

ARABAKO FORU ALDUNDIA

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Administrazio Xedapenak

Foru Aginduak

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

251

211/2011 FORU AGINDUA, abenduaren 21ekoa, Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren uztailaren 28ko 14/2011 Aginduan ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena. Agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Mañuetako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko espedientea (Las Eras eta La Serna kaleetako eta 3. poligonoko 267 lurzatiko lerrokadurei, OR-1, 2, 3, eta 4 ordenantzetako upeltegi erabilerarako garaiera parametroaren definizioari eta txoko-askaltegiak eta sasoiko langileen bizilekuak sartzeari buruzko aldaketa).

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Uztailaren 28ko 14/2011 Aginduaren bidez, behin betiko onartuta geratu zen Mañuetako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko espedientea (Las Eras eta La Serna kaleetako eta 3. poligonoko 267 lurzatiko lerrokadurei, OR-1, 2, 3, eta 4 ordenantzetako upeltegi erabilerarako garaiera parametroaren definizioari eta txoko-askaltegiak eta sasoiko langileen bizilekuak sartzeari buruzko aldaketa).

Bigarrena.- 14/2011 Foru Agindu horretan bertan ezarri zen, aipatutako baldintzak funtsezkoak ez zirela aintzat hartuta, horiek zuzendutakoan espedientea zuzenean igorri behar zitzaiola Foru Aldundiari, berriro jendaurrean jarri beharrik gabe, espedientea betearazi beharrekoa dela adieraz zezan, izapideak egin zitezen eta argitara zedin.

Hirugarrena.- Abenduaren 5ean, Mañuetako Udalak espedientearen testu bateratua bidali dio Arabako Foru Aldundiari, betearazi beharrekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezzen eta argitara eman dadin.

OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa azterturik, egiaztatu da aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete egin direla, adierazitako aldakuntzak dagozkien testu eta agiri grafikoetan sartuz.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz, honako hau

XEDATU DUT

Lehenengoa.- Betetaketatzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren uztailaren 28ko 14/2011 Aginduan ezarritako baldintzak. Agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Mañuetako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko espedientea (Las Eras eta La Serna kaleetako eta 3. poligonoko 267 lurzatiko lerrokadurei, OR-1, 2, 3, eta 4 ordenantzetako upeltegi erabilerarako garaiera parametroaren definizioari eta txoko-askaltegiak eta sasoiko langileen bizilekuak sartzeari buruzko aldaketa).

Bigarrena.- Ebazpen hau, arategiarekin batera, ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta horren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, eta horretarako bi hilabeteko epea egongo da jakinarazpen edo argitalpen egunaren hurrengotik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2011ko abenduaren 21a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

Disposiciones Administrativas

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

251

ORDEN FORAL 211/2011, de 21 de diciembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 14/2011, de 28 de julio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a las alineaciones de las calles Las Eras, La Serna y de la parcela 267 del polígono 3, definición del parámetro de altura para el uso de bodega de las Ordenanzas OR-1, 2, 3 y 4 e inclusión de los usos txoko-merendero y alojamiento de temporeros.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Por Orden Foral 14/2011, de 28 de julio, quedó definitivamente aprobado el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a las alineaciones de las calles Las Eras, La Serna y de la parcela 267 del polígono 3, definición del parámetro de altura para el uso de bodega de las Ordenanzas OR-1, 2, 3 y 4 e inclusión de los usos txoko-merendero y alojamiento de temporeros.

Segundo.- La misma Orden Foral 14/2011, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales, estableció que una vez subsanadas se elevara el expediente a la Diputación Foral, sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero.- Con fecha 5 de diciembre, el Ayuntamiento de Baños de Ebro ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, con el fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo y se proceda a su diligenciación y publicación.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada introduciendo las modificaciones señaladas en los textos y documentos gráficos correspondientes.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 14/2011, de 28 de julio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a las alineaciones de las calles Las Eras, La Serna y de la parcela 267 del polígono 3, definición del parámetro de altura para el uso de bodega de las Ordenanzas OR 1, 2, 3 y 4 e inclusión de los usos txoko-merendero y alojamiento de temporeros.

Segundo.- Publicar la presente resolución, junto con la normativa, en el BOTA.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 21 de diciembre de 2011.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

**72., 80., 210., 211., 212., 213. eta 214. ARTIKULUETAN
ERAGINA DUEN ARAU ALDAKUNTZA**

V. TITULUA: ERABILERA ARAUBIDEA

1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Erabileren sailkapena.

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

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

1) Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea

1.1. Nekazaritzakoak.

1.2. Abeltzaintzakoak.

1.3. Basogintzakoak.

2) Industria ekoizpena

2.1. Erauzketa jarduerak

2.2. Industria

2.3. Artisautza eta artisau lanbideak

2.4. Konponketa zerbitzuak

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiatzei lotutako biltegiak.

3.2. Handizkako merkataritza.

3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerosketa.

4) Ekipamendua

4.1. Hezkuntza

4.2. Kultura

4.3. Jolasak eta ikuskizunak

4.4. Osasuna

4.5. Laguntza

4.6. Kirola

4.7. Erljioa

4.8. Administrazioa

4.9. Zaintza eta segurtasuna

4.10. Hiri zerbitzuak

4.11. Hilerriak

5) Hirugarren sektorea

5.1. Bulegoak

5.2. Merkataritza

5.3. Ostatuak

5.4. Jolasak

6) Bizitegiak

6.1. Familia etxebizitza

6.2. Etxebizitza kolektiboa

6.3. Txoko-askaltegia

6.4. Sasoiko langileen bizilekua

7) Area libreak

7.1. Hiri inguruko parkea

7.2. Hiri parkea

7.3. Lorategiak

7.4. Oinezkoentzako areak

8) Komunikazio bideak eta garraioak

8.1. Bideak

8.2. Trenbideak

8.3. Aireko garraioa

9) Oinarritzako azpiegiturak

9.1. Zerbitzu sareak eta instalazioak.

9.2. Gizarte komunikazioa

9.3. Ureztatze-bide iraunkorrak

10) Ura

10.1. Aintzirak eta uharka naturalak

10.2. Urtegiak eta uharka artifizialak

10.3. Ibaiak eta errekaak

10.4. Ureztatze-bide iraunkorrak

**MODIFICACIÓN NORMATIVA QUE AFECTA A LOS ARTÍCULOS.
72, 80, 210, 211, 212, 213 y 214**

TÍTULO V: RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 72.- Clasificación de usos.

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según lo requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

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

1) Producción de recursos primarios no energéticos

1.1. Agrícolas.

1.2. Ganaderos.

1.3. Forestal

2) Producción industrial

2.1. Actividades extractivas

2.2. Industria

2.3. Artesanía y oficios artesanos

2.4. Servicios de reparaciones

3) Almacenes y comercio mayorista

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

3.2. Comercio mayorista.

3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento

4.1. Educación

4.2. Cultural

4.3. Recreativo y espectáculos

4.4. Sanitario

4.5. Asistencial

4.6. Deporte

4.7. Religioso

4.8. Administrativo

4.9. Protección y seguridad

4.10. Servicios urbanos

4.11. Cementerios

5) Terciario

5.1. Oficinas

5.2. Comercio

5.3. Hospedaje

5.4. Recreativo

6) Residencial

6.1. Vivienda familiar

6.2. Vivienda colectiva

6.3. Txoko-Merendero

6.4. Alojamiento de temporeros

7) Areas libres

7.1. Parque suburbano

7.2. Parque urbano

7.3. Jardines

7.4. Areas peatonales

8) Comunicaciones y transportes

8.1. Viarias

8.2. Ferroviarias

8.3. Aéreas

9) Infraestructuras básicas

9.1. Redes e instalaciones de servicios

9.2. Comunicación social

9.3. Canalizaciones permanentes de regadío

10) Agua

10.1. Lagunas y balsas naturales

10.2. Embalses y balsas artificiales

10.3. Ríos y arroyos

10.4. Canalizaciones permanentes de regadío

- 11) Bestelako erabilerak:
 - 11.1. Apaintzeko elementuak
 - 11.2. Itxiturak eta hesiak
 - 11.3. Publizitate estatikoa
 - 11.4. Seinaleztapen elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegitarako erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduera.

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

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

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

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

6.1.1.1. Familia bakarreko etxe bakartua

6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxea

6.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxea

6.1.2. Familia anitzeko etxea: lurzati bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatu dakiekeen etxe multzokatuak direnean.

6.1.2.1. Familia anitzeko etxe bakartua.

6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxea.

6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxea.

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

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

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

c) 6.3. Txoko-askalategia: Lagun arteko bilerak egiteko helburua duen espazio pribatua, beste eraikin bateko gune bat edo eraikin oso bat hartzen duena. Toki honek sukaldeak eduki ohi du, baita ere jangela eta jolas eremu zabala, komunak eta are logelak ere.

d) 6.4. Sasoiko langileen bizilekua: sasoiko langileak bizitzeko tokia, sasoiak irauten duen aldirako. Bete behar du 248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa. Horren bidez, sasoiko langileentzako bizilekuen gutxienezko eskakizun funtzional eta materialak arautzen dira, baita haietarako baimena eta haien erregistroa eta kreditazioa ere.

VIII. TITULUA HIRI LURZORUKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZA ARAU ESPEZIFIKOAK

II. KAPITULUA: HIRI LURZORUKO HIRIGINTZA ARAU ESPEZIFIKOAK

210. artikulua.- OR1 ORDENANTZA

Eraikuntza multzokatuko bizitegi zona.

1.- Xedea:

Mañuetan finkatuago dagoen gunearen espazio eta eraikuntza ezaugarriak gordetean datza ordenantza; gune hori OR1 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoa
Bizitegitarakoa

b) Osagarriak:
Komunitate ekipamendua

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntzako esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- 11) Otros usos:
 - 11.1. Elementos ornamentales
 - 11.2. Cerramientos y vallados
 - 11.3. Publicidad estática
 - 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

CAPITULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 80.- Definición y clases.

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

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

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

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

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

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera

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

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

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

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

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

c) 6.3. Txoko-Merendero: ocupando un área de otro edificio o un edificio completo, espacio de carácter privado destinado a realizar reuniones con los amigos. Ese lugar suele tener una cocina y una amplia zona de comedor y esparcimiento, aseos e incluso habitaciones.

d) 6.4. Alojamiento de Temporeros: alojamiento para personas trabajadoras por temporada durante ésta. Cumplirá el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de los alojamientos para personal temporero, así como la autorización, registro y acreditación de los mismos.

TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

Artículo 210.- ORDENANZA OR1

Zona Residencial de Edificación Agrupada

1.- Objeto:

La ordenanza consiste en el mantenimiento de las características espaciales y edificatorias del núcleo más consolidado de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR1.

2.- Usos globales autorizados:

a) Característico
Residencial

b) Complementarios:
Equipamiento comunitario
Espacios libres de dominio y uso público

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Oin berriko obrak
- Katalogatu gabeko eraikinak berreraikitzea.
- Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea.
- Katalogatutako eraikinak aldatzea.
- Eraistea

4.- Baimendutako erabilera xehatuak.

a) Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak, eta erabilera horien kokalekua:

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta area libreak.
- Eraikuntza erabilerak:
 - Berezko erabilera: Bizitegitarako erabilera: familia bakarreko etxea eta familia anitzeko etxea edo etxebizitza kolektiboa, erabilera eskusiboa duen eraikinean edo ondoren azaltzen diren erabilere-takoren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboei dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikia gutxienez 70 m² izan beharko da.

- Erabilera bateragarriak:
 - Bizitegitarakoa: txoko-askalategiak beheko solairuan, edo sestratik beheko solairuetan (erdisotano edo sotoan), goiko solai-ruetan dagoen etxebizitza edo upeltegi batekin funtzionalki loturik badaude. Sasoiko langileen bizilekuak, beheko solairuan edo goiko solairuetan, hauek behegoko solairuekin loturik badaude eta kaletik sartzeko aparteko sarrera badaukate.
 - Artisautza eta artisau edo arte lanbideak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
 - Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
 - Urteko ardoaren upeltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
 - Nekazaritzako ustiategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
 - Norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
 - Arautu gabeko irakaskuntzak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere badagoen eraikinean, eta eraikin esku-siboan.
 - Kultura, osasun, laguntza, jolas, administrazio eta erlijio arlokoak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamenduak ere badauden eraikinean eta eraikin eskusiboan.
 - Bulegoak: bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eskusiboan.
 - Merkataritza: bizitegi edo ostatu eraikinaren beheko solairuan, eta eraikin eskusiboan.
 - Ostatuak: eraikin eskusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.
 - Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan.
 - Oinarrizko azpiegiturak.

b) Sotoetan, sestra gaineko solairuetako erabileren osagarri diren erabilerak bakarrik kokatu daitezke.

c) Bi kaletara ematen duten eraikinetan, adierazitako solairuak zein diren jakiteko, jatorrizko kotarik gorena duen fatxadatik neurtu ahal izango da.

5.- Hirigintza eta eraikuntza parametroak.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik

Oro har, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango da, zenbatu daitekeen azken solairuko forjatuaren barrualdetik neurtuta. Kalera begira dagoen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko da garaiera, hura behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian.

Hala ere, eraikinak sestra desberdinetako kaleetara ematen badu, honako arau hauei jarraitu beharko zaie:

- De nueva planta
- Reedicaciones de edificios no catalogados
- Modificaciones de edificios no catalogados
- Modificaciones de edificios catalogados
- Demolición

4.-Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados sobre rasante y localización de los mismos:

- Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.
- Usos constructivos:
 - Uso característico: Uso residencial: vivienda unifamiliar, pluri-familiar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m².

- Usos compatibles:
 - Residencial: txokos-merenderos en planta baja, en plantas bajo rasante (semisótano y sótano) si están vinculados funcionalmente a una vivienda o bodega situadas en plantas superiores. Alojamiento de personal temporero, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.
 - Artesanía y oficios artesanos ó artísticos, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Reparación de productos de consumo doméstico, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Bodegas de cosechero, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Actividades ganaderas de autoconsumo: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Educación de enseñanzas no regladas, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento y en edificio exclusivo.
 - Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo y Religiosos, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.
 - Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.
 - Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.
 - Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.
 - Aparcamientos: en planta baja y sótano.
 - Infraestructuras básicas.

b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

c) En los edificios con frente a dos calles, la identificación de las plantas señaladas podrá efectuarse sobre la fachada con superior cota de origen.

5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Altura máxima sobre la cota de origen

Como norma general la altura máxima se cifra en 9 m., medidos a la cara inferior del forjado de la última planta computable. La altura se medirá desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle, en su encuentro con el terreno definitivo.

No obstante, cuando el edificio dé frentes a calles de diferentes rasantes se seguirán las siguientes reglas:

H<1 bada,	A=9,	B=9+H izango dira.
1<H<2 bada,	A=B-H,	B<10 izango dira.
H>2 bada,	A=8,	B=10 izango dira.

Si H<1	serán A=9,	B=9+H
Si 1<H<2	serán A=B-H,	B<10.
Si H>2	serán A=8,	B=10.

Azalpenak:

H: bi fatxadetako jatorrizko koten artean dagoen alde.

A: goiko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

B: beheko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

Upeltegi erabilera:

eraikinak ezin izango du 9,0 metroko garaiera gainditu.

• Solairuen garaiera libreak:

Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienez: 2,70 m.

Beheko solairua: gutxienez: 2,80 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienez: 4,00 m.

• Estalkiak

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Ganbarak onartzen dira, baina baldintza hauekin: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txer-tatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karela gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratu beharko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

211. artikulua.- OR2 ORDENANTZA

Eraikuntza bakartuko bizitegi zona

1.- Xedea:

Mañuetako eraikuntza bakartuko hiri lurzorua antolatzea; eraikin mota hori OR2 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Berezko erabilera

a) Berezkoa

Bizitegitarakoa

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntzako esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak

- Eraikinak aldatzea.

- Eraistea

4.- Baimendutako erabilera xehatuak.

a) Berezko erabilera xehatuak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak.

1) Eraikuntza erabilerak:

• Berezko erabilera:

Bizitegitarakoa: familia bakarreko etxea eta familia anitzeko etxea edo etxebizitza kolektiboa, bizitegitarako erabilera baizik ez duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboek dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikia gutxienez 70 m² izan beharko da.

• Erabilera bateragarriak:

- Bizitegitarakoa: txoko-askaltegiak beheko solairuan, sestratik beheko solairuetan (erdisotoan edo sotoan), goiko solairuetan dagoen etxebizitza edo upeltegi batekin funtzionalki loturik badaude. Sasoiko langileen bizilekuak, beheko solairuan edo goiko solairuetan, hauek behegoko solairuekin loturik egon eta kaletik sartzeko aparteko sarrera badaukate.

Siendo

H: la diferencia entre las cotas de origen de las dos fachadas.

A: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle superior.

B: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle inferior.

Uso de bodega:

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 9,0 m.

• Alturas libres de piso

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

Máximo en bodegas: libre

Máximo: 2,70 m

Planta baja: mínimo: 2,80 m.

Máximo en bodegas: libre

Máximo: 4,00 m.

• Cubiertas

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No Se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbre del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

Artículo 211.- ORDENANZA OR2

Zona Residencial de Edificación Aislada

1.- Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de edificación aislada de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR2.

2.- Uso característico:

a) Característico

Residencial

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En este ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta

- Modificaciones de edificios

- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos pormenorizados característicos y compatibles autorizados sobre rasante.

1) Usos constructivos:

• Uso característico:

Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar o colectiva, en edificio de uso exclusivo residencial o compartido con algunos de los usos que a continuación se relacionan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m².

• Usos compatibles:

- Residencial: txokos-merenderos en planta baja, en plantas bajo rasante (semisótano y sótano) si están vinculados funcionalmente a una vivienda o bodega situadas en plantas superiores. Alojamiento de personal temporero, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

- Nekazaritzakoa: Biltegiak, mintegiak eta berotegiak:
- Urteko ardoaren upeltegiak, bizitegiarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.
- Abeltzaintzakoa: norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak.
- Biltegiak eta handizkako merkataritza.
- Komunitate ekipamendua: hezkuntza-, kultura-, osasun-, laguntza-, jolas-, administrazio-, erlijio-, kirol- eta hiriko segurtasun-erlorkoa eta hiriko zerbitzuak.
- Bulegoak: bizitegiarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eskusiboan.
- Merkataritza: bizitegiarako edo ostatu emateko eraikinaren beheko solairuan, eta eraikin eskusiboan.
- Ostatuak: eraikin eskusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.
- Oinarrizko azpiegiturak
- 2) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta area libreak.
- b) Sotoetan, sestra gaineko solairuetako erabileren osagarri diren erabilerak bakarrik kokatu daitezke.
- 5- Hirigintza eta eraikuntza parametroak.
- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik
- Eraikin ezin izango du 8,5 metroko garaiera gainditu. Eraikinaren garaierak ezin izango du 8,5 m-tik gora jo, baxuen dagoen jatorrizko kotatik neurtuta.
- Solairuen garaiera librea
- Beheko solairua:
- Gutxienez: 2,50 m.
- Upeltegietan gehienez: librea
- Gehienekoa, gainerakoetan: 4,50 m.
- Goiko solairua:
- Gutxienez: 2,50 m.
- Upeltegietan gehienez: librea
- Gehienez: 2,80 m.
- Estalkiak
- Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.
- Ezin izango da mantsardarik jarri.
- Ganbarak onartzen dira, baina baldintza hauekin: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.
- Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txer-tatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karela gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.
- Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuen barruan sartu beharko dira.
- Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

212. artikulua.- OR3 ORDENANTZA

Bizitegi eta upeltegi zona mistoa

1.- Xedea:

Mañuetako bizitegi eta upeltegi zona mistoko hiri lurzorua antolamendua egitea; lurzoru hori OR3 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Berezko erabilera

Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoa

Bizitegiarako

Urteko ardoaren upeltegiak.

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntzako esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Agrícola: Almacenes, viveros e invernaderos:
- Bodegas de cosechero, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Ganadero: actividades ganaderas de autoconsumo.
- Almacenes y comercio mayorista.
- Equipamiento comunitario: Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo, Religiosos, deportivo, seguridad ciudadana y servicios urbanos.
- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.
- Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.
- Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.
- Infraestructuras básicas.
- 2) Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.
- b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.
- 5- Parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Altura máxima sobre la cota de origen
- La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 8,5 m. La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 8,5 m, que se medirán en la cota de origen más baja.
- Altura libre de pisos
- Planta baja:
- Mínimo: 2,50 m.
- Máximo en bodegas: libre
- Máximo resto: 4,50 m.
- Planta alta:
- Mínimo: 2,50 m.
- Máximo en bodegas: libre
- Máximo: 2,80 m.
- Cubiertas
- La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.
- No Se admiten las mansardas.
- Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbre del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.
- No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.
- La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.
- El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

Artículo 212.- ORDENANZA OR3

Zona Mixta Residencial y Bodegas

1.- Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de edificación mixta residencial y bodegas de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR3.

2.- Uso característico:

Usos globales autorizados:

a) Característico

Residencial

Bodegas de cosechero

b) Complementarios:

Espacios libres de dominio y uso público

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En este ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Oin berriko obrak
- Eraikinak aldatzea.
- Eraikinak berreraikitzea
- Eraistea

4.- Baimendutako erabilera xehakatuak:

a) Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak, eta erabilera horien kokalekua:

- Eraikuntza erabilerak:
- Berezko erabilera:

Bizitegitarakoa: familia bakarreko etxea eta familia anitzeko etxea edo etxebizitza kolektiboa, erabilera eskusiboa duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboei dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikia gutxienez 70 m² izan beharko da.

- Erabilera bateragarriak:

- Bizitegitarakoa: txoko-askalategiak beheko solairuan, sestratik beherako solairuetan (erdisotoan edo sotoan), goiko solairuetan dagoen etxebizitza edo upeltegi batekin funtzionalki loturik badaude. Sasoiko langileen bizilekuak, beheko solairuan edo goiko solairuetan, hauek behegoko solairuekin loturik egon eta kaletik sartzeko aparteko sarrera badaukate.

- Artisautza eta artisau edo arte lanbideak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Nekazaritzako ustiategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Abeltzaintzakoa: norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Arautu gabeko irakaskuntza, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere badagoen eraikinean, eta eraikin eskusiboan.

- Hezkuntza, irakaskuntza arautugabeak: bizitegitarako eraikinetan, ekipotan partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

- Kultura, osasun, laguntza, jolas, administrazio eta erlijio arlokoak: bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere badauden eraikinean eta eraikin eskusiboan.

- Bulegoak: bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eskusiboan.

- Merkataritza: bizitegi edo ostatu eraikinaren beheko solairuan, eta eraikin eskusiboan.

- Ostatuak: eraikin eskusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.

- Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoan.

- Oinarrizko azpiegiturak

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta area libreak.

b) Sotoetan eta erdisotoetan, sestra gaineko solairuetako erabileren osagarri diren erabilerak bakarrik kokatu daitezke.

c) Bi kaletara edo gehiagotara ematen duten eraikinetan, adierazitako solairuak zein diren jakiteko, jatorrizko kotarik gorena duen fatxadatik neurtu ahal izango da.

5.- Hirigintza eta eraikuntza parametroak.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik

Eraikinak ezin izango du 8,0 metroko garaiera gainditu; kalera begira dagoen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko da garaiera.

Upeltegi erabilera: Eraikinak ezin izango du 11 metroko garaiera gainditu.

- Solairuen garaiera libreak:

Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: librea

Gehienez: 2,70 m.

Beheko solairua: gutxienez: 2,80 m.

Gehienez: librea

- De nueva planta
- Modificaciones de edificios
- Reedificaciones de edificios
- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados:

a) Usos característicos y compatibles autorizados sobre rasante y localización de los mismos:

- Usos constructivos:

- Uso característico:

Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar ó colectiva, en edificio de uso exclusivo o compartido con algunos de los usos que a continuación se relacionan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m².

- Usos compatibles:

- Residencial: txokos-merenderos en planta baja, en plantas bajo rasante (semisótano y sótano) si están vinculados funcionalmente a una vivienda o bodega situadas en plantas superiores. Alojamiento de personal temporero, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

- Artesanía y oficios artesanos ó artísticos: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

Reparación de productos de consumo doméstico, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Ganadero: actividades ganaderas de autoconsumo: en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Educación de enseñanzas no regladas, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento y en edificio exclusivo.

- Educación, enseñanzas no regladas: en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento, y en edificio exclusivo.

- Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo y Religiosos, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Comercio: en planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

- Hospedaje: en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

- Aparcamientos: en planta baja y sótano.

- Infraestructuras básicas.

- Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

b) En las plantas sótano y semisótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

c) En los edificios con frente a dos o más calles, la identificación de las plantas señaladas podrá efectuarse sobre la fachada de superior cota de origen.

5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Altura máxima sobre la cota de origen

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 8,0 m, que se medirá desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle.

Uso de bodega: La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 11 m.

- Alturas libres de piso

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

Máximo en bodegas: libre

Máximo: 2,70 m

Planta baja: mínimo: 2,80 m.

Máximo: libre

- Estalkiak

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Ganbarak onartzen dira, baina baldintza hauekin: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txertatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karelak gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Estalkietako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

213. artikulua.- OR4 ORDENANTZA

Upeltegi zona

1.- Xedea:

Mañuetako upeltegi zonako hiri lurzoruaren antolamendua egitea; zona hori OR4 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik

Eraikinak ezin izango du 7,0 metroko garaiera gainditu. Sestrarik baxuena duen kalera ematen duen fatxadaren erdiko puntuan neurtuko da garaiera, hura behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian.

Upeltegi erabilera: Eraikinak ezin izango du 11 metroko garaiera gainditu.

- Solairuen garaiera libre

Beheko solairua:

Gutxienez: 2,80 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienekoa, gainerakoetan: 4,50 m.

Goiko solairua:

Gutxienez: 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienez: 2,80 m.

214. artikulua.- OR5 ORDENANTZA

Nekazaritza eta abeltzaintza zona

1.- Xedea:

Mañuetako nekazaritza eta abeltzaintza zonako hiri lurzoruaren antolamendua egitea; zona hori OR5 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2.- Baimendutako erabilera orokorrak:

a) Berezkoak:

Upeltegiak

Etxaldeak

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak.

3.- Eraikuntzako esku-hartzeak:

Eremu honetan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku-hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berriko obrak

- Aldaketak

- Eraistea

4.- Baimendutako erabilera xehatuak.

a) Berezko erabilerak eta baimendutako erabilera bateragarriak:

- Eraikuntza erabilerak:

- Berezko erabilera:

- Bizitegitarakoa: nahitaez upeltegi edo nekazaritzako ustiategi bati lotuta egon behar duen familia etxebizitza (gehienez, bi etxebizitza).

- Upeltegiak.

- Abeltzaintza ustiategiak

- Nekazaritza biltegiak

- Cubiertas

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No Se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbrera del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

Artículo 213.- ORDENANZA OR4

Zona de Bodegas

1.-Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de la zona de bodegas existentes en Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR4.

- Altura máxima sobre la cota de origen

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 7,0 m, que se medirá sobre la fachada que de frente a la calle de inferior rasante, en el punto medio de la fachada, en su encuentro con el terreno definitivo.

Uso de bodega: La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 11 m.

- Altura libre de pisos

Planta baja:

Mínimo: 2,80 m.

Máximo en bodegas: libre

Máximo resto: 4,50 m.

Planta alta:

Mínimo: 2,50 m.

Máximo en bodegas: libre

Máximo: 2,80 m.

Artículo 214.- ORDENANZA OR5

Zona Agropecuaria

1.-Objeto:

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de la zona agropecuaria de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR5.

2.- Usos globales autorizados:

a) Característicos:

Bodegas

Granjas

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3.- Intervenciones constructivas:

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta

- Modificaciones

- Demoliciones

4.- Usos pormenorizados autorizados.

a) Usos característicos y compatibles autorizados:

- Usos constructivos:

- Uso característico:

- Residencial: vivienda familiar (dos viviendas como máximo) vinculadas necesariamente a Bodega o explotación agraria.

- Bodegas.

- Explotaciones ganaderas

- Almacenes agrícolas

- Erabilera bateragarriak:
 - Bizitegitarako: Txoko-askalategiak. Sasoiko langileen bizilekua.
 - Artisautza eta arte produktuak.
 - Oinarrizko azpiegiturak
 - Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Nekazaritza eta area libreak.
- 5.- Hirigintza eta eraikuntza parametroak.
- Solairuen garaiera libreak:
 - Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.
 - Upeltegietan gehienez: librea
 - Gehienez: 2,80 m.
 - Beheko solairua: gutxienez: 2,80 m.
 - Upeltegietan gehienez: librea
 - Gehienez: 4,50 m.

- Estalkiak

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Ganbarak onartzen dira, baina baldintza hauekin: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txertatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karelak gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Estalduretako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuaen barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarrak erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Usos compatibles:

- Residencial: txokos-merenderos. Alojamiento de temporeros.
- Artesanía y productos artísticos.
- Infraestructuras básicas.
- Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.
- 5.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.
 - Alturas libres de piso
 - Plantas altas: mínimo: 2,50 m.
 - Máximo en bodegas: libre
 - Máximo: 2,80 m
 - Planta baja: mínimo: 2,80 m.
 - Máximo en bodegas: libre
 - Máximo: 4,50 m.

- Cubiertas

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No Se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbre del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

257

1/2012 FORU AGINDUA, urtarrilaren 11koa. Honen bidez, hasierako onarpena ematen zaio Aiarako udalerriko Llanteno egurtegia izan zena zaharberitzeko eta finkatzeko obrei interes publikoa aitortzen dion espedienteari.

AURREKARIAK

Llanteno Administrazio Batzarrak Aiarako Udalaría obra baimena eskatu zion, hain zuzen ere, Llanteno 2 poligonoko 2090 zenbakidun lurzatian, lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta baso lurzoruaren kalifikazioa duenean, Llanteno egurtegia izan zena zaharberitzeko eta finkatzeko.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak araututako baimen izapideak betetzearren, Aiarako Udalaría espediente bidali zuen, udal teknikariaren txostena barne.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Sail honek eskumena du aztergai den espediente hau ebazteko, diputatu nagusiaren uztailaren 19ko 162/2011 Foru Dekretuarekin bat etorritik.

Sektorean aplikatu beharreko legediak edo lurralde planeamenduak interes publikokotzat jotzen dituen hornigaiak, ekipoak eta jardunak baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 28.5.a) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik. Gainera, hala izanda ere, foru aldundiak interes publikokotzat jo behar izan ditu ebazpen bidez, hogeneguneko jendaurreko izapidea bete eta gero.

Aztertutako kasuan, hasierako onarpena izapide bat baino ez da, hots, prozedura bultzatzen duen eta edukia argitaratzea ahalbi-

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

257

ORDEN FORAL 1/2012, de 11 de enero, de aprobación inicial del expediente de declaración de interés público para las obras de rehabilitación y consolidación del antiguo leñero de Llanteno, municipio de Ayala.

ANTECEDENTES

La Junta Administrativa de Llanteno solicitó ante el Ayuntamiento de Ayala licencia de obras para la rehabilitación y consolidación de antiguo leñero de Llanteno, en la parcela nº 2090, del polígono 2 de Llanteno, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como suelo forestal.

El Ayuntamiento de Ayala remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incorporando el informe emitido por el técnico municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Diputado General núm. 162/2011, de 19 de julio.

De acuerdo con el régimen establecido en el art. 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

La naturaleza jurídica de la aprobación inicial en el caso examinado tiene el carácter de acto de trámite, simple impulsor del