Eraikinak oinplano angeluzuzena du. Fatxada silarririkakoa da eta eskantzu nahiz janba harlanduak ditu.

Eskuineko aldean errepidean zehar goratzen da eta dintel itxurako egutera du. Eskuinaldean bitan zatituta dago. Hegal txikiak bere luzera baino pixka bat gehiago estutzen du.

Atzeko portada interesgarria da. Ipar-mendebalderantz begira dago eta jatorrizko baoak ageri ditu. Fatxada horretan erdi-puntuko arku dago eta dobelak ondo daude. Lehen fatxada nagusia zen eta, beraz, hortik sartzzen zen. Arkuarekin batera leiho laukiak ageri dira eta silarriz nabarmenki inguratuta daude. Hala, agerian gelditzen da etxearen jatorria XVI. mendearen amaierakoa edo XVII. mendearen lehenengo erdikoa dela.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Interes funtzionala: Altua.

Kontserbazio egoera: Ona.

Babes gradua: III: Ingurumen babesa.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa, egokitzapena eta berregituratzea.

BABES ESPEZIFIKOA: Babes area lerro berdez mugatuta dago fitxa honetan agertzen den planoan.

Berregituratzeko lanak eginez gero, obrek ipar-mendebaleko fatxadan dagoen leihoaren gaineko egutera eta arku errespetatu beharko dituzte. Halaber, fatxadaren konposizioa errespetatu beharko da, jatorrizko baoak baitaude.

### 38. ZENBAKIKO FITXA QUINTANILLA DE LA RIBERA

Elementu berezien babesa: IV. gradua

ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA

Elementuaren identifikazioa: 22. zenbakiko landetxeko harrizko leihoa.

Posta helbidea: La Cuesta kalea, 2.

Poligonoa, etxadia eta partzela katastrala: 501. 64. 08.

Estiloa eta garaia: XVI. mendea.

DESKRIBAPENA: Leiho bikoitza da eta gaur egun ez du mainelik. Aldi gotiko-errenazimendukoa da. Silarrizko pieza bakarrak osatzen du janba, idulki eta dintel bakoitza. Dintelak bi arku ditu, arinki zorrotzak.

Interes arkitektonikoa: Ertaina.

Historiari eta ingurumenari dagokienez duen interesa: Altua.

Kontserbazio egoera: Hala-holakoa.

Situada en el cerro de Quintanilla, a 655 m de altitud.

Esta torre presentaba dos plantas y probablemente una terraza almenada. Se accedía al recinto por una puerta situada en la segunda planta, a 3 m del suelo.

Todas estas características indican un posible origen militar como fortín.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Medio.

Interés funcional: Bajo.

Estado de conservación: Malo.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

OBRAS PERMITIDAS: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: No se permitirá en ningún caso sustitución ni su ampliación.

Se procurará mantener la edificación libre y limpia de matorrales.

Las obras de reestructuración respetarán la composición actual de sus fachadas y la proporción macizo/hueco actual.

### FICHA NÚMERO 37. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Ambiental: Grado III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre común de la edificación: Casa rural.

Dirección postal: Calle Real n.º 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 06.

Estilo y época Finales S. XVI o principios S. XVII.

DESCRIPCIÓN: Edificación de planta rectangular con fachada de sillarejo y esquinales y jambas de sillería.

El alzado lateral derecho que se encumbra sobre la carretera exhibe una solana adintelada partida en dos por pie derecho. Esta queda ceñida en algo más de su longitud por pequeño faldón.

Destaca el interés de la fachada posterior, mirando hacia el noroeste, por lucir los vanos primitivos. En dicha fachada existe un arco de medio punto con buen dovelaje, que antes era su punto de acceso constituyendo su fachada principal. Acompañan al arco ventanas casi cuadradas fuertemente cercadas con sillería, pregonando el origen de la casa a finales del siglo XVI o la primera mitad del siglo XVII.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Interés funcional: Alto.

Estado de conservación: Bueno.

Grado de protección: III: Protección ambiental.

Obras permitidas: Conservación, acondicionamiento y reestructuración.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA: La protección se aplicará al área delimitada por la línea verde que aparece en el plano de esta ficha.

Las obras de reestructuración deberán respetar la solana y el arco sobre la ventana en la fachada noroeste, así como la composición de dicha fachada en la que se presentan los vanos primitivos.

### FICHA NÚMERO 38. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Protección Elementos: Singulares Grado IV

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Identificación del elemento: Ventana de piedra en casa rural número 22.

Dirección postal: Calle La Cuesta n.º 2.

Polígono, manzana y parcela catastral: 501. 64. 08.

Estilo y época: Siglo XVI.

DESCRIPCIÓN: Ventanal doble, hoy sin parteluz, característico del período gótico-renaciente. Una única pieza de sillería conforma cada una de sus jambas, peana y dintel, con este último perfilado en dos arcos, ligeramente apuntados.

Interés arquitectónico: Medio.

Interés histórico-ambiental: Alto.

Estado de conservación: Regular.

Babes gradua: IV: Elementu berezien babes.

Baimendutako obrak: Kontserbazioa.

**BABES ESPEZIFIKOA:** IV. babes graduari dagokion araudian xedatutakoari jarraiki, babestutako elementuaren gainean nahiz elementu hori kokatzen deneko hormaren gainean jardun ahal izateko beharrezkoa izango da Arabako Foru Aldundiaren organo eskudunaren aurretiazko txosten loteslea.

### 39. ZENBAKIKO FITXA QUINTANILLA DE LA RIBERA

Arkeologi presuntzioa duten eremuak: V. gradua.

**ALDEAREN IDENTIFIKAZIOA:**

Aldearen izen arrunta: Valleko Andre Mariaren basiliza zaharra.

Poligonoa eta partzela katastrala: Komunalak dira eta ez dute katastro identifikaziorik.

**DATU ESKURAGARRIAK**

Tipologia: Erlizozkoa – hilobizkoa: basiliza.

Periodo orokorra: Erdi Aroa.

Gaur egungo deskribapena eta balioztatpena. Quintanillaren existentziari buruzko lekukotza historikoak badauden arren (1205. urtean Donemiliaga Kukulako monasterioari burdin hesia ordaindu zitzaion, eta 1257. urtean aipatu egiten du Kalagorriko apezpikuak), ez dago basilizaren zuzeneko aipamenik. Hala ere, badago Andre Mariaren Harriaren taila bat, XIV. mendekoa, eta horrek basilizaren eraikuntza garaiaren inguruko azterketa eman ditzake.

Azterketa osatu ahal izateko, ezinbestekoak dira bai euskarri biografikoak eta baita arkeologikoak ere. Aipatutako zonaldean 5x5 metroko zona karratua hauteman daiteke. Barneko aldea hondoratuta du. Guztia belarrez estalia dago.

Dokumentazio arkeologikoa: laukia osatzen zuten harriak eta teilak besterik ez daude.

Babes gradua: V: Arkeologi presuntzioa duten eremuak.

Azterlan arkeologikoa babes araudiaren arabera.

**AITORPEN OFIZIALA:** Marra gorritz markatutako aldea arkeologi presuntzioko gune izendatu zen, 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez.

## IV. ERANSKINA

### PLANO ARAUEMAILEEN ZERRENDA

Bi digituk identifikatzen dituzte planoak. Lehenengoak eduki arauemailea adierazten du; bigarrenak, berriz, adierazitako zona ematen du aditzera. 0: udalerrria; 1: Rivabellosa; eta ondoz ondoko zenbakiak hirigune desberdinei eman zaizkie. Area bakoitzerako formatu bat baino gehiago erabilitea beharrezkoa den kasuetan, letraz identifikatzen dira; hala udalerrrian bi eremu definitzen dira: 0A eta 0B; zortzi Rivabellosan: 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H (formatu bakarrean multzokatutak 1:2000 eskalan adierazten direnean: 1AD eta 1EH); eta bi Manzanosen: 2A eta 2B (formatu bakarrean multzokatutak 1:2000 eskalan adierazten direnean: 2AB)

PLANOAREN IDENTIFIKAZIOA	ESKALA	EDUKI ARAUEMAILEA ETA EREMUJA
1.0A.		Lurraldearen egitura orokorra eta
1.0B	1:5.000	organikoa Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazio orokorra.
2.1A.		
2.1B		
2.1C		
2.1D		
2.1EH	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Rivabellosa
2.2A		
2.2B	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Manzanos
2.3	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Rivaguda
2.4	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Melledes
2.5	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Igay
2.6	1:1.000	Erabilerak. Kalifikazio orokorra eta xehatua.. Quintanilla
3.1A.		
3.1B		
3.1C		
3.1D	1:1.000	Planeamendu eremuak eta kudeaketa Rivabellosa
3.1AD		
3.1EH	1:2.000	Planeamendu eremuak, kudeaketa eta modua. Rivabellosa

Grado de protección: IV: Protección elementos singulares.

Obras permitidas: Conservación.

**PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** De acuerdo con lo establecido en la normativa de protección por el grado IV será necesario informe previo vinculante del órgano competente de la Diputación Foral de Álava, tanto para actuar sobre el elemento protegido como en el muro en que se sitúa.

### FICHA NÚMERO 39. QUINTANILLA DE LA RIBERA

Zonas de Presunción Arqueológica: Grado V

**IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA:**

Nombre común de la zona: Antigua ermita Ntra. Sra. del Valle.

Polígono y parcela catastral: Montes comunales sin identificación catastral.

**DATOS DISPONIBLES**

Tipología: Religioso-funeraria: ermita.

Periodo general: Edad Media.

Descripción actual y valoración. Con independencia los testimonios históricos de la existencia de Quintanilla (en 1205 consta el pago de una reja al Monasterio de San Millán de la Cogolla y en 1257, la menciona el Obispo de Calahorra), no hay testimonios directos de la ermita. Existe, sin embargo, una talla de la Piedra de la Virgen, fechada del S. XIV, lo cual ofrece luz sobre la época de construcción.

Para completar su estudio se hacen necesarios tanto aportes biográficos como arqueológicos. En la zona señalada se puede apreciar una forma cuadrada de 5x5 metros aproximadamente, con su interior hundido. Todo está recubierto por hierba.

Documentación arqueológica: Se resume a piedras que formaban un cuadrado y restos de teja.

Grado de protección: V: Zonas de presunción arqueológica.

Estudio arqueológico según normativa de protección.

**DECLARACIÓN OFICIAL:** El área marcada con una línea roja está declarada zona de presunción arqueológica según la Resolución de 26 de mayo de 1997.

## ANEXO IV

### RELACIÓN DE PLANOS NORMATIVOS

Los planos quedan identificados por dos dígitos. El primero corresponde a su contenido normativo, el segundo al área representada: el 0 para el conjunto del término municipal, el 1 para Rivabellosa, y los sucesivos números para los distintos núcleos urbanos. En los casos en que es necesario utilizar más de un formato para cada área se identifican con una letra: así se definen dos ámbitos para el conjunto del término municipal 0A y 0B, ocho para Rivabellosa, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H (agrupados cuando se representan en escala 1:2000 en únicos formatos: 1AD y 1EH); y dos para Manzanos, 2A y 2B (agrupados cuando se representan a escala 1:2000 en uno único formato: 2AB)

IDENTIFICACIÓN DEL PLANO	ESCALA	CONTENIDO NORMATIVO Y ÁMBITO
1.0A		Estructura General y Orgánica del territorio.
1.0B	1:5.000	Clasificación del suelo y calificación global
2.1A		
2.1B		
2.1C		
2.1D		
2.1EH	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Rivabellosa
2.2A		
2.2B	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Manzanos
2.3	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Rivaguda
2.4	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Melledes
2.5	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Igay
2.6	1:1.000	Usos. Calificación global y pormenorizada. Quintanilla
3.1A		
3.1B		
3.1C		
3.1D	1:1.000	Gestión y ámbitos de planeamiento. Rivabellosa
3.1AD		
3.1EH	1:2.000	Gestión, forma y ámbitos de planeamiento. Rivabellosa

PLANOAREN IDENTIFIKAZIOA	ESKALA	EDUKI ARAUEMAILEA ETA EREMUA
3.2A		
3.2B	1:1.000	Planeamendu eremuak eta kudeaketa. Manzanos
3.3	1:1.000	Planeamendu eremuak, kudeaketa, modua eta lerrokadurak. Rivaguda
3.4	1:1.000	Planeamendu eremuak, kudeaketa eta modua. Melledes
3.5	1:1.000	Planeamendu eremuak, kudeaketa eta modua. Igay
3.6	1:1.000	Planeamendu eremuak, kudeaketa eta modua. Quintanilla
4.1A		
4.1B		
4.1C		
4.1D	1:1.000	Forma: altuera, lerrokadurak eta sestrak. Rivabellosa
4.2A		
4.2B	1:1.000	Forma: altuera, lerrokadurak eta sestrak. Manzanos
5.1AD	1:2.000	Instalazioak: hornidura, argindarra eta saneamendua. Rivabellosa
5.1EH	1:2.000	Instalazioak: hornidura eta argindarra Rivabellosa
5.2	1:2.000	Instalazioak: hornidura, argindarra eta saneamendua. Manzanos
5.3	1:1.000	Instalazioak: hornidura eta argindarra. Rivaguda
5.4	1:1.000	Instalazioak: hornidura, argindarra eta saneamendua. Melledes
5.5	1:1.000	Instalazioak: hornidura, argindarra eta saneamendua. Igay
5.6	1:1.000	Instalazioak: hornidura, argindarra eta saneamendua. Quintanilla
6.1AD	1:2.000	Instalazioak: saneamendua. Rivabellosa
6.2	1:2.000	Instalazioak: saneamendua. Manzanos
6.3	1:1.000	Instalazioak: saneamendua. Rivaguda

IDENTIFICACIÓN DEL PLANO	ESCALA	CONTENIDO NORMATIVO Y ÁMBITO
3.2A		
3.2B	1:1.000	Gestión y ámbitos de planeamiento. Manzanos
3.3	1:1.000	Gestión, forma, ámbitos de planeamiento y alineaciones. Rivaguda
3.4	1:1.000	Gestión, forma y ámbitos de planeamiento. Melledes
3.5	1:1.000	Gestión, forma y ámbitos de planeamiento. Igay
3.6	1:1.000	Gestión, forma y ámbitos de planeamiento. Quintanilla
4.1A		
4.1B		
4.1C		
4.1D	1:1.000	Forma: altura, alineaciones y rasantes. Rivabellosa
4.2A		
4.2B	1:1.000	Forma: altura, alineaciones y rasantes. Manzanos
5.1AD	1:2.000	Instalaciones: abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento. Rivabellosa
5.1EH	1:2.000	Instalaciones: abastecimiento y energía eléctrica. Rivabellosa
5.2	1:2.000	Instalaciones: abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento. Manzanos
5.3	1:1.000	Instalaciones: abastecimiento y energía eléctrica. Rivaguda
5.4	1:1.000	Instalaciones: abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento. Melledes
5.5	1:1.000	Instalaciones: abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento. Igay
5.6	1:1.000	Instalaciones: abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento. Quintanilla
6.1AD	1:2.000	Instalaciones: saneamiento. Rivabellosa
6.2	1:2.000	Instalaciones: saneamiento. Manzanos
6.3	1:1.000	Instalaciones: saneamiento. Rivaguda

## TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA LURRALDE OREKAREN SAILA

9076

**711/2009 FORU AGINDUA, abenduaren 29koa, Navaridaseko hiri antolamendurako plan orokorra berraztertzeko espedientea behin betiko onartzen duena.**

### I. AURREKARIAK

Lehenengoa.- 2009ko urriaren 2an Navaridaseko Udalak bidalitako ofizioa jaso zen. Ofizio horren bidez, hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea bidali zion aldundiari, hala bazegokion, behin betiko onarpena eman ziezaión.

Bigarrena.- Espedienteko agiriak aztertuta, ondokoak ondorioztatzen dira horiek izapidetzean:

A) Behin Navaridaseko hiri antolamendurako plan orokorraren aurrerapena atondu eta gero, udalbatzak, 2004ko apirilaren 22an, hura argitaratu egin zuen hilabetez 2004ko maiatzaren 17ko ALHAOn (55. zk.), udalaren iragarki oholean eta 2004ko apirilaren 29ko Periódico de Álava egunkarian.

Jendaurrean jartzeko aurkeztu ziren iradokizun eta aukerak aztertu eta gero, udalbatzak 2005ko urtarrilaren 13ko bilkuran ebatzi zituen haiek.

B) Udalak, 2007ko otsailaren 20ko bilkuran, erabaki zuen Navaridaseko hiri antolamendurako plan orokorrari hasierako onarpena ematea eta jendaurrean hilabetez jartzea; eta, horretarako, 2007ko otsailaren 20ko ALHAOn (30. zk.) argitaratu zen iragarkia.

C) Jendaurrean jartzeko epearen barruan zortzi alegazio aurkeztu ziren; testua idatzi duen taldeak horiei buruzko irizpena eman eta gero, udalbatzak ebatzi egin zituen.

D) Udalak, 2007ko irailaren 20ko bilkuran, erabaki zuen Navaridaseko hiri antolamendurako plan orokorrari berriro ere hasierako onarpena ematea; hala, 2007ko urriaren 1eko ALHAOn (116. zk.),

## DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

9076

**ORDEN FORAL 711/2009, de 29 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Navaridas.**

### I. ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 2 de octubre de 2009 se recibió un oficio del Ayuntamiento de Navaridas mediante el cual se remitía el expediente de Plan General de Ordenación Urbana con el fin de que le fuera concedida su aprobación definitiva si procediera.

Segundo.- Del examen de los documentos que componen el expediente se desprenden los siguientes hechos fundamentales en su tramitación:

A) Una vez elaborado el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas, la Corporación procedió en fecha 22 de abril de 2004 a su publicación, por un periodo de un mes, en el BOTHA nº 55, de 17 de mayo de 2004, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y en el Periódico de Álava de 29 de abril de 2004.

Analizadas las sugerencias y alternativas formuladas durante el plazo de exposición al público, el Ayuntamiento, las resolvió en Sesión de 13 de enero de 2005.

B) En sesión de fecha 20 de febrero de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas y someterlo a información pública por el plazo de un mes, haciéndose efectivo mediante la inserción del anuncio en el BOTHA número 30 de 12 de marzo de 2007.

C) Dentro del plazo de exposición al público se presentaron ocho alegaciones que, tras ser informadas por el equipo redactor fueron resueltas por la Corporación.

D) En sesión celebrada el 20 de septiembre de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar de nuevo inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas y el correspondiente informe