

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

1726

135/2013 FORU AGINDUA, martxoaren 8koa, Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko diputatuaren irailaren 3ko 516/2009 Foru Aginduan ezarri ziren baldintzak bete direla onartzen duena; azken agindu horren bitartez behin betiko onartu zen Kripango Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea, zenbait baldintza ezarrita.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Irailaren 3ko 516/09 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen Kripango udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, baina baldintza gisa eskatu zen aldaketa ez funtsezko batzuk egitea eta, desjabetze publikoaren izapidea berriro egin beharrik gabe, Foru Aldundiari aurkeztea, bete beharrekoak direla adierazi, eginbideak egin eta argitara eman daitezten.

Bigarrena.- Arabako Foru Aldundiaren erregistro orokorrean 2009ko urriaren 19an sartu zen idazkiaren bidez, irailaren 3ko 516/2009 Foru Agindua zela eta, Kripango Udalak errekerimendua egin zuen KR-3 eta KR-4 esparruetako eraikuntzetatik foru sareko A-3228 eta A-3220 errepedietara utzi beharreko tarteei buruz.

Hirugarrena.- Behin betiko onartutako HAPOko arauak argitara eman ziren 2011ko otsailaren 23ko ALHAOn, eta horrela bete beharrezkoak ziren, Udalak egindako errekerimendu horretan aipatutako KR-3 eta KR-4 esparruetako arauak izan ezik.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Aurkeztutako agiria aztertutik, egiaztatu da bete egin direla KR-3 eta KR-4 esparruei dagozkien aldaketak, Kripango HAPOa behin betiko onartu zuen 516/2009 Foru Aginduan eskatutakoak.

Bigarrena.- Halaber, aurkeztutako dokumentazioari Arabako Probintzia Auzitegiaren epai irmo bat erantsi zaio, 338/12 epaia, 2012ko urriaren 19koa, hiri lurzoruko 169-1 lurzatiaren kalifikazioa aldatzen duena.

Hirugarrena.- Aurkeztutako agiriekin, espedientearen testu bategina osatu egin da. Hortaz, bidezkoa da falta zen zatia bete beharrekoa dela adieraztea eta hura eginbidetzea.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Kripango Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea behin betiko onartu zuen irailaren 3ko 516/09 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla adieraztea.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortu du, eta haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan; horretarako bi hilabeteko epea izango da, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2013ko martxoaren 8a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko Foru diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

**KRIPANGO
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA****HIRIGINTZA ARAUAK****AURKIBIDEA****1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK****LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK****1.1.1. kapitulua. Bakarra****1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia****1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeke sistema.****1.1.1.3. artikulua. Hirigintza arauen artikulazioaren sistematika.****DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

1726

ORDEN FORAL 135/2013, de 8 de marzo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 516/2009, de 3 de septiembre, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Kripan.

ANTECEDENTES

Primero.- Por Orden Foral 516/2009, de 3 de septiembre, el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Kripan fue aprobado definitivamente con la condición de efectuar diversas modificaciones no sustanciales, para que, sin necesidad de nuevo trámite de expropiación pública, fueran elevadas a la Diputación Foral a fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Segundo.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 19 de octubre de 2009, el Ayuntamiento de Kripan formuló requerimiento en relación con la Orden Foral 516/2009, de 3 de septiembre, respecto de las distancias de la edificación en los ámbitos KR-3 y KR-4 a las carreteras de la red foral A-3228 y A-3220.

Tercero.- En el BOTHA de 23 de febrero de 2011 fue publicada la normativa del PGOU definitivamente aprobada declarándose así su ejecutoriedad con excepción de la correspondiente a los ámbitos KR-3 y KR-4 objeto del requerimiento formulado por el Ayuntamiento.

FUNDAMENTOS

Primero.- Analizada la documentación aportada, se comprueba que sí se ha dado cumplimiento a las modificaciones pendientes relativas a los ámbitos KR-3 y KR-4 impuestas por la Orden Foral 516/2009 por la que se aprobó definitivamente el PGOU de Kripan.

Segundo.- Asimismo, la documentación aportada recoge la sentencia firme 338/2012 de la Audiencia Provincial de Álava de 19 de octubre de 2012, modificando la calificación de la parcela urbana 169-1.

Tercero.- Con la documentación aportada, resulta completo el texto refundido del expediente, por lo que se propone declarar su ejecutoriedad en la parte pendiente y proceder a su diligenciación.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 516/2009, de 3 de septiembre, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Kripan.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

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, 8 de marzo de 2013.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL MUNICIPIO DE KRIPAN****NORMAS URBANÍSTICAS****ÍNDICE****LIBRO 1. NORMAS GENERALES****TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.****Capítulo 1.1.1. Único****Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia****Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.**

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

1.1.1.4. artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak.

1.1.1.5. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua. Bakarra

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza antolamenduaren mailak.

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko eremuak eta egiturazko lanetarako eremuak.

1.2.1.3. artikulua. Arau Subsidiarioetako zehaztapenen arauetako lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.2.1.4. artikulua. Plan honen aldaketak.

1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena.

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

1.3.1. kapitulua.- Lurzoruaren erabilerak

1. atala. Alderdi orokorrak

1.3.1.1. artikulua. Hirigintza erabileraren edo lurzoruaren erabileraren definizioa

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

1.3.1.3. artikulua. Hirigintza arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilerak.

2. atala. Lurraren erabileren sailkapena.

1.3.1.4. artikulua. Lurraren erabileren sailkapena.

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, erabilera erraztua eta erabilera

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

3. Atala.- Etxebizitza erabileraren edukia.

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

4. Atala.- Industriako erabileraren edukia.

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.1.10. artikulua. Industriako erabileraren mailak.

1.3.1.11. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.

1.3.1.12. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

5. atala.- Hirugarren sektoreko erabileraren edukia.

1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.

6. atala.- Gizarte ekipamenduaren erabileraren edukia.

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

7. atala.- Komunikabide eta garraioen erabileraren edukia.

1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak.

8. atala.- Aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren edukia.

1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.

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

1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen toki sistemari atxikitako lora-tegietan haizu diren instalazio eta eraikuntzak.

9. atala.- Azpiegitura eta zerbitzuetako erabileraren edukia.

1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.

10. atala.- Landa erabilerak.

1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.2. kapitulua. Hiri antolamendurako plan orokorraren kalifikazio orokorra.

1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukia.

1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1.3.2.3. artikulua. Plan honetan dauden zonen zerrenda.

1.3.2.4. artikulua. Hirigintza planeamendua normalizatzeko sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa.

1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauetako lotura eta tolerantziak.

1.3.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua.

1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan.
Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan.

TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo 1.2.1. Único.

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada ámbitos de operaciones estructurales.

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan.

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan.

TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Capítulo 1.3.1. Usos del suelo

Sección 1ª Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso urbanístico o uso del suelo

Artículo 1.3.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso propiciado y uso

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos.

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos.

Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda.

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases.

Sección 4ª.- Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

Artículo 1.3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

Sección 5ª.- Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases.

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

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases.

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

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases.

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

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

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

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases.

Sección 10ª.- Usos rurales.

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases.

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa.

1.3.3.3. artikulua. Udalerrri honetan dauden azpizonen zerrenda.

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen tolerantzia onartuak.

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena

1.3.4.1. artikulua. Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa.

1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitateak.

1.3.5.1. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa.

1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak.

1.3.5.3. artikulua. Biztanleria edo etxebizitza dentsitatea.

LAUGARREN TITULUA.- PLANEAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

1.4.1. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

1.4.1.1. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatuaren esleipena.

1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren eta batez besteko eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua.

1.4.3. artikulua. Planeamendua gauzatzea.

1.4.3.1. artikulua. Xedapen Orokorrak.

1.4.3.2. artikulua. Gauzatze jarduketa motak eta horien eremuak. Egikaritze unitateak.

1.4.3.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea.

1.4.3.4. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria edo hornidura jarduketan lurzoria gauzatzeko araubidea.

1.4.3.5. artikulua. (Jarduketa integratuak) urbanizatzegatik finkatu gabeko hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria gauzatzeko araubidea.

1.4.3.6. artikulua. Sistema orokor eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketa eremuetan aplikatu beharreko gauzatze araubidea.

1.4.4. kapitulua. Urbanizazioa gauzatzea.

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

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

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak.

1.4.4.4. artikulua. Udalerrrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

1.4.5. Eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.4.5.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.4.6. kapitulua. Eraikuntzako araubidea eta alde zehatzak existitzen diren erabilerei buruzkoa.

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

1.4.6.2. artikulua. Antolamenduz kanpo hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1.4.6.3. artikulua. Planeamenduekin bat ez datozen hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak.

1.4.6.4. artikulua. Planeamenduekin bat datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1.4.6.5. artikulua. AXEan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

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

1.4.6.7. artikulua. Antolamenduz kanpo dauden eta lurzoru urbanizaezineko planeamenduekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo.

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada.

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada o de actuaciones de dotación.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (de actuaciones integradas) y del urbanizable.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización.

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes.

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

1.4.6.8. artikulua. Artapen betebeharraren edukia.

1.4.6.9. artikulua. Segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintzak.

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

BOSGARREN TITULUA.- AZPIZONA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak ezartzeko oinarrizko definizioak.

1. atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzatia.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakartua.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4. artikulua. Mugak.

1.5.1.5. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1.5.1.7. artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, zatikatze lanetarako.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lurren banaketak.

3. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.9. artikulua. Bide lerrokadura.

1.5.1.10. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetricoen definizioa.

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko distantzia

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu arloa.

4. atala. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametro eta baldintzak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

1.5.1.17. artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.

1.5.1.18. artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.19. artikulua. Jatorrizko kota.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera.

1.5.1.21. artikulua. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinetako solairuak.

6. atala. Herriko estetikaren eta eraikuntzaren kalitate eta higie baldintza gehigarriak.

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduari buruzko udal ordenantza osagarriak.

1.5.1.24. artikulua. Solairuen altuera.

1.5.1.25. artikulua. Fatxadetako irtegunek eta sarguneak.

1.5.1.26. artikulua. Erlaitz eta teilatu hegalek gehieneko hegaldura.

1.5.1.27. artikulua. Onartutako altueratik gorako eraikinak.

1.5.1.28. artikulua. Patioak.

1.5.1.29. artikulua. Hiriko estetika babestea.

1.5.1.30. artikulua. Itxiturak.

1.5.1.31. artikulua. Zuhaitzak babestea.

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

1.5.2. kapitulua. Eraikuntza eta erabilerarako hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzen diren ordenantza orokorrak.

1. atala. Bizitegitarako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.3. artikulua. Antzinako herri ezarpenen a.1 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.4. artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntzen eta eraikuntza irekien a.51 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales.

TÍTULO QUINTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES.

Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela.

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

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios.

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

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura.

Artículo 1.5.1.28. Patios.

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.5.1.30. Vallados.

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado

Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.

Capítulo 1.5.2. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable.

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51. De edificación de baja densidad, de edificación abierta.

1.5.2.5. artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntzen eta atxikirik edo ilaran dauden eraikuntzen a.52 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.6. artikulua. Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta familia bakarreko etxebizitza bakartuen a.61 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.5.2.7. artikulua. Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta bi familiako etxebizitzaren a.62 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

2. atala. Industriadako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.8. artikulua. Industria bakartuko b.12 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

3. atala. Gizarte ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabileretarako azpizonen baldintza orokorrak.

1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.10. artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

4. atala. Gizarte ekipamenduko azpizona publikoetako baldintza orokorrak.

1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.5.2.12. artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

SEIGARREN TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO NEKAZARITZA EREMUETAKO ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK.

1.6.1. kapitulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak.

1.6.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa.

1.6.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntza erabilera eta jarduerak.

1.6.1.3. artikulua. Gainjarritako lotesleen eremuetan ezarritako muga gehigarriak.

1.6.1.4. artikulua. Beste erabilera batzuen ezarpena, lurralde planeamendua eta/edo hirigintza planeamendua aurkeztu ondoren.

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituratarainoko tartekak.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikokoak.

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk, eraikuntza zorrotzenari dagozkionak.

XEDAPEN IRAGANKORRA

2. LIBURUA. ANTOLAMENDUKO EREMUETARAKO ARAU BEREZIAK

LEHENENGO TITULUA.- ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK.

2.1.1. kapitulua. Hiri lurzoruaren antolamendu xehatuko eremuak.

2.1.1.1. artikulua. KR.01 Hirigune Historikoaren antolamendu xehatuko eremurako arau berezia.

2.1.1.2. artikulua. KR.02 Lehenengo Hedapen Gunearen antolamendu xehatuko eremurako arau berezia.

2.1.1.3 artikulua. Antolamendu xehakatuko KR-03 esparruko (iparraldeko bizitegi eremua) arau berezia.

2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehakatuko KR-04 esparruko (nekazaritza eta industriadako eremua) arau berezia.

BIGARREN TITULUA.- EGITURAZKO ESKU-HARTZEETARAKO EDO EGITURAZKO LANETARAKO EREMUAK

2.2.1. kapitulua. Egiturazko antolamenduko edo egiturazko lanetarako eremuak

2.2.1.1. artikulua. Lehendik dauden egiturazko esku-hartzeetarako eremuen zerrrenda.

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera.

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada.

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

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

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

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos.

TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1.6.1. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

Artículo 1.6.1.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

Artículo 1.6.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

TÍTULO PRIMERO.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 2.1.1. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

Artículo 2.1.1.1. Norma Particular del ámbito del ámbito de ordenación pormenorizada KR.01, Área del Centro Histórico.

Artículo 2.1.1.2. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-02, Área primera expansión.

Artículo 2.1.1.3. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-03, Área residencial Norte.

Artículo 2.1.1.4. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-04, Área agroindustrial.

TÍTULO SEGUNDO.- ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL U OPERACIONES ESTRUCTURALES

Capítulo 2.2.1. Ámbitos de ordenación estructural u operaciones estructurales

Artículo 2.2.1.1. Relación de los ámbitos de Intervención Estructural existentes.

3. LIBURUA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKEOLOGIKOA ETA ESPAZIO NATURALAK BABESTEKO ARAUAK.

TITULU BAKARRA.

3.1.1. kapitulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

3.1.1.2. artikulua. Katalogatutako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren Formulazioa.

3.1.1.3. artikulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

3.1.2. kapitulua. Katalogoa.

3.1.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak.

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

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

3.1.2.4. artikulua. Usteko arkeologia zonak.

3.1.2.5. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondareko eremuak.

3.1.3. kapitulua. Babes araubidea.

3.1.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

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

3.1.3.3. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

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

3.1.3.5. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. kapitulua. Bakarra

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia.

1.- Hiri antolamendurako plan orokor hau Kripango udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean sartzen denetik aurrera.

2.- Indarraldia epe zehaztugabea mantenduko da berrikusten ez den bitartean, eta ebaluatu eta aldatu ahal izateko eragozpen izan gabe.

1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza planeamenduaren normalizatorako sistema.

Planeamendu orokorreko plan hau "Arabako hirigintza planeamenduaren normalizatorako sistema" izeneko informatikako aplikazioarekin gauzatu da berez. Arabako lurraldean landu beharreko planeamenduako edozein instrumentuzako euskarri gisa balio izateko aplikazio orokor bat denez, bertan, dokumentu honetan jaso ez diren zehaztutako batzuk egon daitezke (lurzoru motak, zonak eta azpizanak, etab.). Bai ondorengo artikuluetan, baita antolamenduko planoetan ere, zehazki adierazten da baldintza hori.

1.1.1.3. artikulua. Hirigintza arauen artikulazioaren sistematika.

1. Arau Subsidiario hauetako artikulazioa liburu, titulu, kapitulu eta, batzuetan, ataletan banatuta dago.

2. Artikuluen kodearen nomenklatura lau zenbakiz osatzen da. Lehenengoak liburuari egiten dio erreferentzia, bigarrenak, tituluari, hirugarrenak kapituluari eta laugarrenak kapituluaren barruko artikuluen ordenaren zenbakiari. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.4. artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak.

1. Plan hau hurrengo dokumentuek osatzen dute:

a.- Informazio eta justifikazio memoria.

b.- Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.

c.- Informazio planoak.

LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES. TÍTULO ÚNICO.

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados.

Artículo 3.1.1.1. Formulación del Catálogo.

Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados.

Capítulo 3.1.2. Catálogo.

Artículo 3.1.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados.

Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados.

Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal.

Artículo 3.1.2.4. Zonas de presunción arqueológica.

Artículo 3.1.2.5. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico.

Capítulo 3.1.3. Régimen de protección.

Artículo 3.1.3.1. Fichas descriptivas de los bienes integrantes del Patrimonio de interés histórico y arquitectónico y de interés arqueológico.

Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del Patrimonio de interés histórico-arquitectónico.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del Patrimonio de interés arqueológico.

Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del Patrimonio de interés naturalístico.

Artículo 3.1.3.5. Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

LIBRO 1. NORMAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 1.1.1. Único

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia.

1.- El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Kripan.

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

Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

El presente Plan de planeamiento general ha sido realizado materialmente con la aplicación informática denominada "Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava." Por tratarse de una aplicación general ideada para que sirva de soporte de cualquier instrumento de planeamiento a elaborar en el Territorio alavés puede haber en ella determinaciones y ámbitos (clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) que no existan en el presente documento. Tanto en los artículos siguientes como en los planos de ordenación se especifica con precisión tal circunstancia.

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas.

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

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

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan.

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:

a.- Memoria informativa y justificativa.

b.- Informe de sostenibilidad ambiental.

c.- Planos de información.

d.- Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren planoak.

e.- Hirigintza arauak.

f.- Ekonomia iraunkortasunari buruzko txostena.

g.- Hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko estandarrak —lurraldea antolatzeko tresnetan adierazitakoak— betetzen direla eta etxebizitza hazkundera errespetatzen dela justifikatzen duen agiria.

2.- Hirigintzako arauak honela osatzen dira: “1. liburua. Arau orokorrak”, “2. liburua. Hirigintza eragiketei buruzko arau bereziak” eta “3. liburua. Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak”.

3.- Lurraldearen hirigintza antolamenduaren planoak honako hauen osatuta daude:

a.- P1. Udal barrutiaren kalifikazio orokorra.

b.- P1.1. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak.

c.- P2. Lurzoruaren sailkapena. Esku-hartze eremuak.

d.- P3. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra.

e.- P4.- Kalifikazio xehatua.

f.- P5. Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera.

g.- P6. Lerrokadura eta sestrak.

h.- P7. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak.

i.- P8. Instalazioen planoak.

Plan hau informatikako baliabideekin gauzatu denez, plano bakoitzaren edizioa hainbat eskalatan egin daiteke. Hala ere, P1 eta P1.1 planoak lantzeko, 1/10.000 eskalako oinarriko kartografia erabili da, eta gainontzekoentzako 1/500 eskalakoa, eta kasu bietan Arabako Foru Aldundikoa da.

1.1.1.5. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

1.- Plan hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

2.- Zalantzaren bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egin diren interpretazioak.

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

4.- Plan honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide haueri jarraiki ebatziko dira:

a.- Plan honetako zehaztapen baten eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jardueri zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo araubidezko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesanean bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b.- Plano desberdinen dokumentazioa bat ez datorrenean, eskala xeheena daukan planoan adierazitakoa joko da baliozkotzat, memoriarik zehaztuz gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

Planoak eskala berean eginda badaude, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak nagusituko dira.

c.- Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanak baldin badaude, azken horietan ezartzen dena gailenduko da, txostenetik zehaztuz gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

d.- Kalifikazio orokorra eta xehatua daukaten zehaztapenak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren esparruetan gailendu egingo zaizkie arau orokorre.

e.- Nolanahi ere, esparru desberdinei buruzko neurriei buruz denean, beti nagusituko dira benetako azalerakoak, hau da, plan

d.- Planos de ordenación, estructural y pormenorizada.

e.- Normas urbanísticas.

f.- Memoria de sostenibilidad económica.

g.- Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, y del respeto al crecimiento residencial, señalados en los instrumentos de ordenación del territorio.

2.- Las Normas Urbanísticas se componen del “Libro 1. Normas Generales”, del “Libro 2. Normas Particulares de las Operaciones urbanísticas” y del “Libro 3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales”.

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

a.- P1. Calificación global del término municipal.

b.- P1.1. Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales.

c.- P2. Clasificación del suelo. Areas de Intervención.

d.- P3. Calificación Global del suelo urbano y urbanizable.

e.- P4. Calificación pormenorizada.

f.- P5. Condiciones de la edificación. Dominio y Uso.

g.- P6. Alineaciones y rasantes.

h.- P7. Condiciones de desarrollo y gestión.

i.- P8. Planos de instalaciones.

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

Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan.

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

2.- En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

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

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

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

En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural.

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

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

e.- En cualquier caso, cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos prevalecerá siempre la superficie real, comprobada feha-

honetan zehaztutakoari dagokionez eta berau garatzen duten planoetan modu frogagarrian egiaztatutakoak.

Plan honetako planoen eduki grafikoari buruz egiten den neurketa edo interpretazioa, Ar.Plan. aplikazioa erabiliz gauzatu, edukiaren paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egindako beste edozeinen gainetik nagusituko da.

- Aurrekoa alde batera utzita, kontuan hartu behar dira artikulua hauek: 1.2.1.3. artikulua, "Plan honetako zehaztapenen araukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak"; 1.3.2.5. artikulua, "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araukiko lotura eta tolerantziak"; eta 1.3.3.4. artikulua, "Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen araukiko lotura eta tolerantzia onartuak".

BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua. Bakarra.

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza antolamenduaren mailak.

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 50.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, plan honetako hirigintza antolamendua maila hauetan banatzen da: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

2. - Hirigintza arau hauetan, banaka azaltzen dira antolamendu maila bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza antolamenduko eremuak eta egiturazko lanetarako eremuak

1.- Antolamendu xehatuko eremuak (edo, bestela, hirigintza jarduketaren gunea) hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren eremua zehazten du, betiere planeamendu orokorrean antolamendu xehatu uniforme egin bada, edo hala izan behar badu, planeamendu orokor hori garatuz, planeamendu xehatuaren bidez. Halaber, kontzeptu horren arabera, hirigintza planeamenduaren bidez gauzatu behar dira.

Definizioz, antolamendu xehatuaren eremua dira (aurrerantzean, AXE) lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitza eta hiri lurzoruaren plan bereziko eremu bakoitza.

2.- Antolamendu xehatuaren eremuak zona pribatu eta/edo publiko batez edo hainbatez osatuta egon daitezke.

3.- Plan honetan AXE hauek daude:

a.- KT.01, Hirigune Historikoa.

b.- KR.02, Lehenengo hedapena, etxebizitza-upeltegitarako guneko mistoa.

c.- KR.03, Bizitegitarako Iparraldeko lanak.

d.- KR.04, Nekazaritarako eta industriarako Iparraldeko lanak.

4.- Kasu berezi gisa, egiturazko lanek (edo, bestela, egiturazko esku-hartzeetarako eremua) lurzoru urbanizaezinean dagoen sistema orokor bakoitzaren eremua zehazten dute, hirigintzako gauzatze eremuei atxikita egon zein ez.

1.2.1.3. artikulua. Plan honetako zehaztapenen araukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 58. artikulua garatzeko, irizpide hauek ezarri dira:

1.- Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek planeamendu orokorraren maila dute. Arau orokor hauetako 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araukiko lotura eta tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, arauetan aldaketarik egiten bada plan honetan ere egin behar dira, eta hirigintza legediak ondore horretarako ezartzen duen prozeduraren arabera izapidetu behar dira. Zehazki, zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

a.- Dokumentazio grafikotik:

a.1 P.1, P.1.1 eta P.3 planoetan jasotako zonifikazio eta kalifikazio orokorra.

a.2 P.2 planoko lurzoruaren sailkapena (hiri lurzoru, urbanizagarri sektoretzatua, urbanizagarri sektoretzatugabea eta urbanizaezina).

Halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko gauzatze eremuak (53.1.f artikuluan aipaturikoak) eta

cientemente sobre la especificada en este Plan y en los planos que lo desarrollan.

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

- Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.2.1.3. "Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan", Artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada".

TÍTULO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.2.1. Único.

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística.

1.- Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. - En estas Normas Urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada ámbitos de operaciones estructurales.

1.- El ámbito de ordenación pormenorizada (o, indistintamente, área de actuación urbanística) define el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo, en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. También comprende este concepto que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.

Por definición, cada sector del suelo urbanizable y cada ámbito de un plan especial del suelo urbano constituyen un ámbito de ordenación pormenorizada (en adelante, AOP).

2.- Cada Ámbito de ordenación pormenorizada puede estar formada por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3.- En el presente Plan existen los siguientes AOP

a.- KR.01, Centro Histórico.

b.- KR.02, Primera expansión, mixta residencial-bodegas.

c.- KR.03, Operación residencial Norte.

d.- KR.04, Operación agroindustrial Norte.

4.- Como caso especial, la operación estructural (o indistintamente ámbito de intervención estructural) define el ámbito de cada sistema general sito en suelo no urbanizable, adscrito o no a ámbitos de ejecución urbanística.

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan.

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se establecen estos criterios:

1.- Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global de estas Normas Generales, sus modificaciones supondrán la del presente Plan debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística. En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a.- De la documentación gráfica:

a.1 La zonificación y calificación global contenidas en los planos P.1, P.1.1 y P.3.

a.2 La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) del plano P.2.

Así mismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f) de la Ley

horiei atxikitako edo horietan sartutako sistemak dituen hiri lurzoru finka-tugabearen maila dute.

a.3. P.2 planoan jasotako AXEaren mugaketa.

a.4. Kalifikatutako eta inbentarioan sartutako kultur intereseko ondasun higiezinaren seinaleztapena.

a.5. P.6 planoan sartutako a.2 azpipuntuan aipatzen diren gauzatzeko eremuen mugaketa.

a.6. Antolamendu planoen gainean idatzitako oharren bitartez beren-beregi maila hori eman zaien era guztietako zehaztapenak.

b.- Idatzizko dokumentaziotik: 1. Liburuko arauak, artikulua hauetan jasotako salbuespenekin.

2.- Planeamendu orokorraren maila izango dute AXE bakoitzaren arau berezian arau maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziek, eta, beraz, aldatu ahal izateko, plan honetan ere aldaketa horixe egin beharko da.

3.- Arau orokor hauetako 1.3.3.4 "Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia onartuak" artikuluan adierazitako salbuespenekin, kalifikazio xehatuaren gainerako zehaztapenek planeamendu xehatuaren maila izango dute, eta, lurzoru mota bakoitzaren arabera, plan honen bidez, plan berezi baten bidez edo plan partzial baten bidez aurkeztu eta aldatuko dira. Horiek garapeneko planeamendurako ezarritako prozeduraren bidez izapidetuko dira.

1.2.1.4. artikulua. Plan honen aldaketak.

1.- 1.3.2.5 "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantziak" artikuluan eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia onartuak" artikuluan adierazitako salbuespenekin, kontuan hartuko dira aurreko artikuluan ezarritako irizpideak.

Aldaketa hori egiteko plana hautatzeko, aurreko artikuluan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

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

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

1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena.

1.- Plana berrikustea (osorik edo zati batean) honako hau da: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 33. artikuluan deskribatutako egiturazko hirigintza antolamendua berraztertzea.

2.- Bestalde, plan hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

a.- Plan honetan ezarritako bizitegitarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko 50 agortuta egotea.

b.- Egiturazko antolamendua modu orokorrean desitxuratuko duen horniduraren bat ezartzeko beharra izatea.

c.- Biztanleria edo horren hazkunde indizea modu garrantzitsuan aldatzea aurrez ikusten zenarekin alderatuta.

d.- Berrikuspena barne hartzen duen lurralde planeamendu bat onestea.

e.- Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. kapitulua.- Lurzoruaren erabilerak

1. atala. Alderdi orokorrak

1.3.1.1. artikulua. Hirigintza erabileraren eta lurzoruaren erabileraren definizioa.

1.- Hirigintza erabilerak edo lurzoruaren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela-eta onartzen diren jardueren funtsezko zehaztapena dira.

2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3 La delimitación de las AOP contenida en el plano P.2.

a.4 El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural calificados e inventariados.

a.5 La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.2 incorporada al plano P.6.

a.6 Las determinaciones de diversa índole consideradas expresamente con este rango de ordenación mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b.- De la documentación escrita: Las normas de este Libro 1, con las excepciones contenidas en el presente articulado.

2.- Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación de este Plan, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP

3.- Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.4 "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" de estas Normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado y, su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio de este Plan, un plan especial o un plan parcial, que se tramitarán según el procedimiento establecido para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan.

1.- Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.5. "vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.4 "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada", se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

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

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

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan.

1.- Se entiende por revisión, total o parcial, de este Plan la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- De otra parte, constituirán circunstancias que aconsejan la revisión de este Plan, las siguientes:

a.- El agotamiento del 50 por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por este Plan

b.- La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.

c.- La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.

d.- La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.

e.- El cambio de orientación de la política urbana municipal.

TÍTULO TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.3.1. Usos del suelo

Sección 1ª Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso urbanístico o uso del suelo.

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

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

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

1.- Sarritan, hirigintzako jarduera baten garapenak espazio baten barruan erabilera bat baino gehiago biltzen ditu, eta funtzio edo antolakuntzari dagokionez elkarrekin lotuta daude. Kasu horietan, erabilera nagusia izango da jardueraren funtsezko helburua den erabilera eta erabilera hori bereizgarri duena.

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

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

4.- Erabilera nagusi bati lotutako erabilera asimilatuak dira beren ezarpen baldintza eta eraginak erreferentziatzeko erabileren antzekoak direnak, eta, ondorioz, sarritan, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira. Erabilera bat erabilera nagusi bati asimilatutako erabileratzat jotzeko, honako baldintza hauetarikoren bat bete behar du:

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

b.- Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantzaren batean jasota egotea.

c.- Udalak adostua izatea, eta alde zuzenetik txosten teknikoak egin izatea, eta bertan, zabalduz gabe frogatzea puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzea. Erabaki hori udalerrira osoan aplikatuko da, planeamenduan zona eta azpizona bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezin da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilerak.

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

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

2. atala. Lurraren erabileren sailkapena.

1.3.1.4. artikulua. Lurraren erabileren sailkapena.

1.- Lursailetan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruen erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurzoruen erabilera ondorengo motetan sailka daitezke:

a.- Lurrean kokatzeko dauzkan aukeren arabera.

a.1 Baimendutako erabilerak.

a.2 Debekatutako erabilerak.

b.- Jabetzaren araubidaren arabera.

b.1 Erabilera publikoak.

b.2 Administrazio publikoko erabilerak.

b.3 Erabilera pribatuak.

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

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

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

Artículo 1.3.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado.

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

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

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

4.- Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal. Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

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

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

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

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

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

a.- Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1 Usos autorizados.

a.2 Usos prohibidos.

b.- Según el régimen de propiedad.

b.1 Usos públicos.

b.2 Usos de la Administración Pública.

b.3 Usos privados.

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

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

c.2. Eraikuntzak edo instalazioak eutsitako erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

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

- d.1 Etxebizitza.
- d.2 Industria.
- d.3. Hirugarren sektorea.
- d.4. Gizarte ekipamendua.
- d.5. Komunikabideak eta garraioak.
- d.6. Aire libreko aisia eta jolasa.
- d.7. Zerbitzueterako azpiegiturak.
- d.8. Landa erabilerak.

Hurrengo ataletan, dagozkien azpimailatan bereizi dira aurreko erabilerak.

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera eta erabilera erraztua. Debekatutako erabilera.

1.- Baimendutako erabilera, erabilera nagusi gisa, zona bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan azaltzen da, baita azpizonetako xehatua ere. Espezifikaziorik behar izan gabe, erabilera osagarriak, zerbitzu erabilerak eta asimilatuak ere baimendutzat joko dira.

2.- Eremu edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan, "berezko erabilera" deritzo planeamenduak onartutako sestraren gaineko eraikigarritasun zati handiena agortu delako edo planeamenduak ezarritako lehenetsun ordenan lehenengoa delako bereizten den eremuari.

Planeamenduak erabilera nagusia modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten baldin badu, erabilera nagusikotzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten azpiko azpizonen erabilera zehatzak.

3.- Esparru bateko arautegiak (zona, azpizona, lurzatia edo eraikina) erabilera nagusitatzeko erabilera baimenduetarikoren bat finkatzen ez badu, erabilera erraztuetariko bat edo batzuku ezarri ahalko ditu. Erabilera horiek planeamenduan esparruaren antolamendu egokia lortzeko komenigarrienak direla irizten direnak izango dira, eta horien ezarpena hirigintzako eta/edo eraikuntzako parametro mesedegarrienak esleitzuz sustatzen dena.

"Arabako hirigintza planeamenduaren normalizaziorako sistemak" automatikoki sorrarazi duen "Hirigintzako fitxaren sintesian" jasotzen den erabilera baimenduen zerrendan (eta harekin idatzi da plan hau), gehienez baimendutako hiru erabilera aipatzen dira. Bertan ezartzen den ordenak lehenetsunezkatat jotzen du derrigorrezkoa edo, kasuan kasu, planeamenduak nahi duena.

4.- Kasu berezi gisa, gauzatze eremuetan nagusi den irabazizko erabilerari deritzo "berezko erabilera". Izendapen hori esparru horietakoa da soilik, eta hirigintzako legerian hirigintzako aprobetxamenduak eta jabetza eskubidearen edukia finkatzeko ezartzen diren helburuetarako ezartzen da.

5.- Oro har, debekatutako erabilera dira kalifikazioaren zehaztapenengatik eta segurtasun, osasun eta lasaitasunaren arloan eta kultura eta ingurunearen, uraren eta komunikabideen babesaren arloan aldarrikatutako xedapen orokorregatik hala daudenak. Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartutako erabileren zerrendetan berariaz agertzen ez direnak, 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilerak" artikuluan eta 1.5.2.2 "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak" artikuluan ezarritakoa eragozpen izan gabe.

1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1.- Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleriak daukan beharrak betetzera bideratutakoak; administrazio organoek garatzen dituzte, sistema orokorretarako diren zonetan eta tokiko sistemetako azpizonetan kokatuta dauden lurretan eta/edo eraikin eta instalazioetan.

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

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

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

- d.1 Vivienda.
- d.2 Industrial.
- d.3 Terciario.
- d.4 Equipamiento comunitario.
- d.5 Comunicaciones y transportes.
- d.6 Recreo y esparcimiento al aire libre.
- d.7 Infraestructuras de servicios.
- d.8 Usos rurales.

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

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso propiciado y uso característico. Uso prohibido.

1.- Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas. Sin necesidad de especificación se consideran también autorizados los usos auxiliares, los servidores y los asimilados.

2.- Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o en un edificio, se denomina "uso característico" al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad, permitida por el planeamiento, sobre rasante o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento.

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

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

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

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

5.- Genéricamente, son usos prohibidos aquellos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.—En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas" y 1.5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos".

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos.

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

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

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

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizkoak.

1.- Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuko dira, eta aprobetxamenduaren parte izango dira, hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.

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

3. atala.- *Etxebizitza erabileraren edukia.*

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Etxebizitza erabilera gisa honako hau ulertzen da: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokoera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko leku iraunkorrak.

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

- a.- Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
- b.- Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak.
- c.- Prezio tasatua daukan etxebizitza librea.
- d.- Etxebizitza librea.

3.- Horrez gain, aurreko erabilerak, eraikuntza tipologiaren arabera, hurrengo ataletan berezi dira:

a.- A mota: Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak.

b.- B mota: Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak.

i .- B.1 mota: Familia bakarrekoak.

ii .- B.2 mota: Familia anitzekoak.

c.- C mota: Familia bakarreko bi etxebizitza atxiki edo gehiago dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitza atxikiak.

i .- C.1 mota: Ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikiak.

ii .- C.2 mota: Familia bakarreko etxebizitza trinkoak edo erpin komuna dutenak.

d.- D mota: Familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituzten eraikinetan kokatutako etxebizitzak edo familia anitzeko etxebizitzak.

i .- D.1 mota: Dentsitate txikiko eraikin trinko irekietan dauden familia anitzeko etxebizitzak.

ii .- D.2 mota: Familia anitzeko eraikin orokorretan dauden familia anitzeko etxebizitzak.

4.- Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak (edo familia bakarreko etxebizitzak): eraikin bakarra okupatzen dute, eta familia unitate bakar bat bizitzeko dira.

a .- Bi modalitate bereiz daitezke:

i.- Eraikin bakartu bat hartzen duten etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitza bakartuak.

ii.- Kasu berezi gisa, etxebizitzek lurzati mugakideei parekatutako edo atxikitako eraikinak hartzen dituzte.

b.- Etxebizitzek kokagune hauek izaten dituzte lurzatiaren barruan:

i .- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

ii .- Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eraturako hainbat eraikinentzat.

5.- Bi etxebizitzako eraikinetan dauden etxebizitzak (edo bi familiako etxebizitzak): eraikin bakar batean kokatuta daude, eta bi familia unitaterentzat edo bi etxebizitzatarako dira.

Bi modalitate bereiz daitezke:

a.- Familia bakarreko etxebizitzak: hainbat etxebizitza horizontalean elkartzat eraturako eraikinetan kokatzen dira. Beraz, etxebizitza horietako gelek ezin dute bat egin plano bertikal berean.

Eraikinak itxura konpaktua izango du, eta etxebizitza bien bate-raketa elementu edo gorputz bolumetriko batek baino gehiagok

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

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos.

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

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

Sección 3ª.- Contenido del uso de vivienda.

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases.

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

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

- a.- Vivienda de protección oficial de régimen general.
- b.- Vivienda de protección oficial de régimen especial.
- c.- Vivienda libre de precio tasado.
- d.- Vivienda libre.

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

a.- Tipo A: Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.

b.- Tipo B: Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar.

i .- Tipo B.1: Unifamiliar.

ii .-Tipo B.2: Plurifamiliar.

c.- Tipo C: Vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.

i .- Tipo C.1: Unifamiliar adosada en hilera.

ii .- Tipo C.2: Unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

d.- Tipo D: Vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.

i .- Tipo D.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.

ii.- Tipo D.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

4.- Vivienda en edificio unifamiliar (o vivienda unifamiliar): es aquella que ocupa en un edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

a .- Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i.- La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

ii.- Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b.- Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

i .- En una parcela independiente para cada edificio.

ii .- En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5.- Vivienda en edificio de dos viviendas (o vivienda bifamiliar): es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a.- La vivienda unifamiliar: es aquella que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de estas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta, y si estuviere integrada por varios elementos o cuerpos volumétricos la unión de las dos viviendas

osatura egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia batentzako etxebizitza bakartuko bi eraikuntza beren gorputz txikiagoetatik (altueran eta/edo zabaleran) biltzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarrarentzako etxebizitza parekatu gisa kontsideratuko.

i.- Bi modalitate bereiz daitezke:

1).- Eraikin bakartuetan dauden etxebizitzak.

2).- Kasu berezi gisa, etxebizitzak lurzati mugakideei parekatutako edo atxikitako eraikinetan daude.

ii.- Etxebizitzek kokagune hauek izaten dituzte lurzati barruan:

1).- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

2).- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

3).- Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikinentzat.

b.- Familia anitzeko etxebizitzak: artikuluko honetako 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrekin bat datoz. Etxebizitzak bertikalean elkartzuz eratzten dira eraikinak; beraz, atari bat izan beharko dute solairuetako baten arrasean, eta, oro har, eraikinean bertan dauden elementu komunetatik sartuko da etxebizitza unitate bakoitzera.

i.- Bi modalitate bereiz daitezke:

1).- Eraikin bakartuetan dauden etxebizitzak.

2).- Kasu berezi gisa, etxebizitzak lurzati mugakideei parekatutako edo atxikitako eraikinetan daude.

ii.- Etxebizitzek kokagune hauek izaten dituzte lurzati barruan:

1).- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

2).- Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikinentzat.

6.- Familia bakarrekoko etxebizitza atxikiak familia bakarrekoko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikinetan kokatuta daudenak dira. Etxebizitzak elkartzeko, horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ataria duela. Etxebizitzetako gelek plano bertikalean bat ez egiteko moduan elkartzten dira. Halaber, aurreko 5. puntuko a) idatz zatiko bigarren paragrafoan aipatzen diren osaketa arkitektonikoko baldintzak aplikatuko zaizkio eraikuntzari.

a.- Erabilera eta eraikin honetan bi mota bereizten dira:

i.- Ilaran kokatutako familia bakarrekoko etxebizitza atxikiak: etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen zaizkio elkarri, ondoz ondokoak ez diren mehelin hormen bitartez, luzetara garatutako eraikin bat eratzten dutela.

Aldi berean, mota horretan bi modaletate hauek izan daitezke:

1).- Eraikin bakartuetan dauden etxebizitzak.

2).- Kasu berezi gisa, etxebizitzak lurzati mugakideei parekatutako edo atxikitako eraikinetan daude.

ii.- Ilaran kokatutako familia bakarrekoko etxebizitza trinkoak: Etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelin hormaren bidez atxikitzen zaizkio elkarri, eta denek dute ertz berbera. Eraikina beti egongo da bakartuta.

b.- Bi motetan etxebizitzek kokagune hauek izaten dituzte lurzati barruan:

i.- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

ii.- Lurzati berezi bat eraikin bakoitzerako.

iii.- Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eratutako hainbat eraikinentzat.

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

a.- Plan honen ondoretarako, mota hauek bereizten dira familia anitzeko etxebizitzetan:

se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estratagema de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

i.- Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1).- La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

2).- Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii.- Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1).- En una parcela independiente para cada vivienda.

2).- En una parcela independiente para cada edificio.

3).- En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b.- La vivienda plurifamiliar: responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical de las viviendas por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

i.- Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1).- La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

2).- Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pero pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii.- Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1).- En una parcela independiente para cada edificio.

2).- En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6.- La vivienda unifamiliar adosada es aquella que se sitúa en un edificio de más de dos viviendas unifamiliares. La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio, y se realizará de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado a) del punto 5 anterior.

a.- En este uso y edificio se distinguen dos tipos:

i.- La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan a una continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

A su vez, en él se pueden dar estas dos modalidades:

1).- La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

2).- Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii.- La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

b.- En ambos tipos las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i.- En una parcela independiente para cada vivienda.

ii.- En una parcela independiente para cada edificio.

iii.- En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7.- La vivienda plurifamiliar se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas. La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

a.- A los efectos de este Plan, en la vivienda plurifamiliar se distingue:

i.- Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekietan dauden etxebizitzak, hiru eta hamasei etxebizitza bitartean dauzkaten eraikin trinko bakar-tuetan kokatuak. Gainera, ezingo dute sestraren gainetik lau solairu baino gehiago izan.

ii.- Familia anitzeko eraikuntza orokorreko etxebizitzak familia anitzeko etxebizitzetan eraikinetan kokatzen diren guztiak dira, aurreko idatz zatian zehaztutakoak alde batera utzita.

iii.- Eraikin mistoetan kokatzen diren etxebizitzak, aurrez deskribatutako eraikinekin bat ez datozen eraikinetan kokatzen direnak.

b.- Etxebizitzek kokagune hauek izaten dituzte:

i.- Lurzati bereizi bat eraikin bakoitzerako.

ii.- Lurzati komun bat jabetza horizontalaren araubidean eraturako hainbat eraikinentzat.

8.- Etxebizitza erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroleterako instalazioak (pistak, pilotalekuak, etab.), txokoak eta abar.

9.- Erabilera asimilatutzat hartzen dira 18 oheraino dauzkaten ostatu edo egoitzak, bulegoak (Administrazio Publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen eskaintzako txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegiak eta antzekoak, landa turismoko eta baserri turismoko egoitzak.

4. atala.- Industriako erabileraren edukia.

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

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

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

a.- Meatzaritza, erauzketa industriak.

b.- Manufaktura industriak.

b.1 Eraldaketa industriak.

b.2 Nekazaritza eta basogintzakoak.

c.- Artisautza eta arte produktuak.

d.- Lantegiak

d.1. Etxeko tresna elektronikoak konpontzeko lantegiak.

d.2 Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

d.2.1 Konponketa elektromekanikoak.

d.2.2 Txaparen eta pinturaren konponketak.

d.3 Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.

e.- Biltegiak eta handizkako saltegiak.

e.1 Nekazaritza eta basogintzako ustiatuei lotutako biltegiak.

e.2 Gainontzeko biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.- Meatzaritza edo erauzketa industriak aire zabaleko ustiatuekian edo zorupekoetan mea baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak dira, bai eta horiekin zuzenean erlazionatutako jarduera lagungarriak ere.

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

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

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

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

7.- Biltegi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak ?edota produkzioko jarduera

i.- La vivienda en edificio compacto abierto de baja densidad que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.

ii.- La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquella que se sitúa en una edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

iii.- La vivienda en edificio mixto que es aquella que se sitúa en un edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente

b.- Las viviendas admiten estas ubicaciones:

i.- En una parcela independiente para cada edificio.

ii.- En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8.- Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc), txokos, etc.

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

Sección 4ª.- Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases.

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

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

a.- Minería, industrias extractivas.

b.- Industrias manufactureras

b.1 De transformación.

b.2 Agrarias y forestales.

c.- Artesanía y productos artísticos.

d.- Talleres

d.1 Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2 Talleres de reparación de vehículos.

d.2.1 Reparaciones electromecánicas.

d.2.2 Reparaciones de chapa y pintura.

d.3 Talleres de oficios de la construcción.

e.- Almacenes y comercio mayorista.

e.1 Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

e.2 Resto de almacenes y comercio mayorista.

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

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

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

6.- El uso de talleres consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

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

7.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal

nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak?, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegi-ratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

8.- Erabilera osagarritzat jotzen dira establezimenduko administrazio eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko bideenak, suteen kontrako babesteko zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

1.3.1.10. artikulua. Industriako erabileren mailak.

Industriako erabilera honako maila hauetan banatua dago:

1. 1. maila. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.
2. 2. maila. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.

1.- Eskuz edo 1 Kw baino gutxiagoko potentzia daukaten motorekin mugitzen diren makina edo aparatuak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2.- 0,03 Kw/m²-ko batez besteko potentzia muga eta gehienez 5 Kw-ko ahalmena daukaten etxebizitzak dauzkaten eraikuntzetan onartuko da.

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

2 Kw/m²-ko batez besteko potentzia 0,03

Guztira gehieneko potentzia Kw-tan 5

Kanpoko gehieneko hots maila egunean zehar dBA-tan 40

Kanpoko gehieneko hots maila gauean zehar dBA-tan 0

Barruko gehieneko hots maila egunean zehar dBA-tan 55

Barruko gehieneko hots maila gauean zehar dBA-tan 0

Riugelmann-en indizea funtzionatzean 0

Riugelmann-en indizea martxan jartzean 0

Gehieneko hauts isurketa Kg/h 1,5

4.- Goizeko 8etatik gaueko 10etara arte izango da eguna, eta gainontzekoa, berriz, gaua.

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

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

Termino bien egiaztapena industria guztiz geldi dagoela eta elementu guztiak funtzionatzen daudela egingo da.

1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.- Jarduera deserosoak barne hartzen ditu, etxebizitzaren ondoan onartzen ez direnak; oro har, industria txikia, ertaina eta handia, bazter utzita osasungaitzak direla-eta beste jarduera batzuen ondoan jarri ezin direnak.

2.- Beren kalifikazio orokorra dela-eta erabilera nagusi gisa lanpostu, potentzia eta azalera mugaturik gabeko industriako erabilera esleitura daukaten eremuetan soilik baimentzen da.

5. atala.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.

1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak.

2.- Bertan, ondorengo motak bereizten dira:

a.- Bulegoak:

b.- Txikizkako merkataritza.

b.1 Merkataritza orokorrean.

b.2 Merkataritza azalera handiak.

de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

8.- Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, la vivienda de guardia y cualquier otro, preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial.

El uso industrial se divide en estas categorías:

1. Categoría 1ª. Actividad de industria compatible con la vivienda.
2. Categoría 2ª. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

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

2.- Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m² y con una potencia máxima total de 5Kw.

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

Potencia media en Kw/m² 0,03

Potencia total máxima en Kw 5

Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA 40

Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA 0

Nivel sonoro interior máximo de día en dBA 55

Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA 0

Índice de Ringelmann en funcionamiento 0

Índice de Ringelmann en arranque 0

Emisión máxima de polvo en Kg/hora 1,5

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

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

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

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

Artículo 1.3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

1.- Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

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

Sección 5ª.- Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases.

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

2.- En él se distinguen las siguientes clases:

a.- Oficinas.

b.- Comercio al por menor.

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c.- Ostalaritza:

c.1 Hotelak.

c.2 Kanpinak eta epe laburreko beste ostatu mota batzuk.

c.2.1. Kanpinak.

c.2.2. Gazteentzako aterpetxeak eta mendiko babeslekuak.

c.2.3. Oporretako udaleku zentroak.

c.2.4. Landetxeak eta landa turismoko baserriak.

c.2.5. Bestelako ostatuak.

c.3 Jatetxeak eta tabernak.

c.4 Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

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

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

5.- Txikizkako merkataritzaren erabilerak barne hartzen ditu jendearentzako artikulu eta produktuen salmenta eta jendearentzako zerbitzu prestazioa, hala nola ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste jarduerak batzuk. "Merkataritzako azalera handiak" autonomia erkidegoko sektoreko legerian hala kontsideratzen direnak dira.

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

Alokairuan dauden aparkalekuen multzoak, apartamentu hotel gisa hartuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean, aparkaleku horiek ezartzearen ondorioei dagokienez, "multzoko egoitza" erabileraren barruan sartuko dira, erabileraren honek berezko dituen unitate funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen baldin badituzte, edo, kontrako kasuan, etxebizitzak izango dira.

6. atala.- *Gizarte ekipamendu erabileraren edukia.*

1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Gizarte ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarte kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrezkoak asetzeko helburua duten jarduerak.

2.- Xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a.- Irakaskuntza

a.1 Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2 Goi mailako irakaskuntza.

a.3. Prestakuntza jarraitua eta irakaskuntzako beste jarduerak batzuk.

b.- Jolaserako eta kulturala.

b.1. Liburutegiak, museoak eta bestelako kultura instituzioak

b.2 Ikuskizunak.

b.2.1. Zinematografoak eta antzokiak.

b.2.2. Dantza aretoak, diskotekak eta antzerako jarduerak

b.2.3. Azokalekuak eta antzekoak.

b.2.4. Zezen-plazak.

b.2.5. Bestelakoak.

b.3. Batzar jauregiak.

b.4. Ikus-entzunezko, arte eta ikuskizun produkzioak.

b.5. Jolas eta zorizko jokoak.

c.- Kiroletakoa.

c.1. Estadioak eta kiroldegiak.

c.1.1. Estadioak, futbol zelaia, etab.

c.1.2. Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.

c.2. Golf eremuak.

c.3. Hipika eta zaldi eskolak.

c.4. Bestelako instalazio batzuk.

d.- Osasuna.

d.1. Osasunaren arloko jarduerak.

d.1.1. Ospitaleetako jarduerak.

d.1.2. Medikuntza eta odontologiako jarduerak.

c.- Hostelería.

c.1 Hoteles.

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

c.2.1 Camping.

c.2.2 Albergues juveniles y refugios de montaña.

c.2.3 Centros de colonias de vacaciones.

c.2.4 Casas rurales y agroturismo.

c.2.5 Otros alojamientos.

c.3 Restaurantes y bares.

c.4 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

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

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

5.- El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares. Las "grandes superficies comerciales" son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

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

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

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

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases.

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

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

a.- Docente

a.1 Enseñanza primaria y secundaria.

a.2 Enseñanza superior.

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b.- Recreativo y cultural.

b.1 Bibliotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos.

b.2.1 Teatros y cinematógrafos.

b.2.2 Salas de baile, discotecas y actividades similares.

b.2.3 Feriales y similares.

b.2.4 Plazas de toros.

b.2.5 Otros.

b.3 Palacios de congresos.

b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5 Juegos recreativos y de azar.

c.- Deportivo.

c.1 Estadios y polideportivos.

c.1.1 Estadios, campos de fútbol, etc.

c.1.2 Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2 Campos de golf.

c.3 Hípica y picaderos.

c.4 Otras instalaciones.

d.- Sanidad.

d.1 Actividades sanitarias.

d.1.1 Actividades hospitalarias.

d.1.2 Actividades médicas y odontológicas.

- d.1.3. Osasunaren arloko beste jarduera batzuk.
- d.2. Albaitaritzako jarduerak.
- e.- Gizarte zerbitzuak.
- e.1. Ostataua ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
- e.2. Ostataua ematen ez duten gizarte zerbitzuak.
- f.- Erljioa.
- g.- Erakundeetakoak.
- h.- Gizarte zerbitzuak.
- h.1. Defentsa, segurtasuna eta herri babesa.
- h.2. Postak eta telekomunikazioak.
- h.3 Hiri zerbitzuak.
- h.3.1. Hornidura azokak.
- h.3.2. Hiltegiak.
- h.3.3. Ehorztetxeak: hilerriak, beilatokiak eta errausketa labeak.
- h.3.4. Autobus publikoetako garajeak eta antzekoak.
- h.3.5. Bestelako herri zerbitzuak.
- i.- Bestelako ekipamenduak.

3.- Erabileraren osagarritzat jotzen dira administrazioak eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, langile eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea, baita helburu horietarako beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabileraren guztiak ere.

4.- Hezkuntzako erabileraren barruan sartzen dira araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntzaren bidez gizakien adimena hezteko diren jarduerak.

5.- Jolas eta kulturako erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaintzea eta transmititzea, eta, nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzea.

6.- Kiroleko erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

7.- Osasuneko erabileraren barruan sartzen dira anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak barne.

8.- Barne hartzen du pertsonen gizarte zerbitzuen bitartez emandako laguntza, ez espezifikoki sanitarioa.

9.- Erljioko erabileraren barruan sartzen dira nork bere erlijioa errituak egiteko jarduerak.

10.- Erakundeen erabileraren barruan sartzen dira organo publikoak, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

11.- Gizarte defentsa, segurtasun eta babesaren barruan sartzen dira nazioa defendatzeko, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrak babesteko jarduerak.

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

7. atala.- Komunikabide eta garraioen erabileraren edukia.

1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak.

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

2.- Erabileraren honetan, ondorengo motak bereizten dira:

- a.- Errepideetakoak.
- a.1 Errepideak.
- a.2 Herriko bideak.
- a.2.1. Galtzadak.
- a.2.2. Espaloiak.
- a.2.3. Aparkaleku atxikiak.
- a.2.4. Babeserako espazioak.
- a.3. Aparkalekuak.
- a.3.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.
- a.3.2. Eraikuntzen barruko aparkalekuak.
- a.4. Erregai hornikuntzako tokiak.
- a.5. Erantsitako jarduerak.

- d.1.3 Otras actividades sanitarias.
- d.2 Actividades veterinarias.
- e.- Servicios sociales.
- e.1 Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
- e.2 Servicios sociales sin alojamiento.
- f.- Religioso.
- g.- Institucional.
- h.- Servicios públicos.
- h.1 Defensa, seguridad y protección civil.
- h.2 Correos y telecomunicaciones.
- h.3 Servicios urbanos.
- h.3.1 Mercados de abastos.
- h.3.2 Mataderos.
- h.3.3 Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
- h.3.4 Cocheras de autobuses públicos y similares.
- h.3.5 Otros servicios urbanos.
- i.- Otros equipamientos.

3.- Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

4.- El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

5.- El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

6.- El uso deportivo constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

7.- La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

8.- Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

9.- El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.

10.- El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

11.- La defensa, seguridad y protección civil supone las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

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

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

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases.

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

2.- Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- a.- Por carreteras.
- a.1 Carreteras.
- a.2 Vías municipales.
- a.2.1 Calzadas.
- a.2.2 Aceras.
- a.2.3 Aparcamientos anexos.
- a.2.4 Espacios de protección.
- a.3 Aparcamientos.
- a.3.1 Al aire libre no anexos a la vialidad.
- a.3.2 En edificación.
- a.4 Estaciones de suministro de carburante.
- a.5 Actividades anexas.

- a.5.1. Autobus geltokiak.
- a.5.2. Errepidezko garraio zentroak.
- a.6. Landako bideak.
- b. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
- b.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta bideak.
- b.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- b.3. Bizikletentzako direnak.
- c.- Burdinbidekoak.
- d.- Airekoak.
- e.- Garraiobide intermodaleko zentroak.

3.- Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzera bideratutakoak; adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedentlekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makineria parkeak eta biltegiak, eta igarotzeko erosotasuna eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, baita kontserbazio ustiaketa egoki bat ere.

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

5.- Aparkalekuen hornidura.

a.- 2.3.2 Erabilera: "Aparkaleku atxikiak": bide publikoetara atxikitako aparkaleku gisa ezarriko dira hirigintzako legerian aipatzen diren aparkalekuak.

b.- a.3 Erabilera: "Aparkalekuak": oin berriko eraikinetan, a.1, a.2 eta a.3 azpizonetan kokatuetakoetan izan ezik (horietan erabilera hori ezartzea nabarmen da zaila eraikuntzaren ikuspegitik, edo errendimendu eskasa du zenbat leku geratzen den kontuan hartuta), gutxienez hornidura izan beharko dute eraikinaren barruan edo lurzatiaren kanpoaldeko espazio librean.

b.1. Etxebizitzak dauzkaten eraikinetan: plaza bat 90 m²-ko azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.

b.2. Industriako erabileretarako eraikinetan: plaza bat 200 m² eraiki edo zati bakoitzeko.

b.3. Bulegoak dauzkaten eraikinetan: plaza bat 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.

b.4. Merkataritzako eraikinetan: plaza bat 70 m²-ko azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.

b.5. Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinak: plaza bat lau gelako.

b.6. Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinak: eskainitako lau zerbitzu plaza bakoitzeko plaza bat.

b.7. Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatzen zaion sektoreko legeriak ezartzen dituenak.

b.8. Osasun ekipamenduak dauzkaten eraikinetan: plaza bat bi oheko.

b.9. Ikuskizun, dantza areto, zezen-plaza eta antzekoetarako gizarte ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: eskainitako aforoko 15 plaza bakoitzeko plaza bat.

b.10. Liburutegi, museo eta antzekoetarako diren eraikinetan: plaza bat 200 m² azalera eraiki edo zati bakoitzeko.

b.11. Beste ekipamendu edo erabileretarako diren eraikinetan: plaza bat bi langileko eta/edo plaza bat eskainitako bost plaza bakoitzeko plaza bat, zerbitzuaren hartzaileak helduak baldin badira.

c.- Hornidura horien aldaketa hirigintzako udal ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.

6.- Autobus geltokien erabilera osagarrien barruan sartzen dira paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze-lanetarako tailerrak, merkataritza gune txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko gainontzeko guztiak.

- a.5.1 Estaciones de autobuses.
- a.5.2 Centro de transporte por carreteras.
- a.6 Vías rurales.
- b.- Peatonales y/o de bicicletas.
- b.1 Calles y paseos peatonales.
- b.2 Calles peatonales con tolerancia.
- b.3 De bicicletas.
- c.- Por ferrocarril.
- d.- Aéreos.
- e.- Centros de transporte intermodal.

3.- Dentro del uso de carretera se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación explotación.

4.- Como usos auxiliares de los centros de transporte por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

5.- Dotación de aparcamientos.

a.- Uso a.2.3 2 "Aparcamientos anexos": como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b.- Uso a.3 "Aparcamientos": los edificios de nueva planta, con excepción de los situados en las subzonas a.1, a.2 y a.3 en los que la disposición de este uso resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo, o de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela

b.1 En edificios de viviendas: una plaza por cada 90 m² o fracción de superficie útil.

b.2 En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

b.3 En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

b.4 En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción.

b.5 En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una plaza por cada cuatro habitaciones

b.6 En edificios destinados a restaurantes y bares: una plaza por cada cuatro plazas de servicio prestadas.

b.7 En campings y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.

b.8 En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.

b.9 En edificios destinados a equipamiento comunitarios de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

b.10 En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción.

b.11 En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una plaza por cada dos empleados y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

c.- La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

6.- Los usos auxiliares de las estaciones de autobuses comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la Estación.

7.- "Burdinbidezko garraioa" erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira, eta erabilera osagarritzat hartzen dira burdinbideetako garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresetako bulegoak, eta bidaiaria agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gune txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

8. atala.- Aire zabaleko aisia eta jolaseko erabileraren edukia.

1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Aire zabaleko aisia eta jolaseko erabileraren barruan sartzen dira biztanleriaren osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko jarduerak, hiriko inguruko baldintzak hobetzeko direnak, haurren jolasak garatzeko direnak, natura kontuan hartzeko direnak, eta abar.

2.- Honako mota hauek barne hartzen ditu:

a.- Hiri barruko aire zabaleko aisia eta jolasa.

a.1 Hiri/herriko parkeak.

a.2 Berdeguneak.

a.3 Haurrentzako aisiarako eta jolaserako tokiak.

a.4 Oinezkoentzako guneak.

b.- Hiri/herritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.

b.1 Jolas jarduera kontzentratuak.

b.2 Jolas jarduera zabalak.

b.3 Bainuak eta uretako kirolak.

3.- Hiri barruko aire zabaleko aisi eta jolaseko erabilera honako hauek osatzen dute nagusiki: lorategiak eta zuhaitziak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire zabaleko terrazak dauzkaten taberna txikiak eta beste hornidura txiki batzuk, aisi, jolas eta aisialdiko jarduera gauzatzeko eta herriko espazioen apaingarriei laguntzeko beharrezkoa den giroa osatzen dutenak.

4.- Hiri/herritik kanpoko aire zabaleko aisi eta jolaseko erabileraren barruan, honakoak nagusitzen dira: picnicetako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hiriguneetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan gauzatzen diren jarduerak.

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

5.- Hiri/herritik kanpoko jolas zabaleko jardueren barruan, honakoak nagusitzen dira: mendiko ibilaldi eta natura begiratzeko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko espazio zabaletan gauzatzen dena; jarduera horiek inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauzkaten sail txikiak dauzkate.

6.- Oro har, "aire zabaleko aisi eta jolaseko" erabilera orokorren erabilera osagarritzat jotzen dira beren mantentze-lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegitxoak, landare mintegiak; eta erabilera nagusia garatu eta bultzatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzak duen espazio librearen izaeraren gainean eraginik ez daukan beste edozein erabilera.

7.- Aurreko 2. puntuan bildutako mota hauek sartu ahalko dira espazio libreen sistema orokorrean: a.1 Hiri/herriko parkeak; a.2 Berdeguneak; a.3 haurrentzako jolas eta atsedena eremuak; a.4 Oinezkoentzako guneak; eta b.1 jolas kontzentratuko eremuak.

Hala ere, espazio libreen tokiko sistematzat hartzeko, lursailak hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta egon beharko dute eta aurrez ezingo dira espazio libreen sistema orokor gisa modu orokorrean kalifikatuta.

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

1.- Aurreko artikuluko 3. eta 4. puntuetan adierazitakoaz gain, espazio libreen sistema orokorrean sartuta dauden espazioetan honako hauek onartuko dira:

a.- Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b.- Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m² baino gehiagoko azalera ez badute eta altuera gehienez 2,50 m-

7.- El uso "transporte por ferrocarril" comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

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

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases.

1.- El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la Naturaleza, etc.

2.- Comprende estas clases.

a.- Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

a.1 Parques urbanos.

a.2 Zonas verdes.

a.3 Áreas de juego y recreo de niños.

a.4 Áreas peatonales.

b.- Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano.

b.1 Recreo concentrado.

b.2 Recreo extensivo.

b.3 Baños y deportes náuticos.

3.- El uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre y otras pequeñas dotaciones que configuran el ambiente preciso para el ejercicio de la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4.- En el uso de recreo concentrado de carácter extraurbano predominan las actividades de picnic y de contacto con la Naturaleza, ejercidas en lugares generalmente alejadas de los centros urbanos, en suelo no urbanizable, dotadas con equipamientos complementarios como bares, aparcamientos, lugares de baño, etc.

Predominan en dichos lugares el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

5.- En el recreo extensivo de carácter extraurbano predominan las actividades de senderismo y contemplación de la Naturaleza, realizada en grandes espacios del suelo no urbanizable, dotadas de pequeñas zonas de equipamiento realizadas de forma que queden perfectamente integradas en el medio natural.

6.- En general se consideran usos auxiliares del uso general "recreo y expansión al aire libre" los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas; y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal, que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

7.- Podrán pertenecer al Sistema General de Espacios Libres las clases comprendidas en el 2 anterior siguientes: a.1 Parques urbanos; a.2 Zonas verdes; a.3 Áreas de juego y recreo de niños; a.4 Áreas peatonales y b.1 Recreo concentrado.

Sin embargo, para tener la consideración de Sistema Local de Espacios Libres, los terrenos deberán estar clasificados como suelo urbano o urbanizable y no haber sido previamente calificados globalmente como Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- Además de lo señalado en los puntos 3 y 4 del artículo anterior, en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres, se admitirán:

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

b.- Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una

koa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c.- Barneko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak, bi kasuetan espazio librearen zerbitzura daudenak.

d.- Lurpeko aparkaleku publikoak.

2.- Instalazio horietan, gehienez, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko bost okupatuko da, d) paragrafoko kasuan izan ezik, izan ere, kasu horretan, azalera osoa hartu ahal izango du.

3.- Nolanahi ere, aurreko puntuko c) eta d) paragrafoetako erai-kuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

1.3.1.18. artikulua. Espazio librean tokiko sisteman sartuta dauden lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- 1.2.1.16. artikuluko 3. puntuan adierazitako erabilerez gain, espazio librean tokiko sisteman sartuta dauden lorategietan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren erai-kuntza eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluan 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko ehun hartu ahal izango dute.

3.- Nolanahi ere, aurreko 2. puntuko d) paragrafoan adierazitako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, tokiko sistemako beste osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 79. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

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

1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Zerbitzuetako azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2.- Mota hauek ditu:

a.- Ur hornidura.

b.- Uraren saneamendua.

c.- Argindarraren ekoizpena eta hornikuntza.

c.1. Energia ekoizpena.

c.2. Elektrizitate banaketa, eraldaketa guneak.

d.- Hondakinak tratatzekoa.

d.1. Hiri hondakin solidoen tratamendua.

d.2. Hondakin inerte eta inertizatuen zaborteziak.

d.3. Hondakin inerte eta inertizatuak birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.

d.4. Lohien tratamendua eta araztegiak.

d.5. Bestelako tratamenduak.

e.- Gasa eta petrolioetako produktuak produzitzea, garraiatzea eta banatzea.

e.1. Gasa produzitzea, garraiatzea eta banatzea.

e.2. Petrolioetako produktuen garraioa eta banaketa, oliobideak.

f) Telekomunikazioetarako azpiegiturak.

3.- Bulegoen osagarritzat jotzen dira aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, beren jarduerak gauzatzeko beharrezkoak direnak, baita helburu horiek betetzeko beharrezkoak diren beste guztiak ere.

4.- Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira sartzen soinua, irudiak, datuak eta bestelako informazioa igarotzea erazteko publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako ekoizpen zentroak, irratiak eta telebistak; horiek komunitateko jolas eta kulturarako ekipamenduen erabileran sartzen dira.

10. atala.- *Landa erabilerak.*

1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.

1.- Landa erabileratzat hartzen dira Lehenengo Sektoreko jarduerekin zuzenean lotuta daudenak eta, ondorioz, lurzoru urbanizazioaren berezko jarduerekin lotuta daudenak. Berrizatu daitezkeen

superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c. - Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, de servicio en ambos casos al propio espacio libre.

d. - Aparcamientos públicos subterráneos.

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifran en el 5 por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo d) que podrá alcanzar el total de la misma.

3.- El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema general, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.2.1.16, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 100 por ciento de la superficie total calificada.

3.- El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases.

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

2.- Comprende las siguientes clases:

a.- Abastecimiento de agua.

b.- Saneamiento de agua.

c.- Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1 Producción de energía.

c.2 Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d.- Tratamiento de residuos.

d.1 Tratamiento de residuos sólidos urbanos.

d.2 Vertederos de residuos inertes e inertizados.

d.3 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos inertes e inertizados.

d.4 Tratamiento de lodos y depuradoras.

d.5 Otros tratamientos.

e.- Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.

e.1 Producción, transportes y distribución de gas.

e.2 Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones.

3.- Se incluyen como usos auxiliares las oficinas, aparcamientos y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento, precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso a dichos fines.

4.- El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

Sección 10ª.- Usos rurales.

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases.

1.- Se consideran usos rurales los directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y, por ello, con las actividades propias del urbano no urbanizable. Incluyen las actividades pro-

lehengaiak dakartzaten naturako baliabideetako ekoizpen jarduerak eta erauzketa jarduerak barne hartzen ditu, eta erabilera horretatik kanpo geratzen dira energia baliabideen erauzketa edo meatzaritzako jarduerak; horiek industriako erabileraren parte dira.

2.- Erabilera honetan, ondorengo motak bereizten dira:

- a.- Nekazaritza.
- b.- Abeltzaintza.
 - b.1. Intentsiboa.
 - b.2. Erdi intentsiboa.
 - b.3. Estentsiboa.
 - b.4. Hegazti hazkuntza.
 - b.5. Bestelako abere ustiapenak.
 - b.6. Nekazaritzarekin elkartutako nekazaritza.
- c.- Basogintza eta baso ustiapenak.
- d.- Ehiza.
- e.- Arrantza eta akuikultura.

3.- Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

4.- Erabilera osagarritzat jotzen dira ekoizpen eta erauzketa prozesuaren kudeaketarako eta administratzaile bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

5.- Abeltzaintza intentsiboko erabileraren barruan sartzen da funtsean eraikuntzetan ukuiluratzean datzan abere ekoizpena.

6.- Abeltzaintza erdi intentsiboko erabileraren barruan sartzen dira abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak ukuiluratzean eta eraikuntzetan oinarrituta gauzatutakoak, eta txandakako artzaintza ere bai.

7.- Abeltzaintza estentsiboko erabileraren barruan sartzen dira abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak artzaintzan oinarrituta gauzatutakoak, eta ukuiluratzea horien jarduera osagarri bat da.

8.- Hegazti hazkuntzaren barruan sartzen dira oilar, oilo, indioilar, ahate, eta abarren hazkuntza, arrautza ekoizpena eta hegazti hazkuntzako beste produktu batzuen ekoizpena, eta alor horretatik kanpo geratzen dira beste hegazti basati batzuen ustiaketak.

9.- Beste ustiategi batzuen erabileraren barruan sartzen dira nekazaritza ustiategitzat hartzen ez direnak.

1.3.2. kapitulua.- Hiri antolamendurako plan orokorraren kalifikazio orokorra.

1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukiak.

1.- Zona planean definitzen den esparrua da, eta bertan lur homogeneozko multzo bat sartzen da, hirigintzako ezaugarri orokor berberak izateagatik: lurzoruen erabilera, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntza motak; eta, azken batean, hiri ehun espezifikoko bat.

2.- Planeamendu orokorrak ezartzen duen lurzoruen erabileraren arabera, udalerriko barruti osoa ondorengo eremu talde handi bi hauetan erdibituta geratzen da:

- a.- Sistema orokor publikoetarako diren eremu publikoak.
- b.- Eremu pribatuak; bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta, ondorioz, hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko hirigintza aprobetxamendua. Hornidura eremuak ere sistema orokortzat hartzen dira.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 15. artikuluan ematen den definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publiko eta pribatuek eta hala definitutako eremu bakoitzari esleitutako erabilerak elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gain, hirigintza antolamenduaren ahalmenak definitzen dituen oinarritzko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan, zonifikazioarena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko b eta f paragrafoetako 53.1 artikuluan sartutako zehaztapena).

ductoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros que se integra en el uso industrial.

2.- Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- a.- Agricultura.
- b.- Ganadería.
 - b.1 Intensiva.
 - b.2 Semiintensiva.
 - b.3 Extensiva.
 - b.4 Avicultura.
 - b.5 Otras explotaciones de ganado.
 - b.6 Agricultura combinada con la agricultura.
- c.- Selvicultura y explotaciones forestales.
- d.- Caza.
- e.- Pesca y acuicultura.

3.- Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

4.- Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

5.- El uso de ganadería intensiva comprende la producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación en edificaciones.

6.- El uso de ganadería semiintensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose en la estabulación y en edificaciones, así como en el pastoreo rotatorio.

7.- El uso de ganadería extensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.

8.- La avicultura comprende la cría doméstica de gallos, gallinas, pavos, patos, etc. la producción de huevos y otros productos de la avicultura, y excluye las explotaciones de otras aves silvestres.

9.- Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran aquellas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

1.- La zona es el ámbito definido por el Plan que engloba un conjunto de terrenos homogéneos, por tener las mismas características urbanísticas globales: la utilización del suelo, la edificabilidad urbanística y los tipos edificatorios; y, en definitiva, un tejido urbano específico.

2.- Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos dos grandes grupos de zonas:

- a.- Zonas públicas destinadas a los sistemas generales públicos.
- b.- Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable. Las zonas dotacionales también tienen la consideración de sistemas generales.

3. Superando la definición plasmada en el artículo 15 de las Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la calificación global supone la interrelación sistemática de las zonas públicas y privadas con los usos asignados a cada ámbito así definido, y establece para cada una las determinaciones fundamentales que definen las facultades de la ordenación urbanística.

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafos b y f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) que constituye la

Hori "1. plano. Udal barrutiaren kalifikazio orokorra" eta "P3. Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

4.- Alde horretatik, kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren zona bakoitzarentzat eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrentzat:

a.- Zonak irabazizko erabilera pribatuko eremu pribatu gisa edo, bestela, irabazirik gabeko eta hornidura publiko orokorren euskarri izateko bideratutako eremu publikoa gisa duen izaera.

b.- Berezko erabilerearen definizioa eta, hala badagokio, erabilera erraztuarena eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarriena (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko b eta f paragrafoetako 53.1 artikuluan sartutako determinazioa).

c.- Zona pribatuetan, erabilera baimendu edo bateragarrien gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasunak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko b eta f paragrafoetako 53.2 artikuluan sartutako determinazioa).

d.- Lurralde planeamenduaren zehaztapenak beteko direla bermatzeko, zuzenean edo zeharka etxebizitzarako berezko erabilera definitua duten zonetan eta AXEetan, nahiz eta urbanizazioak finkatuta hiri lurzorian izan, librea izango da gehieneko etxebizitza kopurua, edo orientazio izaera izango du.

e.- Aukeran, eraikuntza motak.

f.- Aukeran, eraikinetan gehenez eraiki daitekeen solairu kopurua, zuzenean arautua.

g.- Aukeran, eraikinek gehenez okupa dezaketen lurzoru kopurua, zuzenean arautua.

Zehaztapen horiek zona bakoitzerako modu berezian zehazten dira bakoitzari dagokion AXEan. Alabaina, erabilera baimenduei dagozkienak kapitulu honetan arautzen dira, hurrengo artikuluetan.

Aukerako zehaztapenek antolamendu xehatuaren maila dute.

5.- Halaber, kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu landako lurzoru eta lurzoru urbanizaezinen sistema orokorreko zonetarako:

a.- Euskarri gisa eraikuntza daukaten zer erabilera edo jarduera baimendu dauden zona bakoitzean.

b.- Zein den lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako gutxienekoa, lurzuaren erabilera baimendu bakoitzaren arabera.

c.- Zein diren hirigintza eraikigarritasunak, eraikuntza motak, gehieneko solairu kopurua eta oin berriko eraikuntzen gainontzeko ezaugarri arkitektonikoak.

Zehaztapen horiek zona bakoitza definitzen dute, kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta bosgarren tituluari. "Landako eremuak erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak".

1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1.- Arabako Hirigintza Planeamenduaren Normalizaziorako Sistemak (instrumentu hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa da) erabakiaren kalifikazio orokorra ondorengo irizpide hauekin sistematizatzen du:

a.- Zonen oinarritzko motak: lehenengo eta behin, beren erabilera nagusiaren arabera sailkatuta geratzen dira zonak.

b.- Zonen multzoak: mota bakoitza berriz banatzen da taldetan, mota bakoitzaren oinarritzko hirigintza ezaugarrien, eraikuntza motaren eta antolamendu sistemen arabera.

c.- Zonak: eremu jarraitu espezifiko eta bereziak dira.

2.- Zona bakoitzak identifikazio zehatz bat dauka, hiri lurzoru eta urbanizagarrian edo urbanizaezinean kokatzen den kontuan hartuta.

a.- a) Hiri lurzorian eta urbanizagarrian, zona bakoitza honelako etiketa batekin "Az-BBzz-zz" identifikatuta dago, eta bertan:

a.1. "A" lehenengo letra larria zona motari dagokio; adibidez: "A" bizitegitarako zona.

a.2. "n" hurrengo zenbakia taldearena da; esate baterako, "A4" eraikuntza ireki eta dentsitate handiko bizitegitarako zona.

a.3. "BB-nn" digituak: "antolamendu xehatuko eremuaren kodea edo etiketa dira.

componente gráfica de aquélla plasmada en los planos "Plano 1. Calificación Global del término municipal" y "P3. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable".

4.- En este sentido la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los sistemas generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a.- El carácter de la zona como privada con usos lucrativos privados o como pública carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general.

b.- La definición del uso característico y, en su caso el propiciado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafos b y f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

c.- En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2 párrafos c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

d.- A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas y en la AOP con uso característico de vivienda definido de forma directa o indirecta, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.

e.- Opcionalmente, los tipos edificatorios.

f.- Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios, regulado de modo directo.

g.- Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios, regulada de modo directo.

Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del AOP correspondiente, salvo las referentes a los usos autorizados que se regulan en los artículos siguientes de este Capítulo.

Las determinaciones opcionales tienen el rango de la ordenación pormenorizada

5.- Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a.- Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.

b.- La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.

c.- Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este Capítulo y en el Título Quinto. "Ordenanzas de uso y edificación de las zonas rurales".

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global.

1.- El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" (que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente instrumento), sistematiza la calificación global considerando que la zonificación tiene estos tres niveles:

a.- Tipos básicos de zonas: las zonas quedan clasificadas en primer lugar en función del uso característico de cada una.

b.- Grupos de zonas: cada tipo se vuelve a dividir en grupos según sus características urbanísticas básicas, los tipos edificatorios y los sistemas de ordenación de cada grupo.

c.- Zonas: son los ámbitos continuos específicos y singulares.

2.- Cada zona tiene una identificación precisa según se ubique en el suelo urbano y urbanizable o en el suelo no urbanizable.

a.- En el suelo urbano y urbanizable cada zona está identificada con una etiqueta de este tipo "An-BBnn-nn" donde:

a.1. La primera letra mayúscula "A" corresponde al tipo de zona; por ejemplo: "A" tipo de zona residencial.

a.2. El número "n" siguiente es el del grupo; por ejemplo, "A4" zona residencial de edificación abierta de alta densidad.

a.3. Los dígitos "BB.nn": corresponden al código o etiqueta del "ámbito de ordenación pormenorizada" en la que se integra

a.4. "nn" azken bi digituak: "hirigintzako esku-hartze eremuaren" barruan zonak duen ordena zenbakiari dagokio.

b.- Lurzoru urbanizaezinean "Ann-nn" ereduari jarraitzen dion etiketak erabiliko dira, eta bertan:

b.1. "A-nn" digituak landako eremuko kode edo etiketari dagozkio.

b.2 "nn" digituak "Ann" multzoaren barruan duten ordena zenbakiari dagozkio.

Adibidez, "J.21-03" etiketak esan nahi du "Nekazaritzako eta abeltzaintzako balioa dela-eta babestutako eremua" taldeko zona dela eta 3. zenbakia daukala.

3.- Erabilera orokorreko zonen oinarritzko motak honako hauek dira:

A – Bizitegitarako zonak.

B – Industrialdeak.

C – Hirugarren sektoreko erabileren zonak.

D – Gizarte ekipamendu pribatuko eremuak.

E – Komunikazioen zona publikoak.

F – Espazio libreen zona publikoak.

G – Gizarte ekipamenduko zona publikoak.

H – Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.

I – Zona publiko hidraulikoak.

J – Landako eremuak.

4.- Aurreko puntuan aipatutako "oinarritzko motak" ondoren definitzen diren taldeen arabera garatzen dira, eta horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilera eta eraikuntzako araubide espezifikoak:

a.- A. Bizitegitarako zonak.

A1. Antzinako hiri ezarpenetakoak.

A2. Antzinako landa ezarpenetakoak.

A.3 Zabalgunekoak.

A.4 Eraikuntza irekikoak.

A.5 Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.

A.6 Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.

b.- B. Industrialdeak.

B.1. Komunak.

B.2. Industria berezikoak.

B.3. Teknologi parkeak.

c.- C. Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak.

C.0 Orokorrak.

C.1 Merkataritzakoak.

C1.1. Komunak.

C.1.2. Merkataritza azalera handietakoak.

C.2 Ostalaritzakoak.

C.3 Bulegoetakoak.

C.4 Enpresa parkeetakoak.

d.- D. Gizarte ekipamendu pribatuko zonak.

D.0 Orokorra.

D.1 Irakaskuntzakoa.

D.2 Kulturakoa.

D.3 Aisialdikoa.

D.4 Kiroletakoa.

D.5 Osasun arlokoa.

D.6 Gizarte zerbitzuetakoa.

D.7 Zerbitzu publikoetakoa.

D.8 Erljioari loturikoak.

e.- E. Komunikazioetarako zona publikoak.

E.1 Bideak.

E.1.1. Errepideak.

E.1.2. Kaleak.

E.2 Burdinbideak.

E.3 Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.

f.- F. Espazio libreen sistema orokorra.

F.1 Hiri/herriko parkeak.

F.2 Hiriaz/herriaz kanpokoak: Jolas eremuak.

F.3 Bainuak eta hondartzak.

g.- G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.

G.0 Orokorra.

G.1 Irakaskuntzakoa.

a.4. Los dos últimos dígitos "nn": corresponden al número de orden de la zona dentro del "área de su intervención urbanística".

b.- En el suelo no urbanizable la etiqueta corresponderá al tipo "Ann-nn", donde,

b.1 Los dígitos "Ann": se refieren al código o la etiqueta de la zona rural.

b.2 Los dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro de la familia Ann.

Por ejemplo "J.25-03" significa que se trata de la zona número 3 perteneciente al grupo "Zona preservada por su interés agropecuario.

3.- Los "Tipos básicos" de "Zonas de uso global" son:

A – Zonas residenciales.

B – Zonas industriales.

C – Zonas de usos terciarios.

D – Zonas de equipamiento comunitario privado.

E – Zonas públicas de comunicaciones.

F – Zonas públicas de espacios libres.

G – Zonas públicas de equipamiento comunitario.

H – Zonas públicas de infraestructuras de servicios.

I – Zonas públicas hidráulicas.

J – Zonas rurales.

4.- Los "tipos básicos" de las zonas reseñadas en el punto anterior se desarrollan con arreglo a los grupos que se definen a continuación, cada uno de los cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

a.- A. Zonas residenciales.

A1. De asentamientos antiguos urbanos.

A.2 De asentamientos antiguos rurales.

A.3 De ensanche.

A.4 De edificación abierta.

A.5 De edificación de baja densidad.

A.6 De edificación de muy baja densidad.

b.- B. Zonas industriales.

B.1 Comunales.

B.2 De industria especial.

B.3 Parques tecnológicos.

c.- C. Zonas de usos terciarios.

C.0 Genéricos.

C.1 Comerciales.

C1.1 Comunales.

C.1.2 De grandes superficies comerciales.

C.2 De hostelería.

C.3 De Oficinas.

C.4 De parques empresariales.

d.- D. Zonas de equipamiento comunitario privado.

D.0 Genérico.

D.1 Docente.

D.2 Cultural.

D.3 Recreativo.

D.4 Deportivo.

D.5 Sanitario

D.6 Servicios sociales.

D.7 Servicios públicos.

D.8 Religioso.

e.- E. Zonas públicas de comunicaciones.

E.1 Viarias.

E.1.1 Carreteras.

E.1.2 Calles.

E.2 Ferroviarias.

E.3 Peatonales y/o de bicicletas.

f.- F. Sistema General de espacios libres.

F.1 Parques urbanos.

F.2 Extraurbanos: Áreas recreativas.

F.3 Baños y playas.

g.- G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.

G.0 Genérico.

G.1 Docente.

- G.2 Kulturakoa.
 - D.3 Aisialdikoa.
 - G.4 Kiroletakoa.
 - G.5 Osasun arlokoa.
 - G.6 Gizarte zerbitzuetakoa.
 - G.7 Zerbitzu publikoetakoa.
 - D.8 Erljioari loturikoa.
 - G.9 Erakundeetakoa.
 - h.- H. Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.
 - H.1- Ur hornidurarena.
 - H.2 Uraren saneamendua.
 - H.3 Argindarraren ekoizpen eta hornikuntzarena.
 - H.4 Hondakinak tratatzeko.
 - H.5 Gas eta petrolio produktuen azpiegiturak.
 - H.6 Telekomunikazioen azpiegiturak.
 - i.- Zona publiko hidraulikoak.
 - J. Landako eremuak.
 - J1. Babes bereziko eremuak.
 - J.1.1. Beren balio naturalagatik.
 - J.1.2. Beren balio historiko-kulturalagatik.
 - J.1.3. Ingurumena hobetzekoak (A).
 - J.1.4. Beren basoen balioagatik.
 - J.1.5. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala.
 - J.1.6. Mendiko larreetakoa (A).
 - J.1.7. Gainazaleko urak babestekoak.
 - J2. Eremu babestuak.
 - J.2.1. Beren interes naturalagatik.
 - J.2.2. Beren interes historiko-kulturalagatik.
 - J.2.3. Beren basoen interesagatik.
 - J.2.4. Nekazaritza eta abeltzaintzako interesagatik.
 - J.2.5. Ingurumena hobetzekoak (B).
 - J.1.6. Mendiko larreetakoa (B).
 - J.2.7. Ez direlako egokiak herriaren garapenerako.
 - J.3. Nekazaritza guneak.
- 5.- Hornidurako zona publikoek eta pribatuek (C, D eta, hala badagokio, H) osatzen dituzte zona publikoak edo sistema orokorretakoak.

6.- Gainera, lurzoru urbanizaezinean antolamendua ondorengo "baldintzapen gainjarriekin" osatzen da:

- a.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.
- b.- Eremu higagarriak
- c.- Ustezko arkeologia eremuak.
- d.- Korridore ekologikoak.
- e.- Paisaia bikainak eta bereziak.
- f.- Errepideak babesteko eremuak.
- g.- Interes arkeologikoko ibilbidea.
- h.- Arkitektura eta hirigintza ondarearen ibilbidea.
- i.- Ondare etnografikoaren ibilbidea.

Lehenengo bi baldintzapenak Lurralde Antolatze Gidalerretako 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuak dira; gainerakoak 1.6.1.3 "Gainjarritako lotesleer eremuetan ezarritako muga gehigarriak" artikuluan deskribatzen dira, eta horietan guztietan ezarri beharreko erabileren mugak ere arautzen dira.

1.3.2.3. artikulua. Plan honetan dauden zonen zerrenda.

1.- Plan honetan, mota hauetako zonak daude soilik: A1, A5, A6, B1, D8, E11, F1, G0, G2, G4, G5, G7, G9, H1, H2, J11, J14, J17, J22, J23, J.24, J25, I.

"I" zonak ez dira mugatu antolamendu planoetan, txikiak direnez gero.

2.- Laborri adierazteko, udalerrian dauden zona guztien zerrenda osoa eta zehatza memoriako I. eranskinean, «Txostenak» izenekoan, jaso da.

1.3.2.4. artikulua. Hirigintza Planeamendua Normalizazio Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa.

1.- A1 antzinako hiri ezarpenetako bizitegitarako zonak.

- G.2 Cultura.
- G.3 Recreativo.
- G.4 Deportivo.
- G.5 Sanitario
- G.6 Servicios sociales.
- G.7 Servicios públicos.
- G.8 Religioso.
- G.9 Institucional.
- h.- H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios.
- H.1 De abastecimiento de agua.
- H.2 De saneamiento de agua.
- H.3 De producción y suministro de energía eléctrica.
- H.4 De tratamiento de residuos.
- H.5 De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
- H.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- i.- Zonas públicas hidráulico.
- j.- Zonas rurales.
- J1. Zonas de especial protección.
- J.1.1 Por su valor natural.
- J.1.2 Por su valor histórico – cultural.
- J.1.3 De mejora ambiental A.
- J.1.4 Por su valor forestal.
- J.1.5 Agroganaderas y de campiña.
- J.1.6 De pastos montanos A.
- J.1.7 De protección de aguas superficiales.
- J2. Zonas preservadas.
- J.2.1 Por su interés natural.
- J.2.2 Por su interés histórico- cultural.
- J.2.3 Por su interés forestal.
- J.2.4 Por su interés agroganadero.
- J.2.5 De mejora ambiental B.
- J.2.6 De pastos montanos B.
- J.2.7 Por su inadecuación para un desarrollo urbano.
- J.3. Núcleos rurales.

5.- Las zonas públicas y las privadas dotacionales (C, D y, en su caso, H) constituyen las zonas públicas o de sistemas generales.

6.- Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los "condicionantes superpuestos" siguientes:

- a.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- b.- Áreas erosionables.
- c.- Áreas de presunción arqueológica.
- d.- Corredores ecológicos.
- e.- Paisajes sobresalientes y singulares.
- f.- Áreas de protección de las carreteras.
- g.- Ruta de Patrimonio Arqueológico.
- h.- Ruta de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.
- i.- Ruta de Patrimonio Etnográfico.

Los dos primeros condicionantes responden a los conceptos definidos en el punto 6.8.8 de las Directrices de Ordenación del Territorio; los restantes se describen en el artículo 1.6.1.3 "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos", en que también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan.

1.- En el presente Plan solo existen zonas de los Tipos A1, A5, A6, B1, D8, E11, F1, G0, G2, G4, G5, G7, G9, H1, H2, J11, J14, J17, J22, J23, J.24, J25, I.

Las zonas "I" no se han delimitado en los planos de ordenación, dada su pequeña dimensión.

2.- En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las zonas existentes en el municipio está contenida en el Anexo I de la Memoria denominado "Informes".

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan.

1.- A1 Zonas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.

a.- Kontzeptua: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko egoitza ezarpenek osatzen dituzten zonak dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela-eta babestu nahi dira; horrez gain, funtsezkoan jatorrizko lurzatiak banaketa mantendu nahi dute, baita beren espazio eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balioa daukaten eraikuntza eta hirigintzako elementu guztiak gordetzen direla ziurtatu nahi dute.

Ehundura kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke; izan ere, atxikitako eraikuntzek mugatzen dute.

Eraikuntza berriak ere, tipologiaren funtsezko alderdietan, zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraiki egingo dira.

b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.10 hiri izaerako antzinako egoitza ezarpenak" azpizona; eraikuntza mota bereizgarria espazio publikoei forma ematen dien eraikuntza atxikia da

c.- Baimendutako erabilera:

c.1 Berezko erabilera: etxebizitza.

c.2. Erabilera bateragarriak:

1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

2) Gizarte ekipamendua.

3) Bulegoak.

4) Txikizkako merkataritza.

5) Jatetxeak eta tabernak.

6) Hotelak eta antzekoak.

7) Landetxeak eta landa turismoko baserriak.

2.- A5 dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegitarako zonak.

a.- Kontzeptua: Dentsitate ertain edo txikiko zonak dira, eta familia anitzeko etxebizitza multzo txiki eta irekiek edo familia bakarreko etxebizitza atxikizkoek osatu ahalko dituzte.

b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.5 garapen txikiko eraikuntza irekia" azpizona.

c.- Baimendutako erabilera:

c.1. Berezko erabilera: familia anitzeko etxebizitza multzo txiki eta irekietan edo familia bakarreko etxebizitza atxikizkoetan dauden etxebizitzak.

c.2. Erabilera bateragarriak: Gizarte ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak, aisialdikoak eta gizartekoak, dantza aretoak eta zorizko jokoetarako eta antzekoetarako aretoak izan ezik; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak)

3.- A6 oso dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegitarako zonak.

a.- Kontzeptua: Dentsitate txiki edo oso txikiko zonak dira; lurzati bakoitzean etxebizitza bateko edo biko bizitegitarako eraikuntzez osatuta daude eta eraikita ez dauden espazio atxikiak izango ditu kasu guztietan.

b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.6 etxebizitza bakartua" azpizona.

c.- Baimendutako erabilera:

c.1. Berezko erabilera: etxebizitza familiabakar bakartuak eta bi familiakoak.

c.2. Erabilera bateragarriak: Gizarte ekipamendu txikiak (irakas-kuntzakoak, aisialdikoak eta gizartekoak, dantza aretoak eta zorizko jokoetarako eta antzekoetarako aretoak izan ezik; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak).

4.- B1 Industriale komunak.

a.- Kontzeptua: Industriarako erabilera bereizgarria duten eraikuntza zonak dira; etxadika antolatuta egoten dira, eta mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dituzte, edo bereizitako eta ikusi ezin daitezkeen lurzatiek. Lurzatiak funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen ditu eta eraikita ez dauden espazio atxikiak izango ditu.

b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "b.1 industriale komuna" azpizona.

c.- Baimendutako erabilera:

c.1. Berezko erabilera. Industria, erauzketa industriak izan ezik.

c.2. Erabilera bateragarriak.

a.- Concepto: Son las zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria y, asegurando la conservación de todos los elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.

El tejido se distingue por configurar la imagen tradicional de calle, delimitada por las edificaciones de carácter adosado.

La nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales a las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b.- Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.10 de asentamientos residenciales antiguos de carácter urbano", cuyo tipo edificatorio característico es la edificación adosada que da forma a los espacios públicos.

c.- Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda.

c.2 Usos compatibles:

1) Industria compatible con vivienda.

2) Equipamiento comunitario.

3) Oficinas.

4) Comercio al por menor.

5) Restaurantes y bares.

6) Hoteles y similares.

7) Casas rurales y agroturismo.

2.- A5 Zonas residenciales de edificación de baja densidad.

a.- Concepto: Son las zonas de densidad media o baja configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar pareada.

b.- Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.5 de edificación abierta en bajo desarrollo".

c.- Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda en pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar pareada.

c.2 Usos compatibles: Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

3.- A6 Zonas residenciales de edificación de muy baja densidad.

a.- Concepto: Son las zonas de densidad baja o muy baja, configuradas por edificación residencial con una o dos viviendas por parcela, que dispondrá, en todos los casos, de espacios no edificados anejos.

b.- Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.6 de vivienda aislada".

c.- Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar

c.2 Usos compatibles: Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

4.- B1 Zonas industriales comunes.

a.- Concepto: Son las zonas de edificación de uso característico industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de 2espacios" no edificados anejos.

b.- Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "b.1 industrial común".

c.- Usos autorizados:

c.1 Uso característico. Industria, salvo las industrias extractivas.

c.2 Usos compatibles.

- 1) Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak.
- 2) Hotelak.
- 3) Gizarte ekipamendua.
- 5.- D Gizarte ekipamendu pribatuko zonak.
 - a.- Kontzeptua: AXE bakoitzerako modu berezian definituko diren gizarte ekipamendu pribatueterako zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira, eta horien erregulazioa dagokien arau bereziaren arabera izango da. "D.0 Orokorra" zona ekipamenduko edozein erabilerarako bideratzen da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonak dagokion izendapenaren arrazoia den erabilerarako erabiliko dira espezifikoki.
 - b.- "Kalifikazio xehatu espezifikoaren" tipologia: "d.0" azpizona edo erabilera bakoitzari dagozkionak.
 - c.- Berezko erabilerak: Gizarte ekipamenduaren erabilera.
- 6.- E11 Errepideetako zonak.
 - a.- Kontzeptua: Hiri/herrien arteko komunikazio eta garraio-erako erabiltzen diren zonak dira, eta bertan, eraikuntza baztertu egiten da, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.
 - b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "a.11 autobideak, autobiak eta errepideak" azpizona.
 - c.- Baimendutako erabilera: Komunikazio eta errepide bidezko garraioaren erabilera.
- 7.- F1 Herriko parkeetako eremuak.
 - a.- Kontzeptua: Zuhazti ugari eta urbanizazio urriko zonak dira; eraikuntza hortik kanpo geratzen da, 1.3.1.17. artikuluan ezartzen diren baldintzetan izan ezik.
 - b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "f.1 herriko parkeak" azpizona.
 - c.- Baimendutako erabilera: Aire zabaleko aisiarako eta jolasarako erabilera.
- 8.- D Gizarte ekipamendu publikoko zonak.
 - a.- Gizarte ekipamenduaren sistema orokorreko zonak dira eta beren kontzeptu, kalifikazio xehatuaren tipologia eta erabilera "D Gizarte ekipamendu pribatuko" zonetan adierazitakoaren arabera dira.
 - c.- Baimendutako erabilerak: Gizarte ekipamenduaren erabilera.
- 9.- H Zerbitzuen azpiegituren zona publikoak.
 - a.- Kontzeptua: Esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikoetako azpiegituretarako erabiltzen diren zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion arau bereziaren arabera izango da.
 - b.- "Kalifikazio xehatuaren" tipologia bereizgarria: "h" azpizona edo zona jakin bakoitzari dagozkionak.
 - c.- Baimendutako erabilerak: Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak.
- 10.- I Sistema hidrauliko orokorreko zonak.
 - a.- Kontzeptua: Ibai eta erreken eta urmaelen ontzien jabari publiko hidraulikoa zedarrizten dituzten zonak dira.
 - b.- Baimendutako erabilerak: Sistema bera babestekoak dira; hala ere, hori ez da eragozpen izango interes orokorreko azpiegiturak pasatzeko (lurrazalean, hegalkinean edo lurpean).
11. J Landako eremuak.

Landako eremuak barne hartzen dituzte eta hiru multzotan banatzen dira:

 - a.- J1 Babes bereziko zonak.

Lurralde planeamenduan edo arloko legedian adierazitako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalaz gaineko babesa dute.

 - J11, daukaten balio naturala dela-eta babes berezikoak diren zonak.
 - Multzo horren barruan sartzen dira Hegaztien Babes Bereziko Eremuak (HBBE), Interes Komunitarioko Tokiak (IKT), RAMSAR hezeguneak eta LAAetan aipatzen diren naturaren arlotik interesgarriak diren eremuak.
 - J14, daukaten basoko balioa dela-eta babes berezikoak diren zonak.

- 1) Restaurantes y bares y comedores colectivos.
- 2) Hoteles.
- 3) Equipamiento comunitario.
- 5.- D Zonas de equipamiento comunitario privado.
 - a.- Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definen de manera particularizada para cada AOP y, responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente. La Zona "D.0 Genérico" se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.
 - b.- Tipología de calificación pormenorizada específico: la subzona "d.0" o las correspondientes a cada uso.
 - c.- Usos característicos: Uso de equipamiento comunitario.
- 6.- E11 Zonas de carreteras.
 - a.- Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.
 - b.- Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "e.11 de autopistas, autovías y carreteras".
 - c.- Uso autorizado: Uso de comunicaciones y transporte por carretera.
- 7.- F1 Zonas de parques Urbanos.
 - a.- Concepto: Son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.17.
 - b.- Tipología de calificación pormenorizada características: La subzona "f.1 parques urbanos".
 - c.- Uso autorizado: Uso de recreo y esparcimiento al aire libre.
- 8.- G Zonas de equipamiento comunitario público.
 - a.- Son las zonas del sistema general de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas "D de Equipamiento Comunitario Privado".
 - c.- Usos autorizados: Uso de equipamiento comunitario.
- 9.- H Zonas de infraestructuras de servicios.
 - a.- Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definen de manera particularizada para cada Área de Intervención, y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.
 - b.- Tipología de calificación pormenorizada característica: la Subzona "h" correspondientes a cada zona concreta.
 - c.- Usos autorizados: Usos de infraestructuras de servicios.
- 10.- I Zonas del sistema hidráulico.
 - a.- Concepto: Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses.
 - b.- Usos autorizados: Los destinados a la protección del propio sistema, sin perjuicio del cruce (en superficie, vuelo o subsuelo) de infraestructuras de interés general.
11. J Zonas Rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en tres grupos:

 - a.- J1 Zonas de especial protección.

Corresponden las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de especial protección plasmados en el planeamiento territorial o la legislación sectorial; se trata de zonas de protección supramunicipal.

 - J11, Zonas de especial protección por su valor natural.

Integran los parques naturales, las zonas ZEPA, los lugares de Interés Comunitario (LIC), los humedales RAMSAR y las áreas de interés naturalístico señalados en las DOT.
 - J14, Zonas de especial protección por su valor forestal.

J11 zonan sartzen ez diren erabilpen publikoko basoek eta mendiek osatzen dituzte, eta lurraldeko plan partzialek babestuta daudenek.

J17, gainazaleko uren babes bereziko zonak.

EAEko ibai eta erreka bazterretako eremuen antolamendurako LAPean, ibilgu publikoko mugaketa lerroa eta aipatutako planeko arautegiko F.1. idatz zatian ezartzen den eraikinaren gutxieneko erre-tiroaren orokorraren artean dauden ibai eta erreka bazterretako eremuak sartzen dira multzo honetan.

10 urtetik beherako birgeratze-aldian urpetu daitezkeen zonak ere sartzen dira multzo honetan.

b.- J2 Zona babestuak.

Aurreko zonen balioak ez dauzkaten arren, planteamenduak hiri-gintzako garapenetik babestea egoki deritzon eremuak dira.

J22, Beren interes historiko-kulturalagatik babestutako zonak.

J12 zonaren barruan sartzen ez diren eraikuntza, eraikin eta elementu arkitektonikoak sartzen dira; gertakari historikoak, tradizionalak eta/edo herrikoiak gogorarazten dituzten tokiak eta abar, baldin eta udaleko planeamenduan interesgarritzat jotzen bada horiek babestea.

J23, beren basoaren gaineko interesagatik babestutako zonak.

J1 zonaren barruan sartzen ez diren basoko espazioak sartzen dira multzo honetan, eta oro har, ehuneko 20 malda baino gehiago dutenak eta udaleko planeamenduan babestea interesgarritzat jotzen den eremuak dira.

J22, Beren nekazaritza eta abeltzaintzako balioagatik babestutako zonak.

Nekazaritzarako daukan ahalmen handia dela eta (nahiz eta lurraldeko plan partzialek babesten dituztenek baino ahalmen txikiagoa daukaten), udalak babestea beharrezkoa dela irizten zaien eremuak dira.

J25, Ingurumenaren hobekuntzarako (B) babestutako zonak.

J1 Zonen barruan sartuta ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinaletako esparru degradatuei aplikatzen zaie, baldin eta beste zona babestu eta/edo zaindu batzuen barruan edo aldamenean daudelako udaleko planeamenduan beharrezkotzat jotzen bada horiek kalitate maila hobeetarantz egitea.

1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantziak.

Zonen mugaketen aldaketek eta, horien bitartez, lurzoruaren eta AXEen sailkapenaren aldaketek ez dute aldatuko plan honetako egiturazko antolamendua, kasu hauetan:

1.- Lurzoru mota guztietako zona publiko edo pribatuen mugak Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudiko 240, 241 eta 242. artikuluekin bat etorri egindako jabari publiko hidraulikoaren mugaketaren arabera egokitzen bada.

2.- Lurzoru mota guztietako zona pribatuen mugak aldameneko sistema orokorretako jabariak lortzeko espedientei egokitzen bazaizkie.

3.- Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian, eta garapeneko planeamenduaren bitartez, zona pribatuen mugaketak lurraldearen muga naturalei, ondasun higiezin kalifikatuei edo lehendik dauden lurzati osatuei doitzen bazaizkie; edo akats materialak edo oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzen badituzte; edo, besterik gabe, plan honetako planoak baino definizio grafiko hobea badaukarte, eskala aldatu delako edo jasotze kartografiko zehatzagoa egin delako.

Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete behar dira:

a.- Eragindako zona eta AXE bakoitzak ezingo du izan hasierako azaleraren ehuneko 5etik gorako aldaketa.

b.- Hazkundera lurzoru urbanizaezinezekin egiten baldin bada, ezingo da babes bereziko landa lurren parte izan, bere zedarripenean akats bat egin dela zalantzarik gabe erakutsi ezean.

c.- Inoiz ere ezin izango ditu baldintzatu antolamendua eta aldameneko esparruen hirigintzako diseinua, eta ezin izango die inolako kalterik eragin alboko onibarrei.

Integran los espacios forestales y montes de utilidad pública, no incluidos en la zona J11, protegidos por los planes territoriales parciales.

J17, Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde de cauce público y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan.

También incluye las zonas inundables en un período de retorno inferior a los 10 años.

b.- J2 Zonas Preservadas

Corresponden a las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento cree oportuno preservar del desarrollo urbano.

J22, Zonas preservadas por su interés histórico cultural.

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona J12; lugares que rememoran acontecimientos históricos, tradicionales y/o populares; etc. cuya conservación se considera de interés por el planeamiento municipal.

J23, Zonas preservadas por su interés forestal.

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J1 y, en general, los de pendiente superior al 20 por ciento, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal.

J24, Zonas preservadas por su valor agro ganadero.

Comprende los suelos que por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planes territoriales parciales, resulta necesario proteger desde el nivel municipal.

J25, Zonas preservadas de mejora ambiental B.

Se aplica a las áreas no incluidas en las Zonas J1, degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales que, por su ubicación en el interior de otras zonas protegidas y/o preservadas o junto a ellas, su evolución hacia mayores grados de calidad se considera necesaria desde el planeamiento municipal.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

No constituye alteración de la ordenación estructural del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de las AOP que se produzcan en estos casos:

1.- La adaptación de los límites de las zonas públicas o privadas de cualquier clase de suelo al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2.- La adaptación de los límites de las zonas privadas de cualquier clase de suelo a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes.

3.- En el suelo urbano y urbanizable y mediante el planeamiento de desarrollo, el ajuste las delimitaciones de las zonas privadas entre sí a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles calificados; a parcelas completas preexistentes; o para corregir errores materiales o de la base cartográfico; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento cartográfico más preciso.

En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a.- Cada zona y AOP afectados no podrá tener una variación superior al 5 por ciento de su superficie inicial.

b.- Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

c.- En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

d.- Eraikigarritasuna, hartzen den lurzoruaren kopurua eta egoitzen dentsitatea gaineratzen den lurrazalaren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

Nolanahi ere, urbanizazioak finkatutako hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian ezingo dira aldatu parametroak, baldin eta, egikaritze unitatearen gauzatze maila dela bide, ez bada eguneratu batez besteko eraikigarritasun haztatua.

f.- Lehendik dauden lurzatiara egokitu ahalko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada planeko antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4.- Hiri lurzoru finkatuko A.2 "Landako antzinako kokalekuak" zonen kasu konkretuan eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiru lurzoruko zonen kasuan, betiere aurreko puntuko b, c eta f betekizunak betetzen badira, kasu hauetan:

a.- Dagokion zonen barruan finka edo lurzati baten zati bat sartu asmo denean, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera berezko erabilerari edo erabilerari erraztuari dagokion eraikin bat eraiki ahal izateko.

b.- Zonako berezko erabilerako edo erabilerari erraztuari eraikinari gutxienez exijitzen zaion lurzatiaren azalera baino handiagoa bada jadanik kalifikatuta dagoen zatia eta lurzatiak behar de gainerako zatia gehitu asmo bada (betiere ez badu gainditzen gutxienezko lurzatiaren ehuneko 50), harik aipaturiko erabilerako eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.

5.- Landako eremuie dagokienez (landagunea alde batera utzita), gainera, proposatutako zonifikazioaren aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango planeamendu orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraiki, babes bereziko zona edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar instrumentu honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

6.- Nolanahi ere, aurreko puntuetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridiko bat beharko da, eta udal organo eskudunak onestea.

1.3.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua.

1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia.

1.- Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako zonen kalifikazio orokorra hirigintza antolamenduak garatu beharko du, kalifikazio xehatuaren bitartez.

2.- Kalifikazio xehatuak hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona pribatu guztiak azpizonatan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten denaren arabera.

3.- Planeamenduko definizioaren arabera, azpizona hirigintza antolamenduko eskalan existitzen den esparrurik oinarritzen da. Erabilerari xehatu berberak dauzkaten eta eraikuntza parametro berberak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa barne hartzen du.

4.- Plan honek xehatuki antolatu duen hiri lurzorian, azpizonen banaketa «4. Planoa. Kalifikazio xehatua» planoan islatuta azaltzen da.

2.- Kalifikazio xehatuak hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria azpizonen bi multzotan banatzen du:

a.- Azpizona publikoak.

b.- Azpizona pribatuak, bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta, ondorioz, hirigintza eraikigarritasuna.

3.- Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu ondorengo zehaztapenak azpizona bakoitzerako:

a.- Azpizonak zona pribatu edo irabazizko erabilerari pribatuak dituen zona gisa edo zona publiko gisa duen izaera.

b.- Berezko erabileraren definizioa eta/edo azpizonako eta/edo eraikuntzetako erraztuarena, eta baimendutako gainontzeko erabilerena.

c.- Baimendutako erabileren eraikigarritasun fisikoak.

d.- La edificabilidad urbanística, y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

No obstante, en el suelo urbano consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad ponderada media.

f.- La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido no obstante la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4.- En el caso concreto de las zonas A.2, "Asentamientos antiguos rurales" del suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y respetándose los requisitos b, c y f del punto anterior, cuando:

a.- Se pretenda la inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una finca o parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico o propiciado.

b.- En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico o propiciado de la zona, se pretenda incorporar la fracción necesaria (siempre que no supere el 50 por ciento de aquella parcela mínima) del resto de parcela hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

5.- En lo que atañe a las zonas rurales, (excluido el núcleo rural), además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

6.- En cualquier caso las posibilidades contempladas en los puntos anteriores requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

1.- La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2.- La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3.- La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

4.- En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan, la subzonificación queda plasmada en el plano "Plano 4. Calificación pormenorizada".

2.- La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a.- Subzonas públicas.

b.- Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

3.- La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona estas determinaciones:

a.- El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados o como pública.

b.- La definición del uso característico y/o propiciado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c.- Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d.- Lurralde planeamenduko zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatieetan edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraikin daitekeen etxebizitza kopurua.

e.- Hiri zerbitzuetako tokiko sistemaren oinarriko elementuen ezaugarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrotrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, planeamenduak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

f.- Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, kasuan kasu, azpizona publikoetakoak, ondorengo puntuak dauzkatenak:

f.1.- Oin berriko eraikuntzak egiteko baimendutako eraikuntza motak.

f.2.- Planaren ondoriozko lurzatiekatzea, gutxieneko lurzattia aipatuta, eta ondoko aldaketarako irizpideak.

f.3.- Altuera, solairu kopurua eta oin berriko eraikinen forma eta kokapena definitzen duten beste parametro batzuk.

f.4.- Gorde behar diren herriko eraikuntzak eta gainerako elementuak (kalifikatu gabeak eta inbentarioan sartu gabeak) adieraztea, eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntza esku-hartzeak aipatzea.

f.5.- Antolamenduz kanpo kokatutako eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

f.6.- Eraikuntzen solairuei lurzoruaren erabilerak xehatuki esleitzea, edo kasuan kasu, baimendutako erabileretara eta azpizona bakoitzerako ezarritako erabilera baimenduetara eta bateragarritasun irizpideetara igortzea.

1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1. Arabako Hirigintza Planeamenduaren Normalizatorako Sistemak (plan hau garatzeko erabili den informatikako aplikazioa da) erabakiaren kalifikazio xehatua ondorengo azpizonen oinarriko mota hauekin sistematizatzen du:

- a.- Bizitegitarako azpizonak.
- b.- Industriarako azpizonak.
- c.- Hirugarren sektoreko erabileretarako azpizonak.
- d.- Gizarte ekipamendu pribatuko azpizonak.
- e.- Komunikaziotarako azpizona publikoak.
- f.- Espazio libreen azpizona publikoak.
- g.- Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak.
- h.- Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak.
- i.- Azpizona publiko hidraulikoak.

2.- Azpizonen oinarriko mota horiek ondoren zerrendatzen diren aldagai edo taldeekin bat etorri garatzen dira:

- a.- Bizitegitarako azpizonak.
 - a.1. Antzinako hiri ezarpenetakoak.
 - a.2. Antzinako landa ezarpenetakoak.
 - a.3. Zabalgunekoa.
 - a.4. Eraikuntzako irekikoa.
 - a.5. Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.
 - a.51 Eraikuntza irekikoak.
 - a. Familia bakarreko eraikuntza atxikikoa.
 - a.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.
 - a.61. Familia bakarreko eraikuntza isolatukoa.
 - a.62. Bi familiako eraikuntzakoak.
- b.- Industriarako azpizonak.
 - b.1. Komunak.
 - b.11 Industria intentsibokoa.
 - b.12. Industria isolatukoa.
 - b.2. Industria berezikoa.
- c.- Hirugarren sektoreko erabileren azpizonak.
 - c.0 Orokorrak.
 - c.1. Merkataritzakoak.
 - c.11. Komunak.
 - c.12. Merkataritza azalera handietakoak.

d.- A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residenciales.

e.- Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

f.- Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

f.1.- Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

f.2.- La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación

f.3.- Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

f.4.- Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos (no calificados o inventariados) que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

f.5.- La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.

f.6.- Asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.

1. El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" (que es la aplicación informática con la que se ha desarrollado el presente Plan), sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

- a.- Subzonas Residenciales.
- b.- Subzonas Industriales.
- c.- Subzonas de Usos Terciarios.
- d.- Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.
- e.- Subzonas Públicas de Comunicaciones.
- f.- Subzonas Públicas de Espacios Libres.
- g.- Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- h.- Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- i.- Subzonas Públicas Hidráulicas.

2.- Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

- a.- Subzonas Residenciales.
 - a.1. De Asentamientos Antiguos Urbanos.
 - a.2. De Asentamientos Antiguos Rurales.
 - a.3. De Ensanche.
 - a.4. De Edificación Abierta.
 - a.5. De Edificación de Baja Densidad.
 - a.51 De Edificación Abierta.
 - a.52 De Edificación Unifamiliar adosada.
 - a.6. De Edificación de Muy Baja Densidad.
 - a.61 De Edificación Unifamiliar Aislada.
 - a.62 De Edificación Bifamiliar.
- b.- Subzonas Industriales.
 - b.1. Comunales.
 - b.11 De Industria Intensiva.
 - b.12 De Industria Aislada.
 - b.2 De Industria Especial.
- c.- Subzonas de Usos Terciarios.
 - c.0 Genéricos.
 - c.1 Comerciales.
 - c.11 Comunales.
 - c.12 De Grandes Superficies Comerciales.

- c.2. Ostalaritzakoak.
- c.3. Bulegoetakoak.
- d.- Gizarte ekipamendu pribatuko azpizonak.
- d.0 Orokorra.
- d.1 Irakaskuntzakoa.
- d.2 Kulturakoa.
- d.3 Aisialdikoa.
- d.4 Kiroletakoa.
- d.5 Osasun arlokoa.
- d.6 Gizarte zerbitzuetakoa.
- d.7 Zerbitzu publikoetakoa.
- d.8 Erljioarekin loturikoa.
- e.- Komunikaziotarako azpizona publikoak.
- e.1 Bideak.
- e.11. Errepideak.
- e.12. Kaleak.
- e.121 Galtzadak.
- e.22. Espaloiak.
- e.123. Aparkaleku atxikiak.
- e.124. Babeserako espazioak.
- e.2 Burdinbideak.
- e.3 Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
- e.31 Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak.
- e.32 Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- e.33 Bizikletenak.
- f.- Espazio libreen azpizona publikoak.
- f.1 Hirikoak.
- f.11 Parkeak eta lorategiak.
- f.12. Haurrentzako jolas eta atsedeen eremua.
- f.13. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- f.14. Lorategiak eta hondar-guneak.
- f.2 Hiriaz/herriaz kanpokoak.
- f.21. Picnicak egiteko eta/edo naturarekin kontaktuan egoteko eremuak.
- f.22 Bainuak eta hondartzak.
- g.- Gizarte ekipamenduko azpizona publikoak.
- g.0 Orokorra.
- g.1 Irakaskuntzakoa.
- g.2 Kulturakoa.
- g.3 Aisialdikoa.
- g.4 Kiroletakoa.
- g.5 Osasun arlokoa.
- g.6 Gizarte zerbitzuetakoa.
- g.7 Zerbitzu publikoetakoa.
- g.8 Erljioarekin loturikoa.
- g.9 Erakundeetakoa.
- h.- Zerbitzu azpiegituren azpizona publikoak.
- h.1 Ur hornidurakoa.
- h.2 Uraren saneamenduarena.
- h.3 Argindarraren ekoizpen eta hornikuntzarena.
- h.4 Hondakinak tratatzekoa.
- h.41 Hirikoak.
- h.42 Inerteak eta inertizatuak.
- h.43 Bestelako tratamenduak.
- h.5 Gas eta petrolio produktuen azpiegiturak.
- h.6 Telekomunikazioen azpiegiturak.
- I.- Azpizona publiko hidraulikoak.
- 3.- Azpizona publikoek eta horniduren azpizona pribatuek (c.1., d eta, hala badagokio, h) tokiko sistemen hornidura sarea barne hartzen du.
- 4.- Azpizona bakoitzak kode edo etiketa zehatza dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da; alde bakarra zera da, eremu motaren berezko erabilera orokorraren letra larria letra xehe batekin ordezkatzeko delatzen dela, eta letra hori azpizona motaren erabilera zehatuaren erabilera nagusiari dagokio.

1.3.3.3. artikulua. Udalerrri honetan dauden azpizonen zerrenda.

1. Plan honetan, aurreko artikuluan aipatutako azpizonen artetik, soilik multzo hauei dagozkien azpizonak daude: a1, a52, a62, b12, d8, e11, e12, e121, e122, e123, e22, f11, f13, f14, g1, g2, g4, g5, g9, h1.

- c.2 De Hostelería.
- c.3 De Oficinas.
- d.- Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.
- d.0 Genérico.
- d.1 Docente.
- d.2 Cultural.
- d.3 Recreativo.
- d.4 Deportivo.
- d.5 Sanitario
- d.6 Servicios Sociales.
- d.7 Servicios Públicos.
- d.8 Religioso.
- e.- Subzonas Públicas de Comunicaciones.
- e.1 Viarias.
- e.11 Carreteras.
- e.12 Calles.
- e.121.Calzadas.
- e.122 Aceras.
- e.123.Aparcamientos Anexos.
- e.124 Espacios de Protección.
- e.2 Ferroviarias.
- e.3 Peatonales y/o de Bicicletas.
- e.31 Calles y Paseos Peatonales.
- e.32 Calles Peatonales con Tolerancia.
- e.33 De Bicicletas.
- f.- Subzonas Públicas de Espacios Libres.
- f.1 Urbanas.
- f.11 Parques y Jardines.
- f.12 Áreas de Juego y Recreo de Niños.
- f.13 Plazas y Áreas Peatonales.
- f.14 Jardines y Espacios Residuales.
- f.2 Extraurbanas.
- f.21 Áreas de Picnic y/o de Contacto con la Naturaleza.
- f.22 Baños y Playas.
- g.- Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- g.0 Genérico.
- g.1 Docente.
- g.2 Cultural.
- g.3 Recreativo.
- g.4 Deportivo.
- g.5 Sanitario
- g.6 Servicios Sociales.
- g.7 Servicios Públicos.
- g.8 Religioso.
- g.9 Institucional.
- h.- Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- h.1 De Abastecimiento de Agua.
- h.2 De Saneamiento de Agua.
- h.3 De producción y suministro de Energía Eléctrica.
- h.4 De Tratamiento de Residuos.
- h.41 Urbanos.
- h.42 Inertes e Inertizados.
- h.43 Otros tratamientos
- h.5 De Infraestructuras de Gas y Productos Petrolíferos.
- h.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- I.- Subzonas Públicas Hidráulicas.
- 3.- Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (c.1, d, y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de sistemas locales.
- 4.- Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación, se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global característico del tipo de zona se sustituye por una minúscula correspondiente al uso característico pormenorizado del tipo de subzona.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

1. - En el presente Plan, de las citadas en el artículo anterior, solo existen subzonas pertenecientes a los grupos a1, a52, a62, b12, d8, e11, e12, e121, e122, e123, e22, f11, f13, f14, g1, g2, g4, g5, g9, h1.

2.- Laburki adierazteko, udalerrian dauden azpizona guztien zerrenda osoa eta zehatza Txosteneko I. Eranskinean, "Txostenak" izenekoan, jaso da.

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia onartuak.

1.- Ez da izango planeamenduaren aldaketa tokiko bide hornidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea, ondorengo irizpideen arabera egiten denean:

a.- Ibilgailuzko trafikoa daukaten kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikorako bideratutako espazioak ibilgailuak ere igarotzeko zabaltzeko, edo igarotzeko modu biezako araubide misto eta kontrolak ezartzeko zehazpenak aldatzea. Erabileren aldaketa hori udalaren gobernuko organo egokiak hartuko du.

b.- Bideen eta oinezkoentzako bideen sistema eta horien barruko lurren barneko diseinuaren eta erabileraren helburu zehatzaren arteko mugen egokitzapena.

2.- Orobat, ez da planeamenduaren aldaketa izango azpizonak lehendik dauden lurzatiara egokitzea, zona beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

a. - Zalantzarik gabe frogatzea, planeko antolamenduaren bidez, zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egitea lortu nahi izan dela.

b. - Ez gutxitzea hirigintza legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunak onestea.

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena

1.3.4.1. artikulua. Planeamendua garatzeko araubidearen definizioa.

1.- Ezartzekoa den araubidearen definizioa.

Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zedarritutako AXEetan aplikatzen den garapen planeamenduko araubideeko zehaztapen arauemaileak zehazki definituta daude 2. liburuan sartutako AXE bakoitzeko arau berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoaren idatz zatian.

2.- Plan honek xehatuki antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko araubidea.

Plan honek xehatuki antolatutako AXEak plan hau zuzenean gauzatzeko eremutat hartuko dira. Halakotzat hartuta ere, horientzat denentzat edo batzuentzat formulazio hau egin ahalko dra:

a.- Urbanizazioaren xehetasunezko azterlanak eta obra proiektu osagarriak, hiru lurzoru finkatuaren jarduketara isolatuen kasuan.

b.- Xehetasunezko azterlanak, jarduketa programa urbanizazioaileak, berriro lurzatikatzeko proiektuak edo, hala badagokio, jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, hiru lurzoru finkatugabearen edo urbanizagarriaren kasuan.

c. - Jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatzeko eremuetan sartuta ez dauden sistema orokor eta tokikoen elementuen kasuan.

Aurrekoa gorabehera, Udalak egoki irizten badiu, hiri lurzoruaren plan bereziak idatzi ahalko ditu, AXEen mugei lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatua hobetzeko asmoz baina egiturazkoa aldatu gabe. Nolanahi ere, aldaketa hirigintza eraikigarritasuna eta haztatua handitu gabe hornidura publikoak gehitzeko bada, ez da beharrezkoa izango HAPO hau aldatzea, nahiz eta egiturazko antolamenduko beste zehaztapen batzuk aldatu.

3.- Plan honek xehatuki antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarri sektorizatuan planeamendua garatzeko araubidea.

Plan honek xehatuki antolatu ez dituen AXEetan, aurreko puntuan ezarritako antolamenduko aurreikuspenak gauzatu aurretik, dagokion

2.- En aras de la brevedad, la relación completa y precisa de todas las subzonas existentes en el municipio está contenida en el Anexo I de la Memoria denominado "Informes".

Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

1.- No constituye alteración de planeamiento el Intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a.- La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

b.- El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2.- Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a. - Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

b. - Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

1.- Formulación del régimen aplicable.

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de las AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución de la norma particular de cada AOP incluida en el Libro 2.

2.- Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan.

Los AOP ordenados pormenorizadamente por este Plan se considerarán ámbitos de ejecución directa de este Plan. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

a.- Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b.- Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

c. - Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior si el Ayuntamiento lo considera conveniente podrá redactar planes especiales en suelo urbano, sin necesidad de ajustarse a los límites de los AOP, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada no será necesaria la modificación de este PGOU aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbano o urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por este Plan.

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación esta-

garapen plana, plan partziala edo plan berezia aurkeztu beharko da, kalifikazio xehatua zehazteko helburuarekin.

4.- Planeamendua sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarrian garatzeko araubidea.

Lurzoru urbanizagarria garatzeko, alde zurretik bete beharreko baldintza izango da sektoreka banatzeko plan bat izapidetzea, sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarriak berezko dituen zehaztapenak emateko. Une horretatik aurrera, artikulua honetako 2. edo 3. puntuetan ezarritako araubidea aplikatuko da, antolamendu xehatua araubide horretan sartu ahala.

5.- Planeamendua lurzoru urbanizaezinean garatzeko araubidea.

a.- Lurzoru urbanizaezinean honela jokatu da:

a.1 Egiturazko lanetarako eremuetan, plan berezi bat formulatuko da, dagokion arloko legediarekin bat etorritik gauzatu ezean edo HAPO honek hori egitea premia gabeko bihurtzen duten zehaztapenak ezarri ezean.

a.2 Halaber, beharrezkoa izango da plan berezi bat idaztea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a) artikuluan jasotako jardueren baimenetan, baldin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan aurreikusitako inguruabarrak gertatzen badira.

a.3. Udalbatzak egoki irizten duenean, ingurumen fisikoa babesteko plan bereziak egitea exijitu ahalko du.

b.- Lehen esandakoa alde batera utzita, zuzenean gauzatuko dira plan honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku-hartzeak eta ekintzak, baita horren esparruan sartutako lurretan eragina daukatenean ere.

1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitateak

1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa.

1.- Kontzeptua: "Eraikigarritasun fisikoa" planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera da. "Gordina" eta "hirigintzakoa" izan daitezke, eta horien kontzeptuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluetako 1, 2 eta 3. puntuetan zehaztutakoak dira.

2.- Eraikigarritasun fisikoa honako bi prozedura hauetariko baten bitartez arautu daiteke:

a.- Ordenantzen bitartez, modu berariazko eta zenbakizkoan:

b.- Eraikitze modua araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3.- Bi modu daude eraikigarritasun fisikoa esleitzeko, izan gordina edo izan hirigintzakoa:

a.- Eraikigarritasun absolutua: planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da (m^2t). Esleipen mota hori zuzenean edo zeharka erregulatu ahalko da.

b.- Eraikigarritasun koefizientea: planeamenduak esparru jakin batean, azalera metro karratu bakoitzeko, eraikitzea baimentzen duen azalera eraikigarria da. Metro karratu eraikigarritan azalera metro karratutan adierazten da (m^2t/m^2s).

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasuna aplikatzen eta/edo eraikigarritasuna neurtzen den esparruaren arabera, bertan honako bi modalitate hauek aurkezten dira.

a.- Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzorian zuzenean aplikatzen dena da, alde batera utzita, kasuan kasu, jabari publikokoa izatera igaro behar duen edozein lur.

b.- Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako ekintza baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharretarako jabari publikora igaro behar diren lurak dauden esparru bat da.

Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako

blecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, plan parcial o plan especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 o 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5.- Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable.

a.- En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1 En los ámbitos de las operaciones estructurales se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente PGOU establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2 También será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

a.3 Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b.- Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física.

1.- Concepto: Se entiende por "edificabilidad física" la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en "bruta" y "urbanística", cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a.- A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.

b.- Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3.- Existen dos formas de asignar la edificabilidad física, sea bruta o urbanística:

a.- Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b.- Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a.- Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b.- Edificabilidad física global: es aquélla que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edifi-

koefizientearen emaitza eta aipatutako esparruko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpizonako arategian edo AXEko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

5.- Eraikigarritasun fisikoen xehatzea:

a.- Xehatzearen arabera, eraikigarritasuna honako faktore hauen bitartez ezarri ahalko da:

a.1 Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2 Eraikigarritasun partzialak erabileren eta/edo solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).

b.- Planeamenduak eraikigarritasuna honako modalitate bi haue-
tariko baten edo bien bidez esleitu ahalko du.

6.- Eraikigarritasunak adieraztea.

Planeamenduak bereizi egingo ditu eraikigarritasun gordina (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta hirigintzako (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ez baldin bada ezartzen, adierazitako eraikigarritasun fisikoa osoki erabilera pribatukoa dela ulertuko da.

1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak.

1.- Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzako kanpoko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

a.- Beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliei dagokiena.

b.- Erabilera pribatuko beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliak, eta irteten edo sartzen diren gorpuz irekiak edo hegala irekiak, hirigintzako arau hauetako 1.5.1.25 "Fatxadetako irtegunek eta sargunek" artikuluan definituta daudenak, zenbatu egingo dira eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuko dira.

c.- Etxadi patioak.

d.- Sabaiaz estalitako estalpe edo azalerak, baina beren oinarrian eta altuera osoan itxituraz libre direnak.

e.- Eraikinaren zerbitzurako erabileretarako erabiltzen diren teilatupeko solairuen azalera.

f.- 1,5 metro baino gutxiagoko altuera daukaten gela solairuen eta teilatupeko solairuen azalera, edozein kasutan.

2.- Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

1.3.5.3. artikulua. Biztanleria edo etxebizitza dentsitatea.

1. Biztanleriaren dentsitate deritzo planeamenduak esparru jakin batean eraikitzea baimentzen duen etxebizitza kopuruari.

2. Motak: Parametro hori planeamenduan honako hauen bitartez finkatuta egon daiteke:

a) Etxebizitza kopuru finkoa.

b) Aipatutako esparruko hektarea bakoitzeko eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefiziente baten bitartez.

c) Lurzati bakoitzeko gutxieneko azalera bat eta/edo eraikuntza tipoa adieraziz.

3. Bizitegitarako zona eta azpizona guztietan izango da nahitaezkoa biztanleria edo etxebizitza dentsitatea adieraztea, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoru gisa sailkatutako a.1 eta a.3 zonei dagozkienetan izan ezik.

LAUGARREN TITULUA.- PLANEAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena.

1.4.1.1. artikulua. Lurzoruaren zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1.- Lurzoruari buruzko legedian ezarritako ondoretarako eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11,

cabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular de la AOP se especifique otro procedimiento.

5.- Desgloses de las edificabilidades físicas:

a.- En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1 La edificabilidad total del ámbito.

a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante).

b.- El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6.- Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad.

1.- En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excepcionándose las siguientes superficies:

a.- La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b.- Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c.- Los patios de manzana.

d.- Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e.- Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f.- En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2.- En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial.

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.

b) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.

c) Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales, salvo en las correspondientes a las "a.1" y "a.3" clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo.

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

1.- A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de

13 eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorritz, udal barrutiko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria (gauzatzeko bidean, sektorizatua eta sektorizatugabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2.- Lurzoru mota bakoitzaren mugaketa "P2. Lurzoruaren Saillkapenaren Planoa. Hirigintzako esku-hartze eremuak" planoan zehazten da.

3.- Era berean, hiri lurzorua kategoria hauetan banatzen da: "hiri lurzoru finkatua", "eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatutako hiru lurzoru finkatugabea" eta "urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzorua". Horiek denak ere marraztuta daude aipaturiko planoan.

4.- Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek bereizten dira:

a.- "Lurzoru urbanizagarri sektorizatua" da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dituen eta plan honek ezarritako epean gauzatu behar dena. Planaren bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke xehatuki.

b.- "Sektoretan banatu ez den lurzorua" lurzoru erreserba soil bat da, eta, oraindik antolamendu orokorreko berezko zehazpenak ez daukanez, hori garatzeko beharrezkoa izango da sektoretan banatzeko plan bat egitea.

a.- Kasu berezi gisa, "gauzatzeko ari den lurzoru urbanizagarria" da aurreko planeamendu orokorrak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu duena, garapen planeamendua baduena eta plan hau idazten hastean gauzatzeko hasi dena baina oraindik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11. artikuluan eskatzen den urbanizazio maila ez duena.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatua esleitzea.

1.4.2.1. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren eta batez besteko eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua.

1.- Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatua.

Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua 2/2006 Legeko 35.4 artikuluan zehazten da; hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten die soilik, eta lortzeko gauzatzeko eremuak atxiki zaizkien lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrei

2.- Lurralde esparru baten eraikigarritasun haztatua.

Eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.5 artikuluan zehazten da.

1.4.3. kapitulua. Planeamendua gauzatzeko.

1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak.

1.- Beren arau berezietako "Hirigintza araubide orokorra" idatz zatiaren arabera jabetza kentzeko sistema aplikatu behar zaien AXEetan, zehaztapen honek planeamendu orokorrak berezko dituen arauetako maila eta lotura izango ditu, eta, hori aldatzeko, plan orokorra aldatzeko espediente bat izapidetu beharko da.

2.- Betiere, ezarritako hirigintza aurreikuspenak gauzatzeko ondorioz legeko biztanleak eraitsi behar diren eraikinetatik kaleratu beharko direla aurrez ikusten baldin bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko bigarren xedapen gehigarrian ezartzen den bezala definitu beharko dira tartean sartuta dauden agenteei dagozkien erantzukizunak, kaleratuek haren ordeko etxebizitza batean sartuak izateko daukaten eskubideari erantzuteko.

1.4.3.2 artikulua. Gauzatzeko jarduketak motak eta eremuak. Egikaritze unitateak.

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat etorritz, jarduketak hauek bereizten dira:

a.- Jarduketa isolatuak: xede bakar gisa lurzatiak eta orubeak sustatzea dute, eta, kasuan kasu, eraiki aurretik edo eraikitzen ari direnean urbanizatzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako baldintzekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11.3.a) eta 136. artikuluetan eskatzen den urbanizazio maila iristegatik integratutako jarduketetatik bereizten dira, bai eta hornidura jarduketetatik ere, ez baitute eraikigarritasun haztatuko gehikuntzarik aurrez zegoenarekin alderatuz.

la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2.- La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano "P2. Plano de Clasificación del Suelo. Áreas de Intervención Urbanística".

3.- El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado", "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por urbanización". Todos ellos están también dibujados en el plano mencionado.

4.- En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a.- El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan o mediante el planeamiento de desarrollo.

b.- El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisarán para su desarrollo de la previa redacción de un plan de sectorización.

a.- Como caso especial, el "suelo urbanizable en ejecución" que es el clasificado como suelo urbanizable por el anterior planeamiento general, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada.

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.

1.- Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial.

El concepto de edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2.- Edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial.

El concepto de Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general.

1.- En los AOP en las que en el apartado Régimen Urbanístico General de sus normas particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

2.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

1.- De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se distinguen las actuaciones siguientes:

a.- Actuaciones aisladas; son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b.- Hornidura jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan deskribatutakoak dira, eta horien xedea hornidura karga gauzatzea da, aurrez zegoenarekin alderatuz eraikigarritasun haztatua handitu bada. Definizioz, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren gainean hedatzen dira, baina banaka hartutako orubeei eta lurzatiei soilik aplikatzen zaizkie; izan ere, hornidura karga libratzeko beharra alde batera utzita, jarduketa integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila dute.

c.- Jarduketa integratuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 138. artikuluan deskribatzen dira, eta halakotzat hartzen dira jarduketa isolatuen edo hornidura jarduketan definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak egikaritzeko jarduketa ere ez direnak. Definizioz, hiri lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarri osoan hedatzen dira, eta horietako bakoitzak gutxienez egikaritze unitate bat du.

d.- Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak egikaritzeko jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 139. artikuluan araberara, honako hauek dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak, lurzoru, ondasun eta eskubideok ez egotearen aurreko artikuluan araberara jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

Horien xedea da jarduketa integratuei atxikita edo haietan sartuta ez dauden lurzoru mota guztien sistema orokorrek egikaritzea. Baita hiri lurzoru kokatutako tokiko sistemak egikaritzea ere, betiere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira inskribatzen hornidura jarduketei eskatzen zaien kargaren barruan.

3.- Gehigarri gisa, eremu berezizat hartzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.f) artikuluan ezarritako ondoretarako gauzatze eremuei atxikitako sistema orokorrak.

2.- Egikaritze unitateak jarduketa integratuak banatzen diren eremuak dira, eta horien xedea da azalera osoa lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko eginkizunak modu bateratuan betetzen direla arautzea. Horien irismena, edukia eta mugaketa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 144. eta 146. artikuluetan araututa daude.

1.4.3.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea.

1.- Orubetzat hartzen diren lurzoru honetako lursailetan, zuzenean eraiki ahalko da, eta, kasuan kasu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 136. artikuluan ezarritako lurzatiak zuzenean pean jarri ahalko dira.

2.- Orubetzat hartzen ez diren lursailetan, eraiki aurretik, urbanizazio obra osagarrien proiektu bat onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onesteko eta lurzatiaketa eta obra baimenak emateko, kasuan kasu, alde aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurrak.

3.- Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, geratu egingo dira urbanizazioaren obra osagarriak eta planeamenduak jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatutako lursailen nahitaezko eta doako lagapena, proiektua onartu arte.

1.4.3.4. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua edo hornidura jarduketan hiri lurzorua gauzatzeko araubidea.

1. Eraiki aurreko urrats gisa, lursail hauetan libratu egin beharko da hornidura karga, dagokion AXEari buruzko araudian eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premia neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 2. artikuluan araututako prozeduraren araberara.

b.- Actuaciones de dotación: son aquellas descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente. Por definición se despliegan sobre suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones integradas.

c.- Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tienen tal consideración aquellas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales. Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado y en todo el suelo urbanizable y comprenderán cada una de ellas al menos una unidad de ejecución.

d.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo son aquellas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritas a actuaciones integradas.

Tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas. Así como la de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas o no se inscriban dentro de la carga exigible a las actuaciones de dotación.

3.- Adicionalmente se consideran como ámbitos especiales aquellos sistemas generales adscritos en ámbitos de ejecución a los efectos previstos en el artículo 53.f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- Las unidades de ejecución son los ámbitos en que quedan divididas las de las actuaciones integradas, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance; contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas.

1.- En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- En los terrenos que no tengan la consideración de solar previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3.- En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de normalización de fincas se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada o de actuaciones de dotación.

1.- Como paso previo a la edificación, en estos terrenos deberá liberarse la carga dotacional según el procedimiento regulado en la normativa de la AOP correspondiente y en el artículo 2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2.- Hornidura karga libratu ostean, urbanizazio bidez finkatutako hiri lurzoruan jarduten den modu berean jardungo da.

1.4.3.5. artikulua. Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzorua (jarduketa integratua) edo hornidura jarduketan hiri lurzorua gauzatzeko araubidea.

AXEetan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduketa integratu bakoitzaren urbanizazio jarduketaren programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, kasuan kasu, jarduketa esleituta) eta, hala badagokio, lurzatiak eta urbanizazio proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

1.4.3.6. artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketan eremuetan aplikatzeko den gauzatzeko araubidea.

Halako jarduketetan beti desjabetze bidez jardungo da.

1.4.4. kapitulua. Urbanizazioa gauzatzea.

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

1.- Urbanizazio obrak, kasuan kasu dagokionaren arabera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194 eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatu dira.

2.- Horri dagokionez, AXE bakoitzean hirigintza arau hauek 2. Liburuan jasotako arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo, garapen planeamendua egin bada, hor ezartzen diren baldintzak.

3.- Egikaritze unitateko hirigintza proiektu bat behin betiko onetsi ostean, hirigintza lanak hasi ahalgo dira, baita dagozkion birzatiaketa proiektuak behin betiko onetsi ez badira ere, udalak alde aurretik baimentzen baldin badu, eta baimena eragina jasotzen duten hirugarren pertsonen eskubideei kalterik egin gabe emango da.

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

1.- Hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen osaketa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalgo dituzte, eta beharrezkoa bada, planeamenduak sistema horietarako ezartzen dituen azpizona xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu azpiegituretako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, dagozkion obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1.- Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arategian eta hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2. Bertan zehaztapenik ez badago, udalbatzak kasu bakoitzean definitu ahalgo ditu aplikatu beharreko baldintzak, udaleko sustapeneko lanetan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzailak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.4.4.4. artikulua. Udalerrikoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzeko.

1.- Behin betiko onetsi den urbanizazio proiektu batean aurrez ikusten diren lanak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango alde aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Hala ere, nolana ere, sustatzaila edo titularrak Udalarri lan horiek noiz hasiko diren eta noiz bukatuko diren jakinarazi beharko dio, baita horien etapa guztien ere, egotekotan.

3.- Horretarako, Udalak lanen exekuzioan geroago egingo duen kontrolean, hirigintza antolamenduen osagarri diren udal orde-

2.- Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (de actuaciones integradas) y del urbanizable.

La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En estas actuaciones se actuará siempre por expropiación.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización.

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

1.- Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- A este respecto, en cada AOP se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida en el Libro 2 de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

3.- Una vez aprobado definitivamente un proyecto de urbanización de una unidad de ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas locales y generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1.- Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

1.- La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

3.- A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales

nantzeta ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

1.4.5. kapitulua. Eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.4.5.1. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.- Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

a.- Orubetzat hartzen ez diren lurretan, lurzatiketa eta obra baimenak emateko, kasuan kasu, beharrezkoa izango da alde zuretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzea, eta Udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalgo ditu horren bermeak.

b.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lursailetan eraikitze baimena eskatu ahalgo da (orube bihurtu aurretik), betiere 76ko Legearen Hirigintza Kudeaketari buruzko Arautegiko 41. artikuluan ezarritako betekizunak betetzen badira.

2.- Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a.- Eraikitze baimenak plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 189. artikuluan ezarritako epean.

b.- Halaber, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzeta alde zuretik definituta ez baldin badaude, eraikitze baimena emateko egintzan, obren hasiera, gehieneko etenaldia eta bukaerako eraikuntza epeak ezarriko dira.

Epe horiek ere ezarri beharko dira urbanizazio lanak eraikuntzaren osagarri gisa edo aldi berean gauzatzekotan.

1.4.5.2. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitze ahalmena gauzatzea.

1.- Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3. artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzekoa den arloko araudia.

3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a) artikuluan ezarritakoari jarraituz, beharrezkoa izango da hirigintza baimena izatea, baina, horretaz gain, kasuaren arabera, arloko legediarekin bat etorri izatekoak diren baimenak edo onarpenak ere lortu beharko dira.

4.- Plan berezi bat egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den esparruetan, plan hori egiten ez den bitartean, dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

5.- Plan honetan eraikitze baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistro ziurtagiria aurkeztea.

1.4.6. kapitulua. Eraikuntzako araubidea eta alde zuretik existitzen diren erabilerei buruzkoa.

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

1.- Plan honetan Auzulatu eraikuntzari buruzko araubideak kontuan hartzen du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritakoa.

2.- Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta planeamenduekin bat ez datozen eraikinen araubidea.

y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de al ordenación urbanística establezcan.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable.

1.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a.- En los terrenos que no tengan la consideración de solar la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b.- En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de adquieran la condición de solar) si concurren los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del 76.

2.- Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a.- Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b.- A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación

3.- La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

4.- En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan la obligatoriedad de la formulación de un plan especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

5.- En todos aquellos casos en los que en el presente Plan se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes.

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1.- El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 101.

2.- En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin

Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango AXEen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3.- Bestalde, ondare historiko-arkitektonikoa babestu eta zaintzeko araubidea eta, ondorioz, katalogoan jasota dauden eraikinak eta gainontzeko elementuak hirigintzako arau hauetako 3. Liburuan ("Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak")-daude jasota.

1.4.6.2. artikulua. Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada, sistema orokorren eta tokikoaren jarduketa isolatu, integratu edo exekuzioko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. Plan honekin bat ez datozen elementuak P5 "Eraikitze baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoan identifikatuta daude.

2.- Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeko, beharrezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza eskuhartze gehiago egitea, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin.

3.- Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

4.- Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko zonan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez badaude jabari publikoak eraikitzeo desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

1.4.6.3. artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.b artikuluaekin bat etorritik, planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazio gisa definitzen dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2.- Bi maila bereizten dira horietan:

a.- A maila: Antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartzen den bi solairuko kopurua gaintzen dutenak.

b.- B maila: Antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokotzat hartzen ez direnak eta A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak.

3.- Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberitze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgaiketa esku-hartzeak gauzatzea baimentzen da, beriere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren erdia gaintzen ez baldin badute.

Halaber, horietako zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke eta gehieneko lerrokaduratik irteten bada, araubide honetatik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

4.- AXE bakoitzeko arau berezian ezarriko dira planeamenduarekin bat ez datozen b mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

perjuicio de que la norma particular de las diversas AOP puedan regular situaciones particulares.

3.- De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el Libro 3. "Normas Específicas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales" de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

1.- Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Los elementos disconformes con este Plan están identificados en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso".

2.- La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3.- Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4.- Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable.

1.- De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2.- Se distinguen en ellos dos grados:

a.- Grado A: aquellos que sobresalen de las líneas máximas u obli-gatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.

b.- Grado B: los que incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A.

3.- En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable, por medios técnicos normales, de la que sobresalga de la alineación máxima, quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4.- La Norma particular de cada AOP establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

Bestela, handitzea ez beste eraikuntzako esku-hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

1.4.6.4. artikulua. Planeamendurekin bat datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Planeamendurekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eraikuntza jarduketak hirigintza antolamenduak ezartzen duenari egokitu zaizkio.

1.4.6.5. artikulua. AXEetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egiteko daukaten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1.- AXE, gune edo sektore bat garatzeko plan honek exijitutako planeamendua onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan soil-soilik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak egin ahalko dira.

2.- Planeamendu xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

1.4.6.6. artikulua. Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak.

1.- Plan honek debekatzen dituen edo ingurumen, segurtasun eta osasunaren babesaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateraezinak diren erabilerak dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, betiere gabeziak ezin badira konpondu neurri zuzentzaileen bidez, 1.4.6.2. "Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" artikuluko 2. puntuan xedatutakoa aplikatuko da. Hala ere, ingurumenaren, segurtasunaren eta osasunaren gaineko eraginak gutxitzeko obrak egin ahalko dira.

2.- Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, harik eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jarduerarik gabeko lokaletan erabileren berrien jarduera sailkapenaren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko.

3.- Planeamendurekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan haizu da egon dauden erabilerak mantentzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabileren aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabileren berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatua onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4.- AXEetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

5.- Hirigintza antolamendurekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, edozein erabileren aldaketa baimenduko da, betiere erabileren berria baimenduta badago eta plan honetan ezarritako bateragarritasun baldintzak betetzen baditu.

6.- Jardueraren etena, artikuluko honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan jarduera ekonomikoaren zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera eten dela joko da enpresen titulartasuna eskualdatu bada.

1.4.6.7. artikulua. Antolamendutik kanpoko eta planeamendurekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

1.- Landaguneko zonetan, hiri lurzorurako ezarritako araubidea aplikatuko da.

2.- Gainerako lurzoru urbanizaezinean, lurzoru urbanizaezinean dauden antolamendutik kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa kalifikatzen dira.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, también podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada.

1.- En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes solo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

1.- En los edificios, construcciones e instalaciones que alberguen usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2.- El resto de usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades, de nuevos usos en locales sin actividad.

3.- En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4.- En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5.- En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

6.- Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE), al por un período superior a doce meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

1.- En las zonas de núcleo rural se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano.

2.- En el resto del suelo no urbanizable, se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.2.1 artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b.- Babes bereziko J.1 zonetan daudenak eta kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituztenak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan aurreikusitako obrak ahalgo dira horietan.

3.- Landako eremuetan, honako hauek kalifikatuko dira planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa: J.2 "Babestuak" zonetan daudenak eta kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituztenak baina "alde zurretiko erabilera onartu" gisa hartzen direnak.

Ondorio horietarako, honako erabilera hauek alde zurretiko erabilera onartuak izango dira:

a.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez dauden etxebizitzak. Alde zurretiko eraikigarritasunaren ehuneko 10 handitu ahalgo dira gehienez. Ezingo dira egin plan hau behin betiko onartzen denean dauden baino etxebizitza gehiago.

b.- Turismoko apartamentuak, oporretarako turismo etxebizitzak, etxe partikularretako ostatuak eta landetxeak arautzen dituen uztailaren 29ko 191/1977 Dekretuan arautzen diren jarduerak eta landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuan arautzen direnak.

c.- Gizarte ekipamendua, honako hauek izan ezik: Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jardueretakoak; jolas eta zori jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalbatzak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Alde zurretiko eraikigarritasunaren ehuneko 25 handitu ahalgo dira gehienez.

4.- Aurreko puntuaren arabera planeamenduarekin bat ez datozen eraikin gisa kalifikatuta ez dauden gainerakoetan, antolamenduak finkatutako eta alde zurretiko existitzen ziren eraikuntza gisa hartuko dira.

Multzo horren barruan sartzen da baserrien kasu berezia. Horiek bereraike ahal izango dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan adierazitako baldintzetan.

5.- Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak egiten jarraitu ahalgo da, jarduera eteten den arte.

Eraikuntza horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Egoera hori gertatzen baldin bada, jarduera eten dela ulertuko da.

6.- Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eteten den arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean onetsita badaude eta ondore horretarako ezarri diren erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

Artikulu honen ondoretarako, eraikin horietan jarduera eten dela joko da enpresen eta/edo eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7.- Halaber, jarduera eten dela joko da, artikulu honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan jarduera ekonomikoan zergan (JEZ) baja duenean.

1.4.6.8. artikulua. Artapen betebeharraren edukia.

1.- Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarren elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apaintze egoera onean mantendu beharko dituzte, hiri-gintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Ondorengoak artapenaren alorreko betebeharren barruan daudela ulertzen da:

a.- Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.2.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

b.- Los que situados en las zonas J.1, de especial protección, alberguen usos no autorizados por la calificación global.

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.- En las zonas rurales se consideran edificios, construcciones o instalaciones calificados como disconformes con el planeamiento, los que, situados en las zonas J.2 "Preservadas", albergan usos no autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de "usos preexistentes tolerados".

A estos efectos son usos preexistentes tolerados los siguientes:

a.- Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 10 por ciento de la edificabilidad preexistente. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

b.- Las actividades reguladas en el Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en casas particulares y las casas rurales, y en el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

c.- Equipamiento comunitario, exceptuando: Salas de baile, discotecas y actividades similares; Juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la Corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 25 por ciento de la edificabilidad preexistente.

4.- El resto de los edificios no calificados disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

5.- Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

6.- En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

En estos edificios se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

7.- Se considerará asimismo que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando la actividad sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación.

1.- Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a.- Jabetzaren segurtasuna, osasungarritasuna eta herri apainketaren baldintzen nariadura saihesteko lan eta obra horietan, beti, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintzak sartuko dira, baita elementu edo instalazio horien elementuen ohiko birjarpenak ere.

b.- Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarreen (ehuneko 50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerako oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Herri erabilerako edo gizarte intereseko arrazoiak direla-eta higiezina artatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2.- Jabetzari lotuta dagoen artapen edo/eta konpontzeko betebeharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3.- Urbanizazioen kasuan, artapenaren betebeharrak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoak eraenduko du.

1.4.6.9. artikulua. Segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintzak.

1.- Artapen betebeharrak betetzearen ondoreetarako eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkotzearen ondoreetarako, segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintza hauek beteko dira:

a. - Orubeak:

a.1 Hesiz inguratuta egon beharko dute, 1.5.1.30. artikuluko 2. puntuan azaltzen den bezala.

a.2 Putzuak eta maila ezberdintasunak babestu edo seinalez-tatuko dira, istripuren bat eragin baitezakete.

a.3. Orubeak garbi mantenduko dira, eta, horien gainean, banaketa eta hornikuntza sareekiko eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoekiko zortasunak beteko dira.

b.- Urbanizazioak:

b.1. Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hartuneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

b.2 Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

c.- Eraikinak:

c.1. Eraikuntzen irtenuneak eta gainaldeak beti urarekiko iragazkaitz mantenduko dira; haien egitura suaren aurka babesturik egongo da eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.

c.2. Eraikuntzen egiturari dagozkion elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan artatuko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketen iragazpenetatik ere.

c.3. Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta aireztapen eta argiztapen baldintza egokietan mantendu behar dira, ezarri zaizkion erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.

c.4. Bai eraikinean bai inguruko gune libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5. Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6. Eraikinen fatxada behar den moduan artatu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2.- Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3.- Artikulu honetako edukia osatu eta, hala badagokio, aldatu ahalgo da, hirigintza antolamenduen osagarri den udal ordenantza baten bitartez.

a.- Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b.- Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del 50 por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2.- El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3.- En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

1.- A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a. - Solares:

a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.30. "Vallados".

a.2 Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3 Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b.- Urbanizaciones:

b.1 El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2 En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c.- Construcciones:

c.1 Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2 Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

c.3 Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

c.4 Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5 Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6 La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

3.- El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

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

1.- Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri lurzoru finkatugabeen, lurzoru urbanizagarrian eta hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 36. artikuluan ezarritako eran.

2.- Aipaturiko artikuluan ezarritako gainerako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

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

b.- Erabileraren eta/edo obra izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta beren-beregi adierazi beharko da erabilerak lizeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatu diren lurretan erabilera kokatzeko beharra bidezkotu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintza ingurabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legezatzearen ikuspegitik.

c.- Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigo armatzuko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta fabrikako itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmuntagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarri eginak, edo lonazko gainaldeak.

d.- Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko planeamendua betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira 2 metrotik gorako lurrerauzketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3.- Aurreko ataletan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, beren-beregi luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta lanak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, Administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete baino lehen ere.

4.- Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea, baldin eta aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiri baten bidez, baimenaren egilespena, horren izaera eta baimena ezeztatzeagatik eta erabileren edo/eta obraren etete eta eraisteagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik eza eraso ez bada. Herri agiria formalizatzearen eta hori erregistroan sartzearen gastuak, adibidez, behin-behineko baimena, baimenduaren pentzutari izango dira.

BOSGARREN TITULUA.- AZPIZONA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak ezartzeko oinarriko definizioak.

1. atala. Definizioak eta hirigintzako parametroak.

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzatia.

1.- Finka honako hau da: jabe bati edo batzuei pro indiviso eta berei ez beste inori esleituriko lurzoru edo eraikigintza unitatea, sestran, hegalkinean edo lurpean egon daitekeena. Hipoteka legeriaren arabera Jabetza Erregistroan folioa ireki dezakeenean, erregistro finkatzen jotzen da.

2.- Lurzatia honako hau da: eraikigarritasuna eta erabilera edota hirigintza erabilera berezia bakarrik esleitu zaion lurzoru unitatea, hala sestran nola hegalkinean edo lurpean dagoena.

Azpiizonetan aplikagarri diren erabilerak eta parametroak esleitzearen ondoretarako, honako hau izango da lurzatia: eraikigarri-

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

1.- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

a.- Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b.- Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c.- Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d.- Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3.- La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4.- No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

TÍTULO QUINTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela.

1.- Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2.- Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

A los efectos de la asignación de los usos y parámetros aplicables en las subzonas, se entiende por parcela la unidad de suelo en la

tasuna eta erabilera edota hirigintza erabilera bereizia bakarrik esleitu zaion sestrako lurzoru unitatea.

3.- Finkak eta lurzatiak nola eratzen diren eta beren artean zer erlazio dagoen Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legeko 17. artikuluan dago araututa.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.- Plan hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak izanez gero. Halaber, eskuz landutako objektu guztiak ere eraikinak izango dira (lurzoruari dagokionez kontuan izan gabe gogortasun, mugiezintasuna edo eranskortasuna), familia bizitzarako (etxebizitza) erabili ahal badira edo oro har edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2.- Eraikinak banakakoak izango dira, eta eraikin bakarrak direla esango da, baldin eta arkitekturaren ikuspegitik bereiz daitekeen eraikuntza eta funtzio unitate bat osatzen badute eta arkitektura elementuek espazio aldetik mugatzen badute.

3.- Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Alde horretatik, 1.3.1.8. artikuluko 6. puntuan deskribatutako familia bakarrek etxebizitza atxikien eraikinak eraikin bakarrak izango dira.

4.- Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko da beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakartua.

1.- Arautegi honen ondoreetarako, eraikin bakartua alboan beste eraikuntzarik ez duena izango da; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta antzeko sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2.- Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintza ondoreetarako, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4. artikulua. Mugak.

1.- Lurzatia mugatzen duten lerro perimetralak dira lurzatiaren mugak.

2.- Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontzekoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.

3.- Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.5. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.- "Mugaren gehieneko neurria" eta "mugaren gutxieneko neurria" plano honek edo lurzati muga baterako edo bat baino gehiagorako ezarritakoak dira.

2.- Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzati banaketarik edo gehitzerik ezingo da egin.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1.- Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, azalera txikiagoko lurzati eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki.

2.- Plan honek edo berau garatzen duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz,

rasante que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3.- La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de 28 de mayo, de Suelo.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación.

1.- A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2.- Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónico.

3.- Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda unifamiliar adosada descrito en el artículo 1.3.1.8, punto 6, tiene el carácter de edificio único.

4.- La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado.

1.- A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2.- El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aún cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

1.- "Dimensión máxima de lindero" y "dimensión mínima de lindero" son las establecidas por este Plano por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2.- No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable.

1.- Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan general o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2.- Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plano por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo

azalera handiagoko lurzati eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki, eta derri-gorrezkoa izango da banantzea edo lurzatietan zatikatzea.

1.5.1.7. artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, zatikatze lanetarako.

1.- Lurzatikatzearen ondoreetarako gutxieneko eta gehieneko lurzattia (edo, besterik gabe, "gehieneko lurzattia" eta "gutxieneko lurzattia") planeamenduak ezartzen duena da, eta dagokion planeamenduko instrumentua behin betiko onartu ondoren egindako lurzati guztiak gutxienez eta gehienez zenbat azalera izan behar duten eta izan dezaketean adierazten du.

2.- Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraiketako lursailak banantzea.

Eraikuntzak dituzten finkak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi behar da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia hornidura publikorako erabiltzekotan izan ezik.

3. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.9. artikulua. Bide lerrokadura.

Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikorako bide edo toki ireki publikoetarako lur eremuen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da.

Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

1. mota: foru errepide sareko bide lerrokadura (jabari publikoko zona).

2. mota: ibilgailuen zirkulaziorako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babeslekuak barne).

3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.

4. mota: berdeguneen lerrokadura (publikoak).

1.5.10. artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Eraikinak lurretik altxatuta duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren altuera neurtzeko balio dute lurraren erreferentzia altimetrikoek. Plan honetan, ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a.- Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b.- Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursaileko guneek duten altuera erlatiboa da.

c.- Berdintze kota. Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko +0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

1.5.1.11. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Plan honetako erregulazioan, eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a.- Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzattia mugatzen duena.

b.- Fatxada planoak: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen planoak edo plano bertikalak. Fatxada planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu hegal eta erlaitz baimenduak eta arautegiak baimentzen dituen beste apaingarri batzuk izan ezik.

c.- Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begiratzen duen.

d.- Mehelina eta mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorritik, lurzati bat bere lurzattia mugakidetik bereizten duen fatxada.

de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

1.- Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, "parcela máxima" y "parcela mínima") son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

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

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria.

Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público).

Tipo 2: alineación viaria de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).

Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.

Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

a.- Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b.- Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c.- Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de este Plan se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a.- Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b.- Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitido respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas y otros elementos ornamentales permitidos por la normativa.

c.- Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

d.- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea.

1.- Mugen banaketa fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia da, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2.- Gerta daiteke planeamenduak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionaliterik onena lortzea; eta c) lurzatiak al baitoki irekirik handiena izatea.

3.- Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin behar da distantzia hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kopuruz (ez grafiko) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia azken horrekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu arloa.

Eraikuntzaren mugimendu arloa "eraikuntzaren baldintzak" planoan grafikoki adierazitako espazioa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

4. atala. Eraikinak lurzati okupatzeko parametro eta baldintzak.**1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzekin okupatzen den lurzoria.**

1.- "Lurzoruaren okupazio" gisa ulertzen da eraikuntzaren batek okupa dezakeen lurzati eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2.- Azalera okupagarria honela adieraz daiteke:

a.- Zuzeneko erregulazioa: Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da. Parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu behar dena.

b.- Zeharkako erregulazioa.

b.1. Modu osagarri edo eskusiboan, muga eta sakonera eraikigarrien banaketa parametroen bitartez.

b.2 Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17. artikulua. Lurzati azalera libre.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea ez den eta aurreko artikuluan ezarri den eremua.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametroak eta baldintzak.**1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.**

"Eraikuntzaren gehieneko neurria" eta "eraikuntzaren gutxieneko neurria" planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta xedatu behar da lursailetik ateratzen den eraikuntza, fatxadako planoek definitua.

1.5.1.19. artikulua. Jatorrizko kota.

1.- Jatorrizko kota planeamenduak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharrianak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten ataletako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos.

1.- Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste

2.- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3.- Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios.

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable.

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano de "Condiciones de la edificación", dentro del cual debe situarse la edificación.

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

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación.

1.- Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a.- Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b.- Regulación indirecta.

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2 O gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

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

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

"Dimensión máxima de la edificación" y "dimensión mínima de la edificación" son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen.

1.- La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera.

1.- Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a.- Erlaitzaren altuera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzen diren guneraino dagoen altuera.

b.- Altuera, guztira: eraikineko goihabe garaieneraino dagoen distantzia neurtzen duena da.

c.- Hegalaren altuera: teilatu hegalararen muturreko puntu behe-reneraino neurtutako altuera da.

2.- Planeamenduak parametro hori "gehieneko altuera", "gutxieneko altuera" edo "altuera finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar dezake.

3.- Altuera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak bete beharko dira.

1.5.1.21. artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua.

1.- Eraikinaren profila planeamenduak eraikinerako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a.- Sestra gaineko solairu kopurua: urbanizaturako lurzorua gainetik kokatuta dauden edo fatxada aurreko solairuen kopurua da.

b.- Sestra azpiko solairu kopurua: zenbatzen den sestraren gaineko lehenengo solairuaren azpian dauden edo baimendu diren solairuen kopurua da.

2.- Parametro hori "gehieneko solairu kopuru", "gutxieneko solairu kopuru" edo "solairu kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar dezake.

3.- Eraikinaren profil edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

a.- n/m

b.- $n(A)/m$

c.- $n(A \text{ edo } B)/m$

d.- $n(A \text{ eta } B)/m$

Lehenengo zifra ("n"), makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak ("m"), barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuen (A) eta (B) atiko edo teilatupe zenbagarri bat egiteko baimena adierazten dute. Bi zeinuen "edo" juntagailuak bereizten dituztenean, aukerakoak direla ulertuko da; "eta" juntagailuak bereizten dituztenean, berriz, ulertuko da atikoa eta haren gainean teilatupea egitea baimentzen dela.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinetako solairuak.

1.- Eraikin baten solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal, erabilgarri eta estali oro da.

2.- Honako solairu mota hauek existitzen dira:

a.- Sotoa: sotoa da sabai osoa eraikuntzaren jatorrizko kota baino beheago daukan solairua.

Altuera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b.- Erdisotoa: azalaren zati bat zoruko planoak jatorrizko kota baino beheago eta sabaiko planoak kota horren gainetik duena da. Erabilaren berezko ezaugarrien arabera izango da altuera librea; betiere, gutxienez, 225 zentimetrokota izango da.

Sestra gaineko ointzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c.- Beheko solairua: lurzorua jatorrizkoaren kota berean edo gorago duena da. Solairuaren altuera librea erabilaren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio.

1.- Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a.- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b.- Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c.- Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2.- El planeamiento puede establecer este parámetro como "altura máxima", "altura mínima" o "altura fija" u "obligada".

3.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas.

1.- El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a.- Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b.- Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2.- Puede establecerse este parámetro como "número de plantas máximo", "número de plantas mínimo" y "número de plantas fijo" u obligado.

3.- El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a.- n/m

b.- $n(A)/m$

c.- $n(A \text{ ó } B)/m$

d.- $n(A \text{ y } B)/m$

La primera cifra "n" anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior "m" la de las bajo rasante.

Los símbolos (A) y (B) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separado por una "o" se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una "y" se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios.

1.- Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- Existen estos tipos de plantas:

a.- Sótano: se entiende por planta sótano aquella que tiene todo su techo por debajo de la cota de origen baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b.- Semisótano: es aquella en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre. Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c.- Baja: es aquella que el plano de su suelo a una cota igual o superior a la de origen. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

d.- Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua da. Solairuaren altuera libre erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

e.- Atikoa: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta erakinarren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

f.- Teilatupea edo estalkiartekoa: azken oinaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko oina. Batzuetan, txapitula forma izaten du edo estalkiko isurkiak inguratutako terrazak izaten ditu.

6. atala. Herriko estetikaren eta eraikuntzaren kalitate eta higie baldintza gehigarriak.

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak.

1.- Baldintza gehigarriek eta herriaren eta eraikinen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higiearen diseinuareneke ere, hirigintzako antolamenduaren udal ordenantza osagarrien bitartez garatuak izan beharko dute.

2.- Atal honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira, behin betiko onetsiak izan arte.

1.5.1.24. artikulua. Solairuen altuera.

Solairuaren altueratza hartuko da solairu bateko bukatutako zoladuraren goialdearen eta solairu bereko sabaiaren forjatuaren behealdearen arteko distantzia bertikala.

1.5.1.25. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Irtenguneak edo hegala dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2.- Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

a.- Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baxa, zeina, fatxadaren lerrokatuari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehiezen ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturirik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikuntzako babes elementuen diseinuarekin, eta estalita edo estali gabe egon daiteke.

b.- Terraza itxi gabeko sargunea da. Estalita edo estali gabe egon daiteke.

c.- Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

d.- Galeria luzeran 250 zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.

e.- Hegalkin itxiak: begiratokiak eta galeriak ez diren fatxadaren irtenuneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

3.- Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan zehaztutako lerrokatuaren gainean baimentzen diren irtenuneei soilik aplikatzen zaizkie. Beren mugetatik berezita dauden eraikuntzetan, libreak izango dira neurriak; nolahi ere, 1.5.1.12 eta 1.5.1.13 artikuluetan ezarritako tartekak bete beharko dira.

4.- Gainera, lerrokatuarekin ateratzen diren irtenuneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a.- Hegalen oinplanoko proiektzioaren luzera osoa ez da izango fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa.

b.- Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera libre hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

c.- Irtenuneak beren hegala baino distantzia handiagora bereziko dira mugetatik, eta metro bat baino distantzia handiagora.

5.- Sartuta dauden terrazak estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

d.- Piso o alta: es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e.- Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f.- Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

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

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1.- Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2.- Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta Sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos.

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2.- Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a.- Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 100 centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b.- Terraza es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c.- Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d.- Galería es el mirador cuya longitud supera los 250 centímetros.

e.- Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

3.- Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12 y 1.5.1.13.

4.- Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a.- La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b.- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c.- Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a un metro.

5.- La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6.- Azpizonetako ordenantzek eta AXEetako arau bereziek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.26. artikulua. Erlaitz eta hegalek gehieneko irtenunea.

Bide lerrokaduraren gaineko erlaitzen eta hegalek gehieneko irtenunea eta, hala badagokio, fatxadak etxadiko patioan duen lerroa ez dira izango ehun (100) zentimetro baino handiagoak, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo dagokion AXEaren arau berezian muga handiagoa ezarri ezean.

1.5.1.27. artikulua. Onartutako altueratik gorako eraikinak.

1.- Erlaitz eta/edo hegalek gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a.- a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehieneko ehuneko 50 malda izango dute. Horietan argizuloak ezarri ahalko dira, beren forjaren barnean, eta ezingo dira irten ez beren intradosera ez eta beren estradosera ere.

b.- Eskailera kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehieneko.

c.- Ganbarak, estalkiarteko espazioa argitzeko, betiere ondorengo baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1. Luzera osoak ezin izango du hegalek ehuneko 15 gainditu.

c.2. Bakoitzaren luzera ez da 2,5 metrotik gorakoa izango eta gehieneko 2,30 metro izango ditu altueran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

c.3. Fatxadaren lerroarekiko metro bat, gutxienez, atzeraemango dira.

c.4. Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 35aren artekoak izango dira.

2.- Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Oinarriko arau Teknologikoek ezartzen duten altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatzen duena.

1.5.1.28. artikulua. Patioak.

1.- Etxadiko patioa.

a.- Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa eta lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b.- Neurriak plan honetan ezartzen dira, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan barruko fatxaden lerroak zehaztuta, eta/edo gehieneko sakonera eraikigarria, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadak atzeko mugaraino gutxienez utzi beharreko tartea adierazita.

c.- Garapen planetan azalduko da, grafikoki definituta, "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.

d.- Nolanahi ere, baldintza horiei erantzuten dioten baina 100 m² baino gutxiagoko azalera daukaten patioek eta barruko aldean 10 metroko diametroko zirkulu bat marraztu ezin daitezkeenak, barneko patio edo argi patio kontsideratuko dira.

2.- Barneko patioa edo argi patioa.

a.- Eraikinaren barruan, bertako bizitokiei argia eta airea hornitzeko irekitzen den patioa, barneko patioa edo argi patioa da.

b.- Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Indarrean dagoen arautegian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2. Ataritik sarbidea izan beharko dute, baita eskailera kaxa edo eraikuntzako bestelako espazio komun bat ere, hango derrigorrezko garbiketa eta garbitasuna ahalbidetzeko.

b.3. Hirigintzako arauak ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezin izango dira irtenuneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

6.- Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de las AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular de las AOP correspondientes.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a.- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernario, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.

b.- Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c.- Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1 La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 m. medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.4 La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 1.5.1.28. Patios.

1.- Patio de manzana.

a.- Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

b.- Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano "P5. Condiciones de la Edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c.- En los planos de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano de "Condiciones de la edificación".

d.- En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2.- Patio interior o de luces.

a.- Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b.- Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1 Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b.2 Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3 Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4. Patioko zoladura hara hutsuneak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzorua mailan egongo da, gehienez.

b.5. Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek itxierarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioek hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko 40 baino handiagoa. Kasu honetan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.

b.6. Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, 0,20ko tanta haizutuko da estalkian.

b.7. Zedarrietara atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, zedarrria aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3.- Fatxadara irekitako patioa.

a.- Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxadaren lerroei dagokienez daukan atzeraemangunearen ondoriozkoari, atzeraemangunea 1,5 m baino gehiagokoa denean.

b.- Arau bereziak, edo bestela, azpi-eremuetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

* Ezingo du beheko solairuaren gainean eraginik izan, eta lerrokadura ofiziala mantendu beharko du.

* Fatxada irekiaren aurreko aldea edo zabalera gutxienez 4 metrokoa izango da.

* Sakonerak ez du zabalaren erdia gaindituko.

* Argi patio edo barneko patioetarako ezarritako argi eta ikuspegi zuzenen gutxiengo baldintzak beteko ditu.

* Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du ehuneko 20 gaindituko, fatxadaren gutzizko luzerari dagokionez.

* Lurzati aldameneko mugatik edo mehelinetik gutxienez 4 metroko distantzia egotea.

b.2 Lurzati irekian dagoen patioa.

* Erabilera publikoko espazio batekin lotutako espazio libre bat izan beharko du, eta bertan 10 ml-ko diametroko borobil bat marraztu ahal izango da eraikitako lau solairuko altueran eta 16 ml-ko diametrokoa altuera handiagoetan.

* Fatxada irekiaren aurreko aldea edo zabalera gutxienez 6 metrokoa izango da.

* Sakonerak ez du zabalaren erdia gaindituko.

4.- Mankomunatatuko patioa.

a.- Mankomunatatuko patioa izango da lurzati bat baino gehiagorentzako barneko patio edo argi patio gisa eraiki dena, eta patioaren gutxieneko neurriak osatzeko helburuarekin mankomunitatean eratu dena.

b.- Mankomunitatearen osaketa, orube edo etxebizitzetarako dagokienez, benetako zortasun eskubide bat osatuz ezarri beharko da Jabetza Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe baliogabetu, osagarri hori gutxieneko neurriak iristeko beharrezko duten patioak dauzkaten higiezinatarikoren bat mantentzen den bitartean.

c.- Mankomunatatuko patioak beheko solairuan sare edo burdin landa edo fabrikako elementu edo elementu opakoez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko altueraraino.

d.- Artikulu honetako 2.b puntuan barneko patioetarako ezartzen diren baldintza guztiak beteko ditu, b.7 puntua izan ezik.

1.5.1.29. artikulua. Hiriko estetika babestea.

1.-Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta horien bien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dira.

b.4 El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5 Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6 Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

b.7 Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3.- Patio abierto a fachada.

a.- Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.

b.- Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1 Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

* No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.

* El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.

* La profundidad no superará la mitad de la anchura.

* Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.

* La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.

* Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2 Patio abierto en parcela independiente.

* Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 ml de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 ml de diámetro, con alturas superiores.

* La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.

* La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4.- Patio mancomunado.

a.- Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b.- La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c.- Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

d.- Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b. de este artículo, salvo la b.7.

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2.- Eraikuntza berriak dagoeneko existitzen diren eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren herriaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da

1.5.1.30. artikulua. Hesiak.

1. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko lurzatiak berrehun (200) metroko altuerako hesiekin edo hormekin itxi ahalko dira; nolahi ere, eraikuntza bakartuko azpizonetan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatiak era honetara itxiko dira:

a.- Gehienez laurogeita (80) zentimetro garai diren elementu itsuekin. Beharrezkoa izanez gero, horiek osatzeko, estetikoki lekuarekin bat datozen babes gardenak, landare pantailak edo antzeko irtenbideak erabiliko dira, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko altueraraino; edo, bestela, lekuarekin bat datozen estetika itxiturak erabiliko dira, betiere ez badute osatzen hogeitaz (20) metrotik gorako luzera duen aurrealde opaku jarraiturik ez badute bi (2) metroko altuera gaintzen.

b.- Ez da inolaz ere baimenduko pertsoneri edo animaliei lesiorik sor diezaieketen elementuen bidez ixtea, ezta herriaren itxurari kalte egiten dieten elementuen bidez ere.

c.- Aurreko baldintzak betetzetik salbuetsita daude beren erabilera dela-eta segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan, itxitura berariazko beharrei egokitu zaie.

2.- Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko dauden lurzati eraikigabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuari adierazten den bezala, bai lerrokatuta ofizialean kokatutako itxiduren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketenak ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

1.5.1.31. artikulua. Zuhaitzak babestea.

1.- Herri eremuan dauden arbolak, berdegunetzat edo aisialdiko eta denbora liberarako esparrutzat hartu ez arren, zaindu eta egoera onean daudela ziurtatu behar da.

2.- Bide publikoetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta lasterren ordezkatu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen udaleko erakunde arduradunaren jarraibideei jarri ordezkatuko dira, eta ordezkapena derrigorrezkoa eta galeraren erantzulearen kargura izango da. Gainera, kasuan kasu, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die.

3.- Bide publikoen ondoko tarte zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikinak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazatuak hartzen ez badu.

4.- Obra batek zuhaitz baten, bai publikoa bai pribatua izan, eragina izan dezakeenean, dagokion lizentzia-eskarian adieraziko da, gaur egungo egoerako plano topografikoetan bere kokapena seinatuz. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

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

1.- Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriako diseinu, kalitate eta higie baldintzak aplikatzen zaizkie. Bestela, babes ofizialeko etxebizitzetarako buruzkoa bete beharko da.

2.- Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higienari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikitze obra baimena eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

2.- A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artículo 1.5.1.30. Vallados.

1. - Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a.- Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros; o por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

b.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

c.- Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a sus propias necesidades.

2.- Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

3.- En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higie de la edificación.

1.- Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higie exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

2.- Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higie, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3.- Katalogatutako eraikinei dagokienez, "3. liburua - Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak" tituluari aipatzen direnak bete beharko dira.

1.5.2. kapitulua. Eraikuntza eta erabilerarako hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzen diren ordenantza orokorrak.

1. atala. Egoitzetarako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.- Lurzatikatzeari buruzkoak.

a.- Lurzatikatzea prozedura hauetakoren batek definitutakoa izango da:

a.1 Hiri lurzoru finkatua eta eraikigarritasun haztatua handitze-agatik sailkatutako hiri lurzoru finkatugabearen berresten da, dagokion AXEaren finxan beren beregi kontrakoa definitu ezean, plan hau behin betiko onartzean dagoen lurzatikatzea.

Ondore horietarako, parekatu egiten dira alde aurretik dauden lurzatiak eta, proposatutako antolamenduan hala ezarri delako jabari eta erabilera publikora igaro behar duten lursailak baztertu ostean, azpizona desberdinei dagozkien finken zatia.

a.2. Plan honek xehatuki antolatutako gainerako eremuetan: Modu grafikoan edo dagokion AXEaren arau bereziaren bidez, edo, halakorik ezean, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzen bidez.

a.3. Garapen plan baten bidez antolatu beharrekoak diren AXEetan, modu grafikoan edo horien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da lurzatiak bat aurkeztea, eta loteslea izango da AXEaren arau berezia edo, arau horrek hara bidaltzen duela eta, plan hartan ez bada jaso bestelako zehazpenik.

b.- Lurzatikatzea zehaztu ostean, modu honetara aldatu ahalko da: a) Dagokion AXEari buruzko arau berezian ezartzen diren betekizunak betetzen dituen lurzatiak proiektu baten bitartez, edo, bestela, azpizona bakoitzeko ordenantzan, edo b), Udalak lurzatiak baldintza fisikoak direla-eta egokitzat joz gero, finkek normalizatzeko proiektu baten bitartez edo are xehetasuneko azterlan baten bitartez.

Nolanahi ere, aldaketak berekin badakar lurzati berriei azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritakoez bestelako eraikigarritasunak esleitzea, beharrezkoa izango da xehetasuneko azterlan bat idaztea. Kasu horretan, espedienteak horietako bakoitzari eraikigarritasun zehatz bat esleitu die, halako molde non horren ondoriozko guztizkoa jatorrizko lurzati guztietan baimendutakoaren heinekoa izango den.

2.- Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a.- 1.b) puntuan adierazitakoa alde batera utzita, plan honek xehatuki antolatzen dituen eta lurzatikatzea zehaztuta daukaten eremuetan, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko zaio lurzatiari. Gainerakoetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b.- Jadantik eraikita dauden lurzatietan, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den eremuetan kokaturikoetan, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean, 1.5.1. kapituluaren ("Ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioak") ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Eraikina ordeztzen bada, gaur egungo sestraren gainean eta azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean baimendutako sestraren azpian eraiki ahalko da, nahiz eta lehen ez erabili.

c.- Proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak artikuluan hauean adierazitako xedapen orokorrek eraenduko dituzte: 1.4.6.2. artikulua, "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak"; 1.4.6.3. artikulua, "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamendurekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak"; eta, hala badagokio, 1.4.6.6. artikulua, "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak".

3.- Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

3.- En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el "Libro 3 - Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales".

Capítulo 1.5.2. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable.

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

1.- Referentes a la parcelación.

a.- La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1 En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario de la ficha del AOP correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

A estos efectos se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2. En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan: de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3. En los AOP a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 y a.6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b.- Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse: a) mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona, o b), si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurren en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2.- Referentes a asignación de la edificabilidad.

a.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b.- En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1. "Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas".

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

c.- Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", 1.4.6.3. "Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y, en su caso, 1.4.6.6. "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable".

3.- Referentes al número de viviendas.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez arautuko da:

a.- a.5 eta a.6 azpizonetako hiri lurzoru finkatua eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatutako hiri lurzoru finkatugabearen, etxebizitza bakoitzeko lurzatiaren gutxieneko azalera estandarra ezarri arautuko da.

b.- Antolamendu xehatuak berretsitako alde zuzeneko eraikinen kasuan, AXEaren arau bereziak espresuki adierazten duena beteko da.

c.- Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian, etxebizitza kopurua beren beregi ezarriko da AXEaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren formaren erregulazioari buruzkoak.

a.- Eraikitzeko era modu grafikoan arautuko da P5 planoan edo dagokion AXEaren arau berezian, edo, bi sistema horietako bat ere ez badago, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzaren bidez. Halaber, prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b.- Antolamendu xehatuak berretsitako alde zuzeneko eraikinen ordeztean, gaur egungo bolumetriaren formara egokituko da, non eta sustatzaileak ez duen azpizonaren ordenantza baliatzea erabakitzen. Handitu nahi izanez gero, AXEaren arau bereziak arautzen duena beteko da.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkien baldintza komun orokorrak.

1.- Bizitegitarako azpizonak nagusiki etxebizitza erabilerarako izango dira, 1.3.2.4. artikuluan ("Hirigintza Planeamenduaren Normalizatorako Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa") beren beregi ezartzen den moduan. Horren bidez, zona bakoitzerako azpizonaren berezko erabilera eta erabilera nagusia zein izango diren ezartzen da.

2.- Horrez gain, AXE eremu bakoitzeko arau berezian edo bestela azpizonei buruzko ordenantza orokorrei buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainontzeko erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikuntzako etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpizonetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3.- Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, bakoitzaren erabilera asimilatua, osagarriak eta zerbitzukoak.

4.- Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15 artikuluko ("Definizioa eta motak") 5. puntuan ezartzen den gutxieneko kopuruan.

5.- Erabilera publikoko zortasuna. Planeamenduak derrigorrezkotasunez izaera publikoko erabilerak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie egoitza lurzati eta azpizonei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetan baimendutako erabilera osagarriak ere, eta beharrezkoak balira, dagozkien zortasun eskubideak indarrean dagoen legerian ezarritako hirigintzako kudeaketa instrumentuen bitartez osatu ere.

1.5.2.3. artikulua. Antzinako herri ezarpenen a.1 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik dauden aldaketak arautzen ditu, plan honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Nolanahi ere, P5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera") eta dagokion AXEaren arau berezian ezarri ahalko dira antolamendua aldatzeko zehaztapenak.

b.- Halaber, aplikatzekoak izango dira plan berezi baten bidez antolatutako hirigintza lanetarako eremuetan, hartan beren beregi arautzen ez diren alderdietan.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a.- En las subzonas a.5 y a.6 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

b.- En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del AOP.

c.- En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del AOP.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a.- La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en el Plano P-5 o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en defecto de estos dos sistemas, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b.- La sustitución de los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se adecuará a la forma de la volumetría actual, salvo que el promotor opte por la ordenanza de su subzona. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del AOP.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

1.- Las subzonas residenciales se destinarán de forma predominante al uso de vivienda establecido expresamente en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso predominante.

2.- Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada AOP o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda predominantes del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3.- Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

4.- Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 "Definición y clases".

5.- Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b.- También serán de aplicación en aquellas áreas de operación urbanística ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, eraikigarritasuna "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eta artikuluko honetako hurrengo parametroen islatutako eraikuntzaren definizio grafikoaren joko multzoaren bitartez arautzen da

3.- Eraikuntza tipologia.

Eraikuntza eraikin atxikiz eratuko da, jabari eta erabilera publikoko guneen lerrokadura osatzen dutela.

4.- Aldez aurretiko eraikuntzen eta lurzatiaren antolamendua.

Finkatuta geratuko dira instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikuntzak eta lurzatiak.

5.- Gutxieneko lurzati lurzaticatzearen ondorioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 100 m²-ko gutxieneko azalera.

6.- Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a.- Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 6 m²-ko "gutxieneko tartea aurrealdeko mugaraino".

b.- Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7.- Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a.- Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste zatitan azpibana badaiteke, halako moldean non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

b.- Eraikin bilduek beste erabilera osagarri eta zerbitzu erabilereara bideratutako sestrakeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita titulartasun eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

8.- Gehieneko etxebizitza kopurua:

Azpizona honetan parametroa libre da.

10.- Eraikinen profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2(B)/- da. Horrek adierazten du gehienez ere beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea onartuko direla eta sestrakeko solairu kopurua libre izango dela.

11.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a.- Eraikinen gehieneko altuera 9,5 metrokoa izango da, hegaleraino neurtuta.

b.- Gailurrerainoko altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du, zeharka.

12. Sakonera eraikigarria eta eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Sakonera eta eraikuntzaren okupazioa adierazteko, lehentasun ordenaren arabera azaltzen diren irizpide hauek jarraituko dira:

1. Finkatuta geratuko dira plan hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikinak.

2. Ordezkatzen badira, 1.5.2.1. artikuluko 2.b) puntuan ("Eraikuntzari dagozkion baldintza orokor komunak") ezarritakoa beteko da.

3. Eraikuntza berriak badira:

• Solairu bakoitzean, P5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera") adierazitako fatxada edo eraikuntza lerroei jarraituko zaie. Halakorik ezean, sakonera hau izango dute:

• Goiko solairuetan, 15 metrokoa.

• Sestrakeko solairuetan eta beheko solairuetan lurzati osoa okupatu ahalko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxieneko distantzia.

a.- Eraikuntza atxikia izango da; ondorioz, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b.- Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano "P5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4.- Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5.- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 100 m².

6.- Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a.- Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de linderos frontal" de 6 m.

b.- Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7.- Número de edificios en una parcela.

a.- En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8.- Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

10.- Perfil de la edificación o número de plantas.

El perfil de la edificación es 2(B)/-. Ello indica que se admite un máximo de planta baja, planta alta, planta bajo cubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11.- Altura máxima de la edificación.

a.- La altura máxima del edificio se fija en 9.5 metros, medidos hasta el alero.

b.- La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Fondo edificable y ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento del fondo y la ocupación de la edificación seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

1º. Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

2º. En caso de la sustitución se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación"

3º. En caso de la nueva edificación:

• Regirán para cada planta las líneas de fachada o edificación indicadas en el plano P-5 de "Condiciones de la edificación. Dominio y uso". En su defecto el fondo se fija :

• En las plantas altas, a 15 m.

• En las plantas bajo rasante y bajas se podrá ocupar toda la parcela.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a.- La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico en el plano "P5. Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b.- No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.
- a.- Beheko solairuak:
- a.1 Gehienekoa: 3,50 m.
- a.2 Gutxienekoa: 2,50 m.
- b.- Goiko solairuak:
- b.1 Gehienekoa: 3,00 m.
- b.2 Gutxienekoa: 2,50 m.
- c.- Erdisotoak eta sotoak:
- a.1 Gehienekoa: 3,00 m.
- a.2 Gutxienekoa: 2,25 m.
- 15.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.
- a.- Espazio publikoaren lerrokatutako gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:
- a.1 Zabaleran 8 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.
- a.2 Gainontzekoetan, balkoiak eta behatokiak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) atera ahalko dira. Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira. Bi kasuetan, ezingo dira lehenengo solairuan kokatu.
- b.- Atzeko fatxadak, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.
- c.- Fatxadetako irtenguneek hegaleraino duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.
- 16.- Hegalak.
- Lerrokatutako gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira atera begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago.
- 17.- Estalkiak
- a.- Estalkiek ehuneko 25 eta 35 arteko malda izango dute.
- b.- Estalkiaren planoaren hegalaren ertzean hasiko da.
- 18.- Onartutako altueratik gorako eraikinak.
- a.- Onartutako altueratik gorako eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako orokorrak dira.
- b.- Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, baldintza hauetan:
- b.1.- Luzera osoak ezin izango du hegalaren ehuneko 25 gainditu.
- b.2.- Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
- b.3.- Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.
- b.4.- Horren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko baoken ardatzekin.
- 19.- Estetika arauak.
- a.- Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, bakoitzari dagokion mota kontuan hartuta: mehelinen arteko eraikuntza.
- b.- Fatxadako eta solairuetako baoket konposizio aldetik lotuta egon beharko dute.
- c.- Fatxadetan erabiltzen diren materialak tradizioan zona horretan erabili izan direnak izango dira (harria eta zarpiatua, kolore argiz margotua), eta estalkian kolore gorriko teila kurbatu zeramikoak erabiliiko da nahitaez.
- d.- Debeku da balkoiak eta begiratokiak ixtea, bai eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea ere.
- e.- Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egiteko baliatu diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.
- 20.- Fatxadetara irekitako patioak.
- Azpizona honetan espazio publikoari begira dauden eta fatxadak irekiak diren patioak ez dira onartzen.
- 21.- Beste baldintza batzuk.
- Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.
- a.- Plantas bajas:
- a.1 Máxima: 3.50 m.
- a.2 Mínima: 2.50 m.
- b.- Plantas altas:
- b.1 Máxima: 3.00 m.
- b.2 Mínima: 2.50 m.
- c.- Plantas semisótanos y sótanos:
- a.1 Máxima: 3.00 m.
- a.2 Mínima: 2.25 m.
- 15.- Salientes y entrantes en fachada.
- a.- Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en las fachadas" con estas excepciones:
- a.1 En las calles de anchura inferior a 8 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
- a.2 En el resto, los balcones y miradores podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm. En ambos casos, no podrán ubicarse en la planta primera.
- b.- En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.
- c.- Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de éstos.
- 16.- Aleros.
- Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.
- 17.- Cubiertas
- a.- Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.
- b.- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
- 18.- Construcciones permitidas por encima de la altura.
- a.- Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27 "Construcciones por encima de la altura".
- b.- Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:
- b.1.- La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.
- b.2.- Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.
- b.3.- Sus fondos no será mayor de 3 metros.
- b.4.- Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la última planta alta.
- 19.- Normas de estética.
- a.- Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras.
- b.- Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.
- c.- Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados en la zona (piedra y raseo pintado en tonos claros) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de color rojo.
- d.- Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.
- e.- Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.
- 20.- Patios abiertos a fachadas.
- En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.
- 21.- Otras condiciones
- En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22.- Baimendutako erabilerak.

a.- Berezko erabilera:

a.1 Berezko erabilera eraikuntza atxikietako etxebizitzak dira.

a.2 Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafo baldintzen arabera.

b.- Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria; etxebizitzaren eraike baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako gainontzeko beste edozein.

b.2 Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraike baten beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: etxebizitzaren eraike baten edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatua b4 paragrafotik b7 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.4. Txikizkako prezioa: etxebizitzaren eraike baten beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan, eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan beheko solairuetako gizarte ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxeekin banatuta.

b.7. Landetxeak eta landa turismoko baserriak: legeria espezifikoaren arabera etxebizitzarekin banatutako eraikuntza eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): Sotoetan eta beheko solairuetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c.- Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.4. artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntzen eta eraikuntza irekien a.51 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik dauden aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Nolanahi ere, P5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera") eta dagokion AXEaren arau berezian ezarri ahalko dira antolamendua aldatzeko zehaztapenak.

b.- Halaber, aplikazetakoak izango dira plan berezi baten bidez antolatutako hirigintza lanetarako eremuetan, hartan beren beregi arautzen ez diren alderdietan.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, eraikigarritasuna "P.5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eta artikulua honetako hurrengo parametroen islatutako eraikuntzaren definizio grafikoaren joko multzoaren bitartez arautzen da

3.- Eraikuntza tipologia.

Eraikuntza eraikin atxikiz eratuko dda, jabari eta erabilera publikoko guneen lerroak osatzen dutela.

4.- Alde zuzeneko eraikuntza eta lurzati antolamendua.

Finkatuta geratuko dira instrumentu hau behin betiko onesten den ulean existitzen diren eraikuntzak eta lurzatiak.

5.- Gutxieneko lurzati lurzatiak zehaztearen ondorioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 100 m²-ko gutxieneko azalera.

6.- Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a.- Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 6 m²-ko "gutxieneko tartea aurrealdeko mugaraino".

22.- Usos autorizados

a.- Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante.

a.3 Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b.- Resto de usos autorizados.

b.1 Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2 Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.3 Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5 Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

b.7 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

b.8. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

c.- En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51. De edificación de baja densidad, de edificación abierta.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b.- También serán de aplicación en aquellas áreas de operación urbanística ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4.- Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5.- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 100 m².

6.- Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a.- Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 6 m.

b.- Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7.- Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a.- Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste zatitan azpibana badaiteke, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen. Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzeko dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

b.- Eraikin bilduek beste erabilera osagarri eta zerbitzu erabilere-tara bideratutako sestrakeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita titulartasun eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

8.- Gehieneko etxebizitza kopurua:

Azpizona honetan parametroa libre da.

9.- Eraikinen profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2(B)/- da. Horrek adierazten du gehienez ere beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea onartuko direla eta sestrakeko solairu kopurua libre izango dela.

10.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a.- Eraikinen gehieneko altuera 9,5 metrokoa izango da, hegaleraino neurtuta.

b.- Gailurrerainoko altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du, zeharka.

11.- Sakonera eraikigarria eta eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Sakonera eta eraikuntzaren okupazioa adierazteko, lehentasun ordenaren arabera azaltzen diren irizpide hauek jarraituko dira:

1. Finkatuta geratuko dira plan hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikinak.

2. Ordezkatzen badira, 1.5.2.1. artikuluko 2.b) puntuan ("Eraikuntzari dagozkion baldintza orokor komunak") ezarritakoa beteko da.

3. Eraikuntza berriak badira:

• Solairu bakoitzean, P5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabarria eta erabilera" planoan adierazitako fatxada edo eraikuntza lerroei jarraituko zaie.

• Halakorik ezean, sakonera hau izango dute:

• Goiko solairuetan, 15 metrokoa.

• Sestrakeko solairuetan eta beheko solairuetan lurzati osoa okupatu ahalko da.

12.- Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxieneko distantzia.

a.- Eraikuntza atxikia izango da; ondorioz, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b.- Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a.- Beheko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,50 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

b.- Goiko solairuak:

b.1 Gehienekoa: 3,00 m.

b.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

c.- Erdisotoak eta sotoak:

a.1 Gehienekoa: 3,00 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,25 m.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a.- Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1 zabaleran 8 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

b.- Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7.- Número de edificios en una parcela.

a.- En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara. El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8.- Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

9.- Perfil de la edificación o número de plantas.

El perfil de la edificación es 2(B)/-. Ello indica que se admite un máximo de planta baja, planta alta, planta bajo cubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

10.- Altura máxima de la edificación.

a.- La altura máxima del edificio se fija en 9.5 metros, medidos hasta el alero.

b.- La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

11.- Fondo edificable y ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento del fondo y la ocupación de la edificación seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

1º. Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

2º. En caso de la sustitución se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del 1.5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación"

3º. En caso de la nueva edificación:

• Regirán para cada planta las líneas de fachada o edificación indicadas en el plano P-5 de "Condiciones de la edificación. Dominio y uso".

• En su defecto el fondo se fija:

• En las plantas altas, a 15 m.

• En las plantas bajo rasante y bajas se podrá ocupar toda la parcela.

12.- Separaciones de los edificios a los linderos.

a.- La edificación será adosada por lo que, al venir definidos los edificios de modo gráfico en el plano "P5. Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b.- No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a.- Plantas bajas:

a.1 Máxima: 3.50 m.

a.2 Mínima: 2.50 m.

b.- Plantas altas:

b.1 Máxima: 3.00 m.

b.2 Mínima: 2.50 m.

c.- Plantas semisótanos y sótanos:

a.1 Máxima: 3.00 m.

a.2 Mínima: 2.25 m.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

a.- Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en las fachadas" con estas excepciones:

a.1 En las calles de anchura inferior a 8 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2 Gainontzekoetan, balkoiak eta behatokiak begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) atera ahalko dira. Hegalkin itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

Bi kasuetan, ezingo dira lehenengo solairuan kokatu.

b.- Atzeko fatxadetan, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.

c.- Fatxadetako irtenguneek hegaleraino duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

15.- Hegalak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira atera begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago.

16. Estalkiak

a) Estalkiek ehuneko 25 eta 35 arteko malda izango dute.

b) Estalkiaren plano hegalaren ertzean hasiko da.

17.- Onartutako altueratik gorako eraikinak.

a.- Onartutako altueratik gorako eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako orokorrak dira.

b.- Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, baldintza hauetan:

b.1.- Luzera osoak ezin izango du hegalaren ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

b.4 Horren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko bakoaren ardatzekin.

18.- Estetika arauak.

a.- Eraikuntzak beren inguruneran egokituko dira, bakoitzari dagokion mota kontuan hartuta: mehelinaren arteko eraikuntza.

b.- Fatxadako eta solairuetako bakoek konposizio aldetik lotuta egon beharko dute.

c.- Fatxadetan erabiltzen diren materialak tradizioan zona horretan erabili izan direnak izango dira (harria eta zarpiatua, kolore argiz margotua), eta estalkian kolore gorriko teilak kurbatu zeramikoa erabiliko da nahitaez.

d.- Debekuak balkoiak eta begiratokiak ixtea, bai eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea ere.

e.- Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

19.- Fatxadetara irekitako patioak.

Azpizona honetan espazio publikoari begira dauden eta fatxadetan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

20.- Beste baldintza batzuk.

Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarriko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21.- Baimendutako erabilerak.

a.- Berezko erabilera:

a.1 Berezko erabilera eraikuntza atxikietako etxebizitzak dira.

a.2 Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b.- Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria; etxebizitzaren eraike baten behoko solairuan edo baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako gainontzeko beste edozein.

b.2 Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraike baten behoko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafoetik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

a.2 En el resto, los balcones y miradores podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

En ambos casos, no podrán ubicarse en la planta primera.

b.- En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.

c.- Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de éstos.

15.- Aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

16. Cubiertas

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a.- Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b.- Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no será mayor de 3 metros.

b.4 Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la última planta alta.

18.- Normas de estética.

a.- Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras.

b.- Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.

c.- Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados en la zona (piedra y raseo pintado en tonos claros) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de color rojo.

d.- Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e.- Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

19.- Patios abiertos a fachadas.

En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

20.- Otras condiciones

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21.- Usos autorizados

a.- Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante.

a.3 Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b.- Resto de usos autorizados.

b.1 Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2 Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b4 a b8 siguientes.

b.3. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatua b4 paragrafotik b7 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.4. Txikizkako prezioa: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan, eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan beheko solairuetako gizarte-ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxeekin banatuta.

b.7. Landetxeak eta landa turismoko baserriak: legeria espezifikoaren arabera etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): Sotoetan eta beheko solairuetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c.- Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuaren ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.5. artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntzen eta atxikirik edo ilaran dauden eraikuntzen a.52 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Nolanahi ere, P5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera") eta dagokion AXEaren arau berezian ezarri ahalko dira antolamendua aldatzeko zehaztapenak.

b.- Halaber, aplikatzeak izango dira plan berezi batek antolatutako hirigintza lanetarako eremuetan, hartan beren beregi arautzen ez diren alderdietan.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, eraikigarritasuna "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eta artikulua honetako hurrengo parametroen islatutako eraikuntzaren definizio grafikoaren joko multzoaren bitartez arautzen da

3.- Eraikuntza tipologia.

Eraikuntza eraikin atxikiz eratuko dda, jabari eta erabilera publikoko guneen lerrokadura osatzen dutela.

4.- Aldez aurretiko eraikuntzen eta lurzatiaren antolamendua.

Finkatuta geratuko dira instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikuntzak eta lurzatiak.

5.- Lurzatiketarako gutxieneko lurzatiak.

Etxebizitza multzo bakoitzak etxebizitzako 200 m²-ko azalera izango du gutxienez.

6.- Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak eta horien forma.

a.- Etxebizitza multzoak hartuko dituzten lurzatiaren aurrealdeko mugek etxebizitzako 6,5 metroko neurria izango dute gutxienez.

b.- Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7.- Lurzati batean dauden eraikin kopurua.

a.- Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean, betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke, halako molde non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

b.- Ondoriozko eraikin bilduek beste erabilera osagarri eta zerbitzu erabileretara bideratutako sestraperko eraikuntzak eduki ahalko dituzte,

b.3 Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5 Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

b.7 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

b.8. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

c.- En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b.- También serán de aplicación en aquellas áreas de operación urbanística ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano "P5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4.- Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Cada conjunto de viviendas tendrá una superficie mínima de 200 m²/vivienda.

6.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas.

a.- Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 6,5 m/vivienda.

b.- Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7.- Número de edificios en una parcela.

a.- En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y

baita titulartasun eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

8. - Lurzatiketaren aldaketa.

a.- Lurzatiketa definitu ondoren, plan bat aldatuta edo zuzenean lurzatiketa proiektu baten bitartez aldatu ahalko da, eta/edo, alde zuzenetik existitzen bada, lurzatiak arautzeko proiektu baten bitartez.

b.- Lurzatia aldatzen den kasuetan, lurzattia formulatzen duen espedienteak esleitu du lurzati bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutakoen batura plan honek edo garapenekoak emandako jatorrizko lurzatiaren multzoan baimendutako kopuruaren berdina izan dadin.

c.- Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

d.- Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabilereara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9.- Gehieneko etxebizitza kopurua

Lurzatiaren onartutako gehieneko etxebizitza kopurua 3tik 8ra bitarteko puntuetan arautzen da.

10.- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2(B)/- izango da: beheko solairua, goiko solairua, teilatupea eta sestrareko solairuak (kopuru librea).

11.- Eraikinaren hegalerainoko gehieneko altuera.

a.- Eraikina gehienez ere 8,00 metro garai izango da hegaleraino edo erlaitzeraino, sestraren kota gainean neurtuta.

b.- Gailurrerainoko altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du, zeharka.

12.- Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Etxebizitza multzo bakoitzak gehienez ere lurzorua ehuneko 30 okupatuko du.

13.- Etxebizitza edo eraikin multzo bakoitzetik mugetaraino utzi behar den tartea.

a.- Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokaduraraino: librea.

b.- Alboko mugetaraino: librea.

c.- Atzealdeko mugaraino: librea.

14.- Lurzati bereko etxebizitza edo eraikin multzoen artean egon behar duen tartea.

Lurzati bereko etxebizitza edo eraikin multzoen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

15.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a.- Gutxienezko altuerak:

a.1.- Goiko solairua eta beheko solairua: 2,50 m.

a.2.- Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b.- Gehieneko altuerak:

b.1. Goiko solairua eta beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 m.

b.2. Erdisotoa eta sotoa: 3,00. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat gora egin.

16.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a.- Jabari eta erabilera publikoko guneetara begira dauden fatxadetan, 1.5.2.3. artikuluko 15. puntuan adierazitakoa beteko da.

b.- Gainerako fatxadetan libreak izango dira baina beti beteko dituzte artikuluko 13. eta 14. puntuetan ezarritako tartearak.

17.- Hegalak.

a.- Hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

b.- Nolanahi ere, lerrokaduraren gainean ezingo dira atera begira dauden espazio publikoaren zabalera ehuneko 15 baino gehiago.

18.- Estalkiak

a.- Estalkiek ehuneko 25 eta 35 arteko maldak izango dute.

b.- Estalkiaren plano zuzenean aterako da hegaleraino edo erlaitzaren ertzetik.

servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8. Modificación de la parcelación.

a.- Una vez definida la parcelación, su modificación podrá efectuarse a través de la de un plan o directamente mediante un proyecto de parcelación y/o, en el caso de la preexistente, un proyecto de normalización de fincas.

b.- El expediente que la formule asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas, por este Plan o el de desarrollo.

c.- El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

d.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares o servidores, y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

9.- Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2(B)/-, planta baja, planta alta, planta bajo cubierta y planta bajo rasante libre.

11.- Altura máxima de la edificación al alero.

a.- La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 8,00 m.

b.- La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 30por ciento.

13.- Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos.

a.- Al lindero frontal o la alineación viaria: libre.

b.- A los linderos laterales: libre.

c.- Al lindero posterior: libre.

14.- Separaciones entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

15.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a.- Alturas mínimas:

a.1 Planta alta y baja: 2,50 m.

a.2 plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b.- Alturas máximas:

b.1 Planta alta y baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

16.- Salientes y entrantes en fachada.

a.- En las fachadas que den frente a espacios de dominio y uso públicos regirá lo señalado en el artículo 1.5.2.3., punto 15.

b.- En el resto de las fachadas son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en los puntos 13 y 14 de este artículo.

17.- Aleros.

a.- Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

b.- No obstante, sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio.

18.- Cubiertas

a.- Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

b.- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

19.- Onartutako altueratik gorako eraikinak.

a.- Onartutako altueratik gorako eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan (“Altuera gainditzen duten eraikuntzak”) ezarritako orokorrak dira.

b.- Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, baldintza hauetan:

b.1.- Luzera osoak ezin izango du hegala ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

20. Beste baldintza batzuk.

a.- Nolanahi ere, Eraikuntzako Oinarrizko Arauetan eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b.- Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 3,00 x 2,00 x 2,00 metrokoak, bizigarri bihur dezaketen inolako instalaziorik gabekoa.

21. Baimendutako erabilerak.

a.- Berezko erabilera: eraikin eskusiboan familia bakarreko etxebizitza atxikia.

b.- Gainerako erabilerak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: Komunitate ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisialdikoak eta gizartekoak, dantza aretoak eta zorizko jokoetarako eta antzekoetarako aretoak izan ezik; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak) Eraikin eskusiboetan kokatuko dira.

c.- Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko (“Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak”) 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan (“Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera”) ezarritakoa.

1.5.2.6. artikulua. Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta familia bakarreko etxebizitza isolatuen a.61 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Nolanahi ere, P5 planoan (“Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera”) eta dagokion AXEaren arau berezian ezarri ahalko dira antolamendua aldatzeko zehaztapenak.

b.- Halaber, aplikatzekoak izango dira garapeneko plan baten bidez antolatu beharreko hirigintza lanetarako eremuetan, hartan beren beregi arautzen ez diren alderdietan.

2.- Gehienezko hirigintza eraikigarritasuna.

a.- Sestra gaineko gehienezko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s-koa izango da.

b.- Sestrapeko gehienezko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8, 10 eta 11. puntuak batera aplikatzearen ondoriozkoa izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a.- Eraikuntza familia bakarreko etxebizitzaren eraikuntza eredukoa da. Etxebizitza mota hori artikuluko honetan definitzen da: 1.3.1.8. artikulua, “Definizioa eta motak”, 3. atala, “Etxebizitza erabileraren edukia”, 4.a.i puntua.

b.- Halaber, artikuluko honetan ezarritako kokalekuaren inguruko parametroak eta baldintzak betetzen badira, onartuko dira 19. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako eraikinak.

c.- Erabilera nagusien zerbitzu erabilerarako eta/edo erabilera lagungarriko eraikinei dagokienez, soilik artikuluko honetako 18. puntuan araututakoak onartzen dira.

4.- Lurzatiketarako gutxienezko lurzatiak.

Lurzati berri guztiek, gutxienez, 400 m²-ko azalera izango dute etxebizitzako.

5.- Lurzati berrien muga gutxienezko neurriak eta horien forma.

19.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a.- Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. “Construcciones por encima de la altura”.

b.- Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. Otras condiciones.

a.- En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b.- Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 3m. x 2m. x 2m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

21. Usos autorizados

a.- Uso característico: vivienda unifamiliar adosada en edificio exclusivo.

b.- Resto de usos.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

c.- En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos”, y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3 “Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas”.

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 “Condiciones de la edificación. Dominio y uso” y la norma particular del AOP correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b.- También serán de aplicación en las áreas de operación urbanística que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

a.- La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima será de 0,60 m²/m²s.

b.- La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a.- La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4.a.i del artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido de uso de vivienda”.

b.- También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c.- Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 18 de este artículo.

4.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 400 m² por vivienda.

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y su forma.

a.- Bide lerrokadurara begira dauden aurreko aldeko mugek gutxienez 15 m izango dituzte zabalera.

b.- Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

c.- Gainera, lurzati guztietan egin ahalko da 10 metroko diametroko zirkulu bat lurzatiaren barruko edozein lekutan.

6.- Erabilera nagusietarako lurzatiaren ezar daitekeen eraikin kopurua.

a.- Lurzatiaren hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean (kasu hori artikulua honetan deskribatzen da: 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 5. puntua, a.2.iii eta b.2.iii paragrafoak), betiere baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste zatitan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala betekoa dituen.

Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

b.- Eraikin bilduek beste erabilera osagarri eta zerbitzu erabilere-tara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita titulartasun eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

7.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzatiaren onartutako gehieneko etxebizitza kopurua 3tik 6ra bitarteko puntuetan arautzen da.

8.- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2 (A edo B)/-; hau da, beheko solairua, goiko solairua eta atikoa edo teilatupea; sestrareko solairuen kopurua, berriz, librea izango da.

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a.- Eraikuntzatik hegalaria edo erlaitzera dagoen gehieneko altuera, sestraren kotaren gainean neurtuta, 7,00 metrokoa da.

b.- Gailurrerainoko altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du, zeharka.

10.- Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Gehienez har daitekeen azalera, sestraren gainetik eta azpitik, ehuneko 30 da.

11.- Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxieneko distantzia.

a.- Aurrealdeko muga: gutxienez 3 m-ko tartea.

b.- Alboko eta atzealdeko mugak: gutxienez 3 metroko tartea. Nolanahi ere, eraikuntza muga horiei atxikia izan ahalko da, baldin eta baldintza hauetakoren bat betetzen bada:

b.1.- Aldez aurretik eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

b.2.- Hainbat eraikin atxiki batera eraikitzea, edo, behintzat, hala jasotzen duen aurreproiektu komun bat aurkeztea.

b.3.- Aldameneko jabeek hori beren beregi onartzeko egindako idazki bat izatea.

12.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da:

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a.- Gutxieneko altuerak:

i Beheko solairua, etxebizitza erabilerakoa: 2,60 m.

ii Beheko solairua, beste erabilera batzuetarako dena: 3,00 m.

iii Goiko solairua: 2,60 m.

iv Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b.- Gehieneko altuerak:

i Beheko solairua, etxebizitza erabilerakoa: 3,00 m.

ii Beheko solairua, beste erabilera batzuetarako dena: 4,00 m.

iii Erdisotoa eta sotoa: 3,00. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat gora egin.

iv Goiko solairua: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko atalean eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

a.- Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 15 m por vivienda.

b.- Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

c.- Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro en cualquier parte de la misma.

6.- Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a.- En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.2.iii y b.2.iii), siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 6 anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2 (A ó B)/-; es decir, planta baja, planta alta y planta ático o bajo cubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

9.- Altura máxima de la edificación.

a.- La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b.- La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo, sobre y bajo rasante del 30 por ciento.

11.- Separaciones mínimas de los edificios a los linderos:

a.- Lindero frontal: separación mínima de 3 m.

b.- Linderos laterales y traseros: separación mínima de 3 m. No obstante la edificación podrá ser adosada a estos linderos en caso de que se cumpla alguna de estas circunstancias:

b.1.- Que exista previamente algún edificio adosado al lindero con pared ciega.

b.2.- Que se construyan conjuntamente varios edificios adosados, o que se presente al menos anteproyecto común que así lo contemple.

b.3.- Que exista acuerdo escrito de aceptación expresa en este sentido por parte de los propietarios colindantes.

12.- Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a.- Alturas mínimas:

i Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

ii Planta baja otros usos: 3,00 m.

iii Planta alta: 2,60 m.

iv Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b.- Alturas máximas:

i Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

ii Planta baja otros usos: 4,00 m.

iii Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

iv Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Gainerako fatxadetan libreak izango dira irtenguneak eta sarguneak, baina beti beteko dituzte artikuluko honetako 11. puntuan ezarritako tartearak.

15.- Hegalak.

Hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

16.- Estalkiak

a.- Estalkiek ehuneko 25 eta 35 arteko malda izango dute.

b.- Estalkiaren planoaren hegalaren ertzean hasiko da.

17.- Onartutako altueratik gorako eraikinak.

a.- Onartutako altueratik gorako eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako orokorrak dira.

b.- Gainera, terrazak egin ahalko dira teilatupeko solairuan, baldintza hauekin:

i Luzera osoak ezin izango du fatxadaren ehuneko 25 gainditu.

ii Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

iii Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

18.- Beste baldintza batzuk.

a.- Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabekak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, hala nola igerilekuak eta jolaserako pistak, baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b.- 1.000 m² baino gehiagoko azalera daukaten lurzatietan jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan ezartzen diren eraikuntza eta mugekiko tarteen baldintzak bete beharko dituzte. Estalita badaude, lurzatuari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c.- Halaber, baimenduta egongo da lorategiko elementu higigarri bat, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasuna zenbatu gabe, zurez egina, oinplanoan gehienez ere 6 m²-ko azalera duena eta gailurre-rainoko gehieneko altuera 2,50 metrokoa duena, bizigarri bihurtzeko instalaziorik gabekoa.

19.- Baimendutako erabilerak.

a.- Berezko erabilera: familia bakarreko etxebizitza bakartua (erabilera hori artikuluko honetan deskribatzen da: 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 4.a.i puntua, kokagune guztietan).

b.- Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: komunitate ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisialdiakoak eta gizartekoak, dantza aretoak eta zorizko jokoetarako eta antzekoetarako aretoak izan ezik; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzekin batera egongo dira eraikinean, edo eraikin eskusiboa izango dute.

c.- Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauek aurrez ikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

1.5.2.7. artikulua. Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta bi familiako etxebizitzaren a.62 azpi-eremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik dauden aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion AXEaren arau bereziak (eta beti dago arautegiaren gainetik) hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b.- Halaber, aplikatzekoak izango dira garapenerako plan baten bidez antolatu beharreko hirigintza lanetarako eremuetan, hartan beren beregi arautzen ez diren alderdietan.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

16.- Cubiertas.

a.- Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

b.- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a.- Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b.- Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:

i La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

ii Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

iii Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

a.- Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b.- En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c.- También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbrera máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, respetando en todo caso las distancias a linderos.

19.- Usos autorizados.

a.- Uso característico: vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo a.i en cualquiera de sus ubicaciones).

b.- Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes; recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c.- En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la norma particular de la OU correspondiente, que siempre tendrá primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b.- También serán de aplicación en las áreas de operación urbanística que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a.- Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s-koa izango da.

b.- Sestrapeko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluhonetako 8, 10 eta 11. puntuak batera aplikatzearen ondoriozkoa izango da.

3.- Eraikuntza tipologia.

a.- Eraikuntza bi familiarako etxebizitzaren eraikuntza eredukoa da (erabilerari hori hemen definitzen da: 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 5. puntua, a.1.i eta b.1.i paragrafoak).

b.- Halaber, artikuluhonetan ezarritako kokalekuaren inguruko parametroak eta baldintzak betetzen badira, onartuko dira 19. puntuan baimentzen diren erabilerari bateragarrietarako eraikinak.

c.- Erabilerari nagusien zerbitzu erabilerarako eta/edo erabilerari lagungarriko eraikinei dagokienez, soilik artikuluhonetako 18. puntuan araututakoak onartzen dira.

4.- Lurzatiketarako gutxieneko lurzatiak.

Lurzati berri guztiek, gutxienez, 1.500 m²-ko azalera izango dute.

5.- Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak eta horien forma.

a.- Bide lerrokaduraren aurreko aldeko mugek gutxienez 15 m izango dituzte zabalera.

b.- Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

c.- Gainera, lurzati guztietan egin ahalko da 10 metroko diametroko zirkulu bat lurzatiaren barruko edozein lekutan.

6.- Erabilerari nagusietarako lurzatietan ezar daitezkeen eraikin kopurua.

a.- Lurzatietan hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidean (kasu hori hemen deskribatzen da: 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 4. puntua, b.2.ii paragrafoa), betiere baimendutako erabilerari nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste zatitan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteketo dituen.

Eraikuntza proiektuak, lurzatiaren edo, kasuan kasu, bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

b.- Eraikin bilduek beste erabilerari osagarri eta zerbitzu erabilerari bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita titulartasun eta erabilerari komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

7.- Etxebizitzaren gehieneko kopurua

Lurzatietan onartutako gehieneko etxebizitza kopurua 3tik 8ra bitarteko puntuetan arautzen da.

8.- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 2(B)/I da; hau da, beheko solairua, goiko solairua, teilatupea eta sestrapeko solairuak (kopurua libre).

9.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a.- Eraikina gehienez ere 7,00 metro garai izango da hegaleraino edo erlaitzeraino, sestrenen kota gainean neurtuta.

b.- Gailurrerainoko altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du, zeharka.

10.- Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzak gehienez har dezakeen lurzorua, sestrenen gainetik eta azpitik, ehuneko 30 da.

11.- Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxieneko distantzia.

a.- Aurrealdeko muga: gutxienez 3 m-ko tartea.

b.- Alboko eta atzealdeko mugak: gutxienez 3 metroko tartea. Nolanahi ere, eraikuntza muga horiei atxikia izan ahalko da, baldin eta baldintza hauetakoren bat betetzen bada:

b.1.- Aldez aurretik eraikinaren bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

b.2.- Hainbat eraikin atxiki batera eraikitzea, edo, behintzat, hala jasotzen duen aurreproiektu komun bat aurkeztea.

2.- Edificabilidad urbanística máxima.

a.- La edificabilidad máxima sobre rasante es de 0,60 m²/m²s.

b.- La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

3.- Tipología edificatoria.

a.- La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda bifamiliar definida en los puntos 5, párrafos a.1.i y b.1.i, del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda".

b.- También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 19 posterior.

c.- Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 18 de este artículo.

4.- Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 1.500 m².

5.- Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas.

a.- Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 15 m.

b.- Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

c.- Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier parte de la misma.

6.- Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a.- En una parcela podrán situarse varios edificios destinados, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de la vivienda", punto 4, párrafo b.ii) siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b.- La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

7.- Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

8.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es 2(B)/I; es decir, planta baja, planta alta, planta bajo cubierta y plantas bajo rasante libre.

9.- Altura máxima de la edificación.

a.- La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b.- La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

10.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 30 por ciento.

11.- Separaciones mínimas de los edificios a los linderos:

a.- Lindero frontal: separación mínima de 3 m.

b.- Linderos laterales y traseros: separación mínima de 3 m. No obstante la edificación podrá ser adosada a estos linderos en caso de que se cumpla alguna de estas circunstancias:

b.1.- Que exista previamente algún edificio adosado al lindero con pared ciega.

b.2.- Que se construyan conjuntamente varios edificios adosados, o que se presente al menos anteproyecto común que así lo contemple.

b.3.- Aldameneko jabeek hori beren beregi onartzeko egindako idazki bat izatea.

12.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati berean kokatutako eraikinen artean 6 metroko tartea utziko da gutxienez, 18. puntuan deskribatutako eraikuntzen kasuan izan ezik, erabilera nagusiko eraikuntzara 3 metroko tartea utziko baitute gutxienez.

13.- Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a.- Gutxieneko altuerak:

a.1 Beheko solairua, etxebizitza erabilerakoa: 2,60 m.

a.2 Behe solairuak, beste erabilera batzuetarako: 3,00 m.

a.3 Goiko solairua: 2,60 m.

a.4 Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b.- Gehieneko altuerak:

b.1 Beheko solairua, etxebizitza erabilerakoa: 3,00 m.

b.2.- Behe solairuak, beste erabilera batzuetarako: 4,00 m.

b.3. Erdisotoa eta sotoa: 3,00. Edonola ere, erdisotoak ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat gora egin.

b.4 Goiko solairua: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko atalean eraikinerako zehaztutako gehienezko altuera izango da.

14.- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Gainerako fatxadetan libreak izango dira irtenguneak eta sarguneak, baina beti beteko dituzte artikuluko honetako 11. puntuan ezarritako tartearak.

15.- Hegalak.

Hegalek 1,20 m-ko zabalera izango dute gehienez.

16.- Estalkiak

a.- Estalkiek ehuneko 25 eta 35 arteko malda izango dute.

b.- Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren edo erlaitzaren ertzetik.

17.- Onartutako altueratik gorako eraikinak.

a.- Onartutako altueratik gorako eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") ezarritako orokorrak dira.

b.- Gainera, terrazak egin ahalko dira teilatupeko solairuan, baldintza hauekin:

b.1.- Luzera osoak ezin izango du hegalaren ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

b.3 Sakonera ez da izango 3 metrotik gorakoa.

18.- Beste baldintza batzuk.

a.- Eraiki gabeko espazioan kirol edo jolaserako instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra-elementurik ez badute, hala nola igerilekuak eta jolaserako pistak, baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b.- 1.000 m² baino gehiagoko azalera daukaten lurzatietan jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan ezartzen diren eraikuntza eta mugekiko tarteen baldintzak bete beharko dituzte. Estalita badaude, lurzatuari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, albotetik itxita ez badaude ere.

c.- Halaber, baimenduta egongo da lorategiko elementu higigarri bat, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasuna zenbatu gabe, zurez egina, oinplanoan gehienez ere 6 m²-ko azalera duena eta gailurre-rainoko gehieneko altuera 2,50 metrokoa duena, bizigarri bihurtzeko dezentak instalaziorik gabekoa.

19.- Baimendutako erabilerak.

a.- Berezko erabilera: Eraikin bakartuetan dauden familia bakarrek etxebizitzak (erabilera hori artikuluko honetan deskribatzen da: 1.3.1.8. artikulua, "Definizioa eta motak", 3. atala, "Etxebizitza erabileraren edukia", 5. puntua, a.i.1 eta b.1.i paragrafoak, kokagune guztietan).

b.- Gainerako erabilera baimenduak.

b.3.- Que exista acuerdo escrito de aceptación expresa en este sentido por parte de los propietarios colindantes.

12.- Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 18 cuya separación mínima será de 3 m. a la edificación de uso principal.

13.- Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a.- Alturas mínimas:

a.1 Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2 Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3 Planta alta: 2,60 m.

a.4 plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b.- Alturas máximas:

b.1 Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4 Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

14.- Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 11 de este artículo.

15.- Aleros.

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

16.- Cubiertas.

a.- Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

b.- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

17.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

a.- Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

b.- Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con estas condiciones:

b.1 La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

b.2 Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

b.3 Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

18.- Otras condiciones.

a.- Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b.- En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c.- También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbrera máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, respetando en todo caso las distancias a linderos.

19.- Usos autorizados.

a.- Uso característico: vivienda unifamiliar en edificio aislado (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.i.1 y b.1.i, en cualquiera de sus ubicaciones).

b.- Resto de usos autorizados.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: Komunitate ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak, aisialdiakoak eta gizartekoak, dantza aretoak eta zorizko jokoetarako eta antze-koetarako aretoak izan ezik; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte zerbitzuak; erlijioakoak; erakundeetakoak) Etxebizitzekin batera egongo dira eraikinean, edo eraikin eskusiboa izango dute.

c.- Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 idatz zatiko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurrez ikusten ez diren erabilera") ezarritakoa.

2. atala. Industriarako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.8. artikulua. Industria isolatuko b.12 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1.- Aplikazio eremua.

a.- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta lehendik daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion AXEaren arau bereziak hori aldatzen duten zehazpenak ezarri ahalko ditu.

b.- Hasiara batean, garapeneko plan baten bidez antolatu behar diren AXEetan ere aplikatuko dira, nahiz eta planak egokituz jotzen dituen aldaketak ezarri ahalko ditu.

2.- kontzeptua

Enpresa bakarra ezartzeko bideratutako lurzati batez ala gehiagoz osatutako azpizonak dira, eta beren baitan sarbiderako, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zamalanak egiteko behar diren espazio guztiak jasoko dituzte.

3.- Eraikuntza arloko esku-hartzeak.

Eraikuntza arloko honako esku hartze hauek baimentzen dira, artikulua honetan xedatutako baldintzetan:

- Oin berrikoak.
- Berreraikitzea.
- Berriztatzea eta/edo handitzea.

4.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1,60 m²/m²-koa izango da.

5.- Eraikuntza motak.

a.- Eraikuntza egitura bakartu bat planteatzen da, eta onartzen da kasu batzuetan atxikiak izatea, hainbat lurzati mugakidetakoa eraikinen artean.

b.- AXE honetan, eraikuntza mota hauek eraiki ahalko dira, aurrerago zehaztuko diren baldintzetan:

b.1.- Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena:

- 1.1. mota: Eraikin bakartua.
- 1.2. mota: Beste lurzati mugakide batzuei atxikitako eraikina.
- 2.- Bizitegiak besteko hainbat erabileratarako.

- 2.1. mota: Bertikalean egituratutako hainbat gorputzez osaturiko eraikina.

- 2.2. mota: Horizontalean egituratutako hainbat gorputzez osaturiko eraikina.

- 2.3. mota: Hainbat gorputz exentuz osaturiko eraikina.

6.- Aldez aurretik existitzen diren lurzatiak.

Hiri lurzoruan, instrumentu hau onesten den unean existitzen diren lurzatiak finkatuta geratuko dira.

7.- Gutxieneko lurzati lurzatiatzearen ondorioetarako.

Gutxieneko lurzati, lurzatiatzearen ondorioetarako, 400 m²-koa izango da.

8. - Aurrealdeko mugen neurriak.

a.- Ez da ezarri dauden lurzatiaren neurririk aldaketa jakin hau behin betiko onartzen dauden lurzatiaren aurrealdeko mugetarako.

b.- Lurzatiatzeetatik sortzen diren lurzatiarako gutxienez 5 metroko aurrealdeko muga ezarri da.

9. Eraikinetik mugetarainoko tartea.

a.- Aurrealdeko muga: gutxienez 3 m-ko tartea.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c.- En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada.

1.- Ámbito de aplicación.

a.- Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la norma particular del AOP correspondiente podrá establecer determinaciones que la modifiquen

b.- En principio, también serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, si bien éste también podrá establecer las modificaciones que estime oportuno incorporar.

2.- Concepto

Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

3.- Intervenciones constructivas.

Se permiten, en las condiciones reguladas en este artículo, las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta.
- Reedificación.
- Reforma y/o ampliación.

4.- Edificabilidad urbanística máxima.

La edificabilidad urbanística máxima es 1,60 m²/m².

5.- Tipos edificatorios.

a.- Se plantea una estructura de edificación aislada, admitiendo la posibilidad de que en determinados casos ésta pueda ser adosada entre edificios de varias parcelas colindantes.

b.- En este AOP podrán construirse, con las condiciones que más adelante se determinan, los siguientes tipos edificatorios:

b.1.- Destinados exclusivamente a uso no residencial:

- Tipo 1.1: Edificio aislado
- Tipo 1.2: Edificio adosado a otros de parcelas colindantes.
- 2.- Destinados de modo compartido a varios usos no residenciales:

- Tipo 2.1: Edificio formado por varios cuerpos estructurados en sentido vertical.

- Tipo 2.2: Edificio formado por varios cuerpos estructurados en sentido horizontal.

- Tipo 2.3: Formado por varios cuerpos exentos.

6.- Parcelas preexistentes.

En el suelo urbano quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

7.- Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

La parcela mínima a efectos de parcelación será de 400 m²

8. - Dimensión de los linderos frontales.

a.- No se establece una dimensión mínima para los linderos frontales de las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de esta modificación puntual.

b.- Para las parcelas que surjan de una parcelación se establece un linderos frontal mínimo de 5 m.

9. Separaciones de la edificación a los linderos.

a.- Linderos frontal: separación mínima de 3 m.

b.- Alboko eta atzealdeko mugak: gutxienez 3 metroko tartea. Nolanahi ere, eraikuntza muga horiei atxikia izan ahalko da, baldin eta baldintza hauetakoren bat betetzen bada:

b.1.- Aldez aurretik eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

b.2.- Hainbat eraikin atxiki batera eraikitzea, edo, behintzat, hala jasotzen duen aurreproiektu komun bat aurkeztea.

b.3.- Aldameneko jabeek hori beren beregi onartzeko egindako idazki bat izatea.

10.- Eraikuntzetatik bide publikoetara gutxienez utzi beharreko tartea.

Tarte hori kasuan kasu aplikatzekoa den foru arauak ezarritakoaren arabera izango da, bide publikoaren kategoriarekin bat etorritik.

11.- Gehieneko solairu kopurua

Bi solairu izango dira (beheko solairua eta goiko solairu bat).

12.- Eraikuntzaren gehieneko altuera.

8 metrokoa izango da, hegaldaren azpialdean edo azken forjatuan neurtua. Nolanahi ere, garaiagoa ere izan ahalko da, baldin eta eraikuntza batean egiten den jardueraren betekizunek hala exijitzen baute eta behar bezala bidezkotzen bada.

13.- Solairuen altuera libreak.

a.- Beheko solairua: Txikiena: 2,80 gehienekoa: ez da ezartzen.

b.- Lehenengo solairua: Txikiena: 2,50 gehienekoa: ez da ezartzen.

c.- Solairuarteak: Txikiena: 2,20 gehienekoa: ez da ezartzen.

14.- Fatxadako irtenguneak.

a.- Balkoiak, balkoi jarraituak eta behatokiak. ezingo dira atera 100 cm baino gehiago fatxadaren lerrotik.

b.- Hegalkin itxiak: ezingo dira atera 40 cm baino gehiago fatxadaren lerrotik.

c.- Teilatu hegalek: teilatu hegalek ezingo dituzten izan 100 cm baino gehiago.

d.- Fatxadako irtenguneek beti utziko dute 3,50 m-ko altuera librea, horien azpian kokatutako lursailaren sestrako edozein lekutan neurtua.

15.- Estalkiak.

Estalkien malda ezingo da izan ehuneko 45 baino handiagoa, eta kolore gorrixkaz amaituko dira.

16.- Fatxadak.

Fatxadak ingurunearen estetikarekin bat datozen kolorez amaituko dira, ahal dela okre argiz edo harea kolorez, eta ezingo da agerian geratu itxiturako elementu aurrefabrikatuaren hormigoia; beraz, behar bezala estali beharko dira.

17.- Kanpoko zurajea.

Kanpoko zurajek ahal dela egurrezkoak izango dira edo, bestela, marroi ilun koloreko lakatutako beste material batekoak.

18. - Lurzatien hesiak.

a.- Debeku da lurzatien aurreko aldeko muga hesitzea, bai eta alboko mugak hesitzea ere, aurrealdeko mugatik 2 metroko distantzian.

b.- Gainerako mugak blokezko edo harrizko fabrikako hormatxoak hesituko dira, gehienez ere 80 cm-ko altueraraino, eta, osatzeko, maila edo burdin sare batekin itxiko dira, gehienez ere 2 metroko altueraraino.

19. - Baimendutako erabilera.

a.- Nekazaritza erabilera:

a.1.- Mintegiak eta berotegiak.

a.2.- Nekazaritzako biltegiak.

a.3.- Urteko ardoaren upeltegiak.

b.- Industria ekoizpena:

b.1.- Eraldakuntzako eta/edo nekazaritzako industriak.

b.2.- Artisautza eta arte lanbideak.

b.3.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

b.4.- Etxeko kontsumorako gaiak konpontzeko lantegiak.

c.- Biltegiak eta handizkako merkataritza: Industria produktuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

d.- Komunitate ekipamendua.

b.- Linderos laterales y traseros: separación mínima de 3 m. No obstante la edificación podrá ser adosada a estos linderos en caso de que se cumpla alguna de estas circunstancias:

b.1.- Que exista previamente algún edificio adosado al lindero con pared ciega.

b.2.- Que se construyan conjuntamente varios edificios adosados, o que se presente al menos anteproyecto común que así lo contemple.

b.3.- Que exista acuerdo escrito de aceptación expresa en este sentido por parte de los propietarios colindantes.

10. Separación mínima de la edificación a vías públicas.

Esta separación será según lo dispuesto por la Norma Foral aplicable en cada caso, según la categoría de la vía pública.

11. Número máximo de plantas.

Se establece en dos plantas (Planta baja más una altura).

12.- Altura máxima de la edificación.

Se establece en 8 m. medidos a la cara inferior del alero o del último forjado. No obstante esta altura podrá ser superior en caso de que los requisitos de la actividad albergada en una edificación así lo exijan, y siempre que se justifique debidamente.

13.- Alturas libres de los pisos.

a.- Planta baja: Mínima: 2,80 m. Máxima: no se fija.

b.- Planta primera: Mínima: 2,50 m. Máxima: no se fija.

c.- Entreplantas: Mínima: 2,20 m. Máxima: no se fija.

14.- Salientes de fachada.

a.- Balcones, balconadas y miradores: no podrán sobresalir más de 100 cm. de la línea de la fachada.

b.- Cuerpos volados cerrados: no podrán sobresalir más de 40 cm. de la línea de la fachada.

c.- Aleros: el vuelo máximo de los aleros se establece en 100 cm.

d.- En todo caso los salientes de fachada dejarán una altura libre de 3,50 m. medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno situado bajo ellos.

15.- Cubiertas.

Las cubiertas no podrán tener una pendiente superior al 45 por ciento, y se terminarán en tonos rojizos.

16.- Fachadas.

Las fachadas se acabarán en tonos acordes a la estética del entorno, preferiblemente ocrez claros o arenas, y no podrá quedar visto el hormigón de los elementos prefabricados de cerramiento, que deberán ser revestidos debidamente.

17.- Carpinterías exteriores.

Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera, o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

18. - Vallado de parcelas.

a.- Se prohíbe el vallado del lindero frontal de las parcelas, y el vallado de los linderos laterales hasta una distancia de 2 m. del lindero frontal.

b.- El vallado del resto de linderos será de murete de fábrica de bloque o piedra hasta una altura máxima de 80 cm., y completado por cierre de malla o verja hasta una altura máxima total de 2 m.

19. -Usos autorizados.

a.- Uso agrícola:

a.1.- Viveros e invernaderos.

a.2.- Almacenes agrícolas.

a.3.- Bodegas de cosechero.

b.- Producción Industrial:

b.1.- Industrias de transformación y/o agrarias.

b.2.- Artesanía y oficios artísticos.

b.3.- Talleres de reparación de vehículos.

b.4.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico.

c.- Almacenes y comercio mayorista: Almacenes y comercio mayorista de productos industriales.

d.- Equipamiento comunitario:

d.1.- Irakaskuntza arautugabeak: 1 eta 2. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d.2.- Kultur informazioa: 1 eta 2. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d.3.- Osasuna eta administrazioa: 1 eta 2. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d.4.- Laguntza ematekoak: 1 eta 2. motatakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

d.5.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 1.1. mota.

e.- Hirugarren sektorea:

e.1.- Bulegoak: 1 eta 2. motatakoetan, beste saltoki batzuekin partekaturik.

e.2.- Merkataritza: 1 eta 2. motatakoetan, bulegoekin partekaturik.

e.3.- Ostalaritza: 1.1. mota. Pertsonen aldi baterako ostalua emateko jarduerak.

d.- Azpiegiturak:

d.1.- Bide sareko oinarriko azpiegiturak: 1.1. mota:

d.2.- Bide sareko oinarriko azpiegiturak: 1.1. mota:

d.3.- Bide sareko oinarriko azpiegiturak: 1.1. mota:

20. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautzen ez diren parametroek, kasuan kasu, dagokien AXEaren fitxan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

3. atala. *Gizarte ekipamendu pribatuko eta hirugarren sektoreko erabileretarako azpizoneko baldintza orokorrak.*

1.5.2.9. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.- Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte-ekipamendu pribatuko "d" azpi-eremuetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEaren arau bereziaren eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehazpenen bitartez arautuko dira.

2.- Arau bereziak, ala kasuan kasu, garapen planeko ordenantzek horretarako baldintzak ezartzen ez baldin badituzte eta azpizona desberdina duten eremu batean daudenean, arau bereziak azpizona bereizgarriko ezartzen dituen ordenantzak aplikatuko dira.

1.5.2.10. artikulua. Baimendutako erabilerari buruzko baldintza orokorrak.

1.- Azpizona mota bietan bete beharko dira AXEaren arau berezian ezartzen diren erabilerari baldintzak, edo kasuan kasu, dagokion garapen planeko ordenantzetakoak.

2.- Arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilerari bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki instrumentu honetako "Kalifikazio xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerari bideratu behar dela ulertuko da.

4. atala. *Gizarte ekipamenduko azpizona publikoetako baldintza orokorrak.*

1.5.2.11. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak.

1.- Hirugarren sektoreko erabileretarako azpizoneko eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEaren arau bereziaren eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehazpenen bitartez arautuko dira.

2.- Bestela, baldintza hauek beteko dira:

a.- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

a.1 Kirol erabilerari: 0,70 m²t/m²s

a.2 Hezkuntza, aisi, osasun, kultur, laguntza eta administrazio arloko erabilerak: 2,00 m²t/m²s.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m² lurzati garbiaren m²-ko).

d.1.- Enseñanzas no regladas: en tipos 1 y 2 compartidos con otros equipamientos.

d.2.- Información cultural: en tipos 1 y 2 compartidos con otros equipamientos

d.3.- Sanitarios y administrativos: en tipos 1 y 2 compartidos con otros equipamientos.

d.4.- Asistencial: en tipos 1 y 2 compartidos con otros equipamientos.

d.5.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: tipo 1.1

e.- Terciario:

e.1.- Oficinas: en tipos 1 y 2 compartidos con otros comercios.

e.2.- Comercio: en tipos 1 y 2 compartidos con oficinas.

e.3.- Hostelería: tipo 1.1. Actividad destinada a proporcionar alojamiento transitorio a personas.

d.- Infraestructuras:

d.1.- Infraestructuras básicas de red viaria: tipo 1.1.

d.2.- Infraestructuras básicas de red viaria: tipo 1.1.

d.3.- Infraestructuras básicas de red viaria: tipo 1.1.

20. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la ficha de su AOP

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

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales referentes a la edificación.

1.- Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del AOP y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2.- En el caso de que la norma particular o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo no establezcan las condiciones precisas al efecto y aquéllas se ubiquen en una zona subzona característica sea distinta, serán de aplicación las ordenanzas que la norma particular establezca para la mencionada subzona característica.

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

1.- En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2.- Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano "Calificación pormenorizada" de este Plan o, en su caso, en del plan de desarrollo.

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

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación.

1.- Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular de la AOP y/o las ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2.- En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a.- Edificabilidad urbanística máxima:

a.1 Uso deportivo: 0,70 m²t/m²s

a.2 Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m²t/m²s.

(Referidos a la relación: m² construidos/m² de parcela neta).

b.- Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: Lurzati berrien aurrealdeko mugek 25 m izango dituzte.

c.- Eraikinetatik mugaraino egon behar duen gutxieneko distantzia: 5 m-koa, eraikinen erabilera mugarekin errokatzea eskatzen ez badu. Horrelakoetan mugakidearen baimena beharko da.

d.- Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartekak: 5 metro.

e.- Eraikinen profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainean. 3/-

f.- Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 metro erlaitzera edo teilatu hegalerara. Lurzatiak kale bitara ematen badu, beheko dagoenetik neurtuko da.

g.- Solairuen altuera libreak.

g.1 Gutxieneko altuerak:

* Beheko solairua: 3,00 m.

* Goiko solairuak: 2,50 m

g.2 Gehieneko altuerak: erabilera eskatutakoak. Muga bakarra da aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztu den altuera osoa.

g.3 Ertaratoa: kaleko sestratik metro bat gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

h.- Gainerako parametroak libreak izango dira.

1.5.2.12. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

1.- Azpizona hauetan beteko dira AXEaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapen planeko ordenantzetakoak.

2.- Arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona "Kalifikazio xehatua" planoan esleitutako erabilera izango dela ulertuko da, plan partzialen kasuan ezik; izan ere, kasu horretan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitakoa beteko da.

SEIGARREN TITULUA.- URBANIZATU EZIN DAITEZKEEN NEKAZARITZA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. kapitulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak.

1.6.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilera sailkapen generikoa.

Eremu horietako landako izaerari begira eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Arauen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabilera ondorengo sailkapen espezifikoak ezartzen dira:

1.- Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

a.- Abeltzaintzako, nekazaritzako eta basogintzako ustiapenei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

b.- Aurrekoen kasu berezi gisa, ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak), ustiapenaren jarduera osagarriak barne, erabilera nagusiaren osagarri gisa.

c.- Berotegiak, mintegiak eta abar.

Nekazaritza erabilera orokorrari loturiko jardunez gain, hazitegiak, itzalpeak, ugalketak, fertirrigazio sistemak eta abar biltzen dira, jarduera honen berezko erabilera.

d.- Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzaren eraikinak, ustiatetako nekazari titularrak bizitzeko direnak.

Horren barruan sartzen dira, halaber, landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututako landa turismoko ostatuak eta landa kanpinak.

2.- Interes publikoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Beren izaera eta ezaugarriak direla-eta derrigorrez nekazaritza guneetan kokatu beharreko zerbitzuak eskaintzen dituzten eraikuntza eta instalazioak, betiere erabilera publikokoak edo interes sozialekoak baldin badira eta hala adierazi baldin badute generikoki sektoreko

b.- Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 m.

c.- Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

d.- Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: 3/-

f.- Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g.- Alturas libres de pisos:

g.1 Alturas mínimas:

* Planta baja: 3,00 m.

* Plantas altas: 2,50 m

g.2 Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

g.3 Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h.- El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos.

1.- En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2.- Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en los planos de "Calificación pormenorizada", salvo en el caso de los planes parciales en que se estará a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.6.1. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, la siguiente clasificación específica de los grupos de usos constructivos autorizables en ellas.

1.- Explotaciones de los recursos primarios.

a.- Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales.

b.- Como caso peculiar de las anteriores, construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, como complemento a la principal.

c.- Invernaderos, viveros, etc.

Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc, propias de esta actividad.

d.- Edificios de vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia del agricultor titular de la misma.

Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

2.- Edificios, construcciones e instalaciones de interés público.

Edificios, construcciones e instalaciones que estén destinadas a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que tengan el carácter de interés público cuya declaración haya sido otorgada gené-

legeriak edo hirigintza alorrean eskuduna den Arabako Foru Aldundiko erakundeak, 6/06ko Lurzoru Legeko 28.5.a) artikuluan ezartzen denaren arabera, eta, gainera, sistema orokorren kontsiderazioa izan behar ez badute. Gainera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak dituzten jardueretarako, plan berezi bat idatzi beharko da.

Honako hauek barne hartzen dituzte:

a.- Aurreko paragrafoan adierazten diren baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

b.- 1.3.1.16. artikuluko 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdi kontzentratuko eremuak.

c.- Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak.

Instalazio multzo zehatzak, adibidez: dorreak, irratia igorri eta jasotzeko estazioak, telebista eta satellite bidezko komunikazioa, eta antzeko eragina daukaten komunikaziorako beste instalazio batzuk.

d.- Eguzki energia ekoizten duten parkeetako instalazio teknikoak.

e.- Erregaiak hornitzeko guneak, errepideko jabari publikoko eremuaren albokoak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

f.- Beren izaera eta ezaugarriak direla-eta derrigorrez landa ingurunean kokatu beharreko interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio.

1.6.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landetan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntza erabilera eta jarduerak.

1.- Artikulu honetan, landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilera orokorrak arautzen dira. Hortik kanpo geratzen dira udalen gaineko organoek beren eskuduntza propioak erabiliz formulatu ditzaketan lurraldeko sektore planak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 59.2.c) artikuluan aurreikusitako plan bereziak, 1.6.1.4. artikuluko ("Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde eta/edo hirigintza planeamendua formulatu ondoren") arautzen diren bezala.

2.- Kalifikazio orokorrak baimentzen dituen eraikuntza erabileren determinazio zehatzerako, Hirigintzako Arau Orokor hauetako 1.3.1 kapituluaren zehaztutako en artetik, aurreko 1.6.1.1 artikuluan, artikuluko honetako hurrengo puntuetan eta 1.6.1.3 artikuluan ("Gainjarritako lotesleer eremuetan ezarritako muga gehigarriak") aurreikusten diren baldintza eta egoerak betetzen dituzten guztiak baimenduko direla ulertu behar da.

3.- Erabilera bat baimentzeko baldintza gehigarri orokorrak.

Planeamendu orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimentzeko, honako baldintza hauek bete behar dira, modu gehigarrian:

a.- Artikulu honetan baimendu gisa aipatzea.

b.- 8. idatz zatiko (Lurraldearen Antolamendurako Arauetako Ingurumen Fisikoaren Antolamendua) 6.2 artikuluan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita lurralde plan partzialetan jasotakoak ere.

c.- Sektoreko plan eta arautegiek ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.

d.- Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako neurri eta arreta zuzengarriak barne hartzea, exijitu daitezkeen kasuetan.

4.- J11 zonan (daukan balio naturala dela-eta babes berezikoa den zona) baimendutako erabilera.

a.- Zona honetan aplikatzekoa den sektoreko araudian xedatutakoa beteko da.

b.- Bestela, zientziaren ikerketa eta zabalkundearekin, ingurumen hezkuntzarekin eta/edo ingunearen beraren babesarekin loturiko jarduerak baimenduko dira.

ricamente por la legislación sectorial o por el órgano competente en materia urbanística de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006 y, además, no deban tener la consideración de sistemas generales. Además, aquellas actividades en las que se den las circunstancias establecidas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, precisarán la redacción de un plan especial.

Comprenden:

a.- Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se dan las circunstancias y las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

b.- Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.3.1.16 punto 4.

c.- Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

Conjunto de instalaciones puntuales tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

d.- Instalaciones técnicas de parques de producción de energía solar.

e.- Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera, no insertas en áreas de servicio.

f.- Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, deba emplazarse en el medio rural.

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

1.- En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales. Quedan al margen los usos y actividades que puedan implantarse en aplicación de los planes territoriales sectoriales que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias, y de los planes especiales previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tal y como se regulan en el artículo 1.6.1.4. "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico".

2.- Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el Capítulo 1.3.1 de estas Normas Urbanísticas Generales, en el que se inserten en los grupos previstos en el artículo 1.6.1.1 anterior, en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3 "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos".

3.- Condiciones generales adicionales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere adicionalmente:

a.- Que se cite como autorizado en este artículo.

b.- Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 6.2 del apartado 8, "La Ordenación del Medio Físico de las DOT", así como las contenidas en los planes territoriales parciales.

c.- Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.

d.- Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.

4.- Usos autorizados en la Zona J11. Zona de especial protección por su valor natural.

a.- En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

b.- En su defecto, se autorizarán las actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y/o las dirigidas a la protección del propio espacio.

5.- J12 zonan (daukan balio historiko-kulturala dela eta babes bereziko den zona) baimendutako erabilerak.

a.- Zona honetan, alor horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruan eskuduna den organoak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b.- Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako erabilerak.

6.- J17 zonan (Gainazaleko urak babesteko zona) baimendutako erabilerak.

a.- Uholdeak prebenitzeko eta ingurua babesteko Kantauri isurialdeko eta Mediterraneoko isurialdeko Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaierzak eta Errekaertzak Antolatze Arloko Lurralde Planeko arautegiko F.1 idatz zatian aurrez ikusitakoak.

b.- Abeltzaintzako jarduera bereziak: arrain haztegiak.

7.- J12 zonan (daukan balio historiko-kulturala dela-eta babes-tutako zona) baimendutako erabilerak.

Baimenduta geratzen dira ondasunak babestera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako erabilerak.

8.- J23 zonan (daukan baso interesa dela-eta babestutako zona) baimendutako erabilerak.

a.- Ikerketarekin eta zabalkundearekin nahiz ingurumen hezkuntzarekin loturiko interes publikoko jarduerak, bai eta ingurunea bera babesteko den besteko edozein jarduera ere; halaber, natura ingurunearen hezkuntza eta interpretaziorako aisia kontzentratua.

b.- Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak

9.- J24 zonan (daukan nekazaritza eta abeltzaintza interesa dela-eta babestutako zona) baimendutako erabilerak.

a.- Interes publikoko eraikinak eta instalazioak, 1.6.1.1. artikuluko 2. puntuan aipaturikoak, beren izaera eta ezaugarriak direla-eta ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak.

b.- Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c.- Ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak), ustiapenaren jarduera osagarriak barnea, erabileraguztiaren osagarri gisa.

d.- Berotegiak, mintegiak eta abar.

e.- Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzaren eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

Horren barruan sartzen dira, halaber, landa inguruneke turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututako landa turismoko ostatuak eta landa kanpinak

10. J25 zonan baimendutako erabilerak. Bere ingurumenaren hobekuntza dela-eta babestutako zona. B mota.

a.- Erabileraguztiak diren eraikinak eta instalazioak arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak eta antzeko beste edozein arrazoi dela-eta aukeratutako lursailean jarri behar direnak nahitaez.

b.- Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak

1.6.1.3. artikulua. Gainjarritako lotesleen eremuetan ezarritako muga gehigarriak.

1.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.

Debekatuta daude negutegiak eta lurzoruari elementu kutsatzaileak igor diezazkioketen jarduera guztiak, jardueren alorrean eskuduna den organoak, haren kokapenaren berezitasunak espresuki aintzakotzat hartu ostean, baimendu ezean.

2.- Eremu higagarriak.

a.- Debekatuta daude eraikuntza erabilerak, obra proiektuetan lurzoruen egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak sartzen ez baldin badira.

b.- Edonola ere, debekatuta daude:

b.1. Lurzor urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

5.- Usos autorizados en la Zona J12. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

a.- En esta zona, regirá lo dispuesto en la normativa de aplicación en la materia, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

b.- En su defecto, quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y a la investigación, educación y divulgación cultural.

6.- Usos autorizados en la Zona J17. Zona de protección de aguas superficiales.

a.- Las previstas en el apartado F.1 de la Normativa Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, vertiente cantábrica y vertiente mediterránea, para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

b.- Actividades ganaderas especiales: piscifactorías.

7.- Usos autorizados en la Zona J22, Zonas preservada por su interés histórico cultural.

Quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección del propio bien, y a la investigación, educación y divulgación cultural.

8.- Usos autorizados en la Zona J23, Zona preservada por su interés forestal.

a.- Actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier otro dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural.

b.- Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

9.- Usos autorizados en la Zona J24, Zona preservada por su interés agroganadero.

a.- Edificaciones e instalaciones de interés público, citados en el artículo 1.6.1.1, punto 2, que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

b.- Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

c.- Construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, como complemento a la principal.

d.- Invernaderos, viveros, etc.

e.- Edificios de vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia del agricultor titular de la misma.

Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

10. Usos autorizados en la Zona J25, Zona preservada de mejora ambiental B.

a.- Edificios e instalaciones de interés público que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas o cualquiera otra análoga.

b.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de vinculantes superpuestos.

1.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Quedan prohibidos los invernaderos y todas las actividades que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice, tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación.

2.- Áreas erosionables.

a.- Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b.- En cualquier caso, quedan prohibidos:

b.1. Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto.

b.2. Lurzoru urbanizaezinaren berezko erabileratzat jotzen direnak baina lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenak.

3.- Ustezko arkeologia eremuak.

Eraikuntzako edozein ekintza gauzatu baino lehen Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/90 Legearen 49 artikuluan aurrez ikusitako azterketa eta, kasuan kasu, proiektu arkeologikoa aurkeztuko dira arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoan. Organo horren baimenik gabe ezingo da inolako eraikuntza erabilerarik egin.

4.- Korridore ekologikoak.

1.1. "Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak" planoan jaso dira.

Beren izaera dela-eta ezinbestean zona honetan (eta ez beste inon) kokatu behar diren interes eta jabari publikoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak baimenduko dira soilik. Lurzatiaren itxiturak 18 m urrunduko dira korridore horien ibilgu publikoetatik.

5.- Paisaia bereziak eta bikainak.

1.1. "Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak" planoan jaso dira.

Eraikuntza erabilerak baimentzeko, bai eta paisaia bikainei eragingo dien beste edozein erabilera baimentzeko ere, txosten espezifikoa bat beharko da aurrez. Txosten hori ingurumen arloko foru organoak egin beharko du, paisaiaren gaineko ondorioen garrantzia baloratzeko, eta, kasuan kasu, neurri babesle eta/edo zuzentzaileak ere proposatuko ditu. Hori guztia, Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauko 23 eta 24. artikuluetan ezarritakoarekin eta paisaiaren tratamenduari buruzko LAAko gidalerro orokorrekin bat etorritik (8. kapituluaren 5.2.G idatz zatia).

6.- Ibilbideak.

Errioxako lurraldeko plan partzialen jasotakoak barne hartzen ditu:

a.- Ondare arkeologikoaren ibilbidea.

b.- Arkitektura eta hirigintza ondarearen ibilbidea.

a.- Natura arloko interesa daukan ondarea.

Izenak berak adierazten duen xedea dute, eta, horiek trazatzeko, landako bideak eta zidorrak hautatu dira; ezin denean, berriz, mendietan edo erein gabeko lursailetan barrena doazen ibilbideak hautatu dira.

Eraikinek, eraikuntzek eta instalazioek 20 metroko tartea utziko dute gutxienez.

Administrazioak oinezkoentzako bide gisa seinalatu eta egokitu beharko ditu ibilbideak, gaur egungo bide eta zidorretik barrena ez doazen tarteetan.

7.- Errepideak.

1.1. "Gainjarritako baldintzapean gehigarriak" planoan jaso dira, eta jabari publiko, zortasun eta atxikipeneko eremuen multzoak osatzen dute, 20/90 Foru Arauko 38, 39, 40 eta 42. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

1.6.1.4. artikulua. Beste erabilera batzuen ezarpena, lurralde planeamendua eta/edo hirigintza planeamendua aurkeztu ondoren.

1.- Plan honetako antolamendu orokorrak baimentzen dituen erabilera eta jardueraz gain, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5 artikuluko b) eta c) paragrafoetan azaldutako jarduerak baimendu ahalko dira, prozedura hauek baten bidez:

a.- Arloko lurralde plan bat aurkeztuta, baldin eta udalez gaineko administrazioak garatzen badu, bere eskumenak zorrotz baliatuz.

b.- Plan berezi bat aurkeztuta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 59. 2.c) artikuluan aurreikusitako artetik, bai lurralde plan batek hala eskatu duelako, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez, betiere, azken kasu horretan, ez badu sistema orokorraren izaera.

c.- Baldin eta, lurralde planik ez badago edo beharrezkoa ez bada, aipaturiko jarduerak sistema orokorraren izaera badute, plan honen aldaketa aurkeztuko da.

b.2. Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no estén ligados, igualmente, a un terreno concreto.

3.- Áreas de presunción arqueológica.

Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/90, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

4.- Corredores ecológicos.

Están recogidos en el plano 1.1, "Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales".

Sólo se autorizan los usos edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en ellos y no en otros terrenos". Los cierres de las parcelas se separarán 18 m. de los cauces públicos pertenecientes a tales corredores.

5.- Paisajes y singulares y sobresalientes.

Reflejados en el plano 1.1. "Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales".

La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones paisajísticas sobre los "Paisajes Sobresalientes" requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G).

6.- Rutas.

Comprenden las contempladas en el PTP de La Rioja:

a.- Ruta de Patrimonio Arqueológico.

b.- Ruta de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

a.- Ruta de Interés Naturalístico.

Responden a la finalidad que sus propias denominaciones indican y para su trazado se han elegido caminos y sendas rurales y, cuando ello no es posible, itinerarios a través de montes o terrenos no cultivados.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones guardarán un retiro mínimo de 20 m.

La Administración deberá marcar las rutas y acondicionarlas, como sendas peatonales, en los tramos que no discurren por los caminos y sendas actuales.

7.- Carreteras.

Reflejados en el plano 1.1. "Infraestructuras generales y Condicionantes superpuestos adicionales", están formados por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección según lo establecido en los artículos 38, 39, 40 y 42 de la Norma Foral 20/1990.

Artículo 1.6.1.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

1.- Además de los usos y actividades autorizados por la ordenación global de este Plan, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5, párrafos b) y c), de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo mediante alguno de estos procedimientos:

a.- A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b.- A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59. 2 c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, bien sea por exigencia de un plan territorial o, por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de sistema general.

c.- Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación de este Plan.

2.- Beti idatzi ahalko da ingurune fisikoa babesteko plan berezi bat, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 59. 2 c) artikuluan adierazitako helburuak lortzeko. Instrumentu hori onartzeak berekin ekarriko du, kasuan kasu, plan honetan proposatutako zonifikazioa eta beraren eraikuntza eta erabileren araubidea modu automatikoan aldatzea.

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegi-turetarainoko tartekak.

1.- Eraikuntzako jarduerak jabari publikorainoko eta azpiegi-turetarainoko tartekak (arलो arautegian ezarrita daudenak) beteko dituzte.

2.- Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoena transkribatu dira.

a.- Errepideekiko:

a.1 Eraikuntzetakoak: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoa.

a.2 Itxituretakoak: 8 metro, lur berdinketaren kanpoko ertzetik.

b.- Landa bideekiko:

b.1 Eraikuntzetakoak: landako bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 6/95 Foru Arauko 17. artikuluan ezarritakoa.

b.2 Itxituretakoak: 1,5 metro, lur berdinketaren kanpoko ertzetik.

c.- Ibai eta errekekiko:

Eraikuntza erabilerak tarte hau utziko dute ibilgu publikoaren mugaketa lerroari dagokionez:

c.1 15 m $1 < C < 1 \text{ Km}^2$ ibaiadarra daukaten erreketzat (0 mailako tartekak).

c.2 1 Km^2 baino gutxiagoko adar arroa duten isurketa edo ibai-bideei (00 mailako ibaitarteei) dagokienez, Uren Legeak ezarritakoa izango da aplikagarri.

c.3 Horrez gain, honako hauek 100 m-ko tarteak utziko dute:

* Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

* Lurzoru urbanizaezinenak berezko erabileratzat jotzen direnak baina lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenak.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikak.

1.- Nekazaritzako ustiapenei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

a.- Lotutako luraren gutxieneko azalera: 0,30 urteko lan unitateari dagokiona, organo eskudunak finkatutako moduluen arabera.

b.- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

c.- Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 70.

d.- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: 1 sestraren gainetik.

e.- Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera: 5m, jatorrizko kota gainetik.

f.- Alboko mugetaraino utzi beharreko tarteak: 5m.

2.- Berotegiak.

a.- Gutxieneko lurzatiak: librea.

b.- Gehieneko okupazioa: Ehuneko 70.

c.- Alboko mugetaraino utzi beharreko tarteak: 3 m.

3.- Ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upeltegiak), ustiapenaren jarduerara osagarriak barne, erabilerak nagusiaren osagarri gisa.

Errioxako LPParekin bat etoriz, hori ezartzeko plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da. Plan horrek LPPko 34. artikuluan ezarritako parametroak eta gainerako baldintzak bete beharko ditu.

4.- Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitzak eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak. Horren barruan sartzen dira, halaber, landa inguruneke turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez araututako landa turismoko ostatuak eta landa kanpinak

a.- Eraikuntza motak:

a.1 Etxebizitza bateko edo biko etxeak.

2.- Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59. 2 c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

1.- Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2.- Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a.- Respecto a las carreteras:

a.1 De las Edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b.- Respecto a los caminos rurales:

b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

c.- Respecto a los ríos y arroyos:

Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de deslinde de cauce público estos retiros:

c.1 15 m. para los arroyos con cuenca afluente $1 < C < 1 \text{ Km}^2$ (tramos de nivel 0).

c.2 Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

c.3 Además, guardarán una distancia de 100 m:

* Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

* Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados, igualmente, a un terreno concreto.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

1.- Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias.

a.- Superficie mínima de terreno vinculada: la correspondiente a 0,30 UTA, según los módulos, fijados por el órgano competente.

b.- Superficie mínima de parcela receptora: libre.

c.- Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.

d.- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

e.- Altura a cornisa y/o alero: 5 m. sobre cota de origen.

f.- Separación a linderos laterales: 5m.

2.- Invernaderos.

a.- Parcela mínima: libre.

b.- Ocupación máxima: 70 por ciento.

c.- Separación a linderos laterales: 3 m.

3.- Construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, como complemento a la principal.

De acuerdo con lo establecido en el PTP de La Rioja, su implantación requerirá la redacción y aprobación de un plan especial, que cumplirá los parámetros y demás condiciones establecidos en el artículo 34 del mencionado PTP.

4.- Edificios de vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia del agricultor titular de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

a.- Tipos edificatorios:

a.1 Casas aisladas de una o dos viviendas.

a.2 Etxeak, etxebizitza batekoak edo bikoak, nekazaritza eraikinari atxikiak.

b.- Hirigintza eraikigarritasuna: 0,15 m²/m², lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

c.- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 1000 m².

d.- Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 10.

e.- Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

f.- Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.

g.- Metroak mugara: 5 m.

h.- Ustiategiari lotzeko baldintza: Etxebizitzek, lurzati baten edo hainbatetan, ustiategiari dagokion gutxieneko lursail bat lotu beharko dute, etxebizitza bakoitzeko 0,50 urteko lan unitateari dagokiona.

5.- Interes publikoko eraikuntzak.

a.- Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolidengiak.

a.1 Hirigintza eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².

a.2 Lurzatiaren azalera: 5.000 m².

a.3. Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: ehuneko 20.

a.4. Eraikinaren gehieneko altuera erlaitzeraino edo teilatu hegaleraino: 3,5 m.

a.5. Metroak mugara: 10 m.

b.- Onura publikoko edo gizarte intereseko gainerako eraikuntzak.

b.1. Hirigintza eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².

b.2 Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m² lurzati bakarrean.

b.3. Gehieneko okupazioa: ehuneko 10.

b.4. Gehieneko solairu kopurua: 2 sestraren gainetik.

b.5. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.

b.6. Metroak mugara: 10 m.

6.- Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza jarduerak hartzen dituzten eraikuntza eta instalazioei dagozkie. Lurzati batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko muga osoak:

a.- Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiategiak baldin badaude:

a.1 Hirigintza eraikigarritasuna: 1,00 m²/m², lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

a.2 Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen gaineko ehuneko 80.

b.- Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:

b.1 Hirigintza eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².

b.2 Gehieneko okupazioa: ehuneko 20.

c.- Upeltegien kasu berezian: Errioxako LPPeko 34. artikuluan adierazitako hirigintza eraikigarritasuna beteko da.

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk.

1.- Eraikuntza erabilerak hartzen dituzten finkak 1.5.1.29. "Hiriko estetika babestea" artikuluan ezarritako baldintzetan itxi beharko da.

Eraikuntzako erabilerak hartzen ez dituzten lurzatiaren itxiturak burdin hari edo sare elektrifikatu gabekoak izango dira, metro bateko altuera izango dute eta ez du eragotziko animaliak joan eta etortzea.

2.- Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea halako ondare sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoak izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

3.- Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin bateko izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da

a.2 Casas, de una o dos viviendas, adosadas al edificio agrario.

b.- Edificabilidad urbanística: 0,15 m²/m², medido sobre la parcela receptora.

c.- Superficie mínima de parcela receptora: 1000 m².

d.- Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela receptora.

e.- Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

f.- Altura máxima a cornisa o alero: 7 m. sobre rasante.

g.- Separación a linderos: 5 m.

h.- Condición de vinculación a la explotación: las viviendas deberán vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno perteneciente a la explotación correspondiente a 0,50 UTA por cada vivienda.

5.- Edificaciones de interés público.

a.- Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.

a.1 Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m².

a.2 Superficie de parcela: 5000 m².

a.3 Superficie máxima ocupada por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.

a.4 Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 3,5 m.

a.5 Separación a linderos: 10 m.

b.- Resto de edificaciones de utilidad pública o interés social.

b.1 Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m².

b.2 Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.

b.3 Ocupación máxima: 10 por ciento.

b.4 Número máximo de plantas: 2 sobre cota rasante.

b.5 Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m. sobre cota rasante.

b.6 Separación a linderos: 10 m.

6.- Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones y construcciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:

a.- Si existen explotaciones agrícolas o ganaderas:

a.1 Edificabilidad urbanística: 1,00 m²/m², sobre parcela receptora.

a.2 Ocupación máxima: 80 por ciento sobre parcela receptora.

b.- Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

b.1 Edificabilidad urbanística: 0,20 m²/m².

b.2 Ocupación máxima: 20 por ciento.

c.- En el caso especial de las bodegas: regirá la edificabilidad urbanística señalada en el artículo 34 del PTP de La Rioja.

Artículo 1.6.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

1.- Los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.29. "Salvaguarda de la estética urbana".

Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre o malla no electrificada de 1 metro de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.

2.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de la autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

3.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una

nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

4.- Familia etxebizitzaren baldintzak:

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorri, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskudunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/06 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarriaren 25eko 8/07 Foru Aginduan.

5.- Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioei lotutako etxebizitzek, lurzati hartzaileetan kokaturikoek, horien zerbitzu erabileratza hartuko dira. Beraz, horien parametroak erabileraren nagusiaren parametroen barruan sartuko dira.

6.- Nekazaritzako ustiatzei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintza:

a.- Eraikuntza batean obra baimena eskatzen denean, ustiatzearen titularrak ondorengo agiri hauek aurkeztu beharko ditu:

a.1 Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina bidezkozten duen nekazaritzako ustiatze Arabako Nekazaritza Ustiatzearen Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena, eta ustiatze horretako urteko lan unitateen kopurua.

a.2 Lotutako lursaila alokatzen bada, lursail horren titularrak berariaz onartzea.

a.3. Ustiatzei atxikitako lurzati oro, zonifikazioa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

b.- Ustiatzei batean hainbat eraikin egiten direnean (1.6.1.6. "Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoko" artikuluan araututa), eska daitekeen urteko lan unitateen gehieneko kopurua bete behar gehien duen eraikinari dagokiona izango da.

c.- Lurzati hartzaileari gutxieneko beste lursail bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiatzei beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako Errioxako beste udalerriri batean kokatutakoak barne.

XEDAPEN IRAGANKORRA

1. Hirigintza antolamendurako udal ordenantza osagarriak formulatu eta behin betiko onesten diren bitartean, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoaren arabera arautuko dira, arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian aipatzen diren baldintzekin, ondoren aipatzen diren xedapenak indarrean daudela ulertuko da:

a) III. titulua. Kripango Hiri Lurzoru Mugatzeko Proiektuko lurzoruaren erabileraren diziplina eta esku-hartzea. Proiektu hori 60. zenbakiko Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko, 1997ko urtarriaren 31n.

b) Hirigintzako lurzatiaketeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketak batzuen eta jarduera eta instalazioen edukia eta gutxieneko baldintzak, aipaturiko mugaketa proiektuko 13tik 22ra bitarteko artikuluetan (biak barne) arautuak.

2. Aurreko atalean ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehaztapenak indarrean daudela ulertuko da, baita plan honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Beti ere plan honetan espresuki eta osoki arautzen diren gai eta alorreir eragiten baldin badiete edo horiek aplikatzea han ezartzen diren aurreikuspenekiko kontrajarria bada, azken horretan ezartzen diren zehaztapenak nagusituko dira.

zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4.- Condiciones de las viviendas familiares:

Con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

5.- Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

6.- Condiciones de edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias:

a.- Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la edificación, en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de UTA de la misma.

a.2 En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

a.3 Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

b).- Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el artículo 1.6.1.6 "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo", el número máximo de UTA exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

c).- En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios de La Rioja Alavesa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado las disposiciones que se citan a continuación:

a) Título III. Disciplina e intervención del uso del suelo del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Kripa, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral número 60, de fecha 31 de enero de 1997.

b) Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en los artículos 13 a 22, ambos inclusive, del mencionado Proyecto de Delimitación.

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquellas que complementen provisiones establecidas expresamente en el presente Plan.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las provisiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste del mismo.

b) "Hirigintza antolamenduaren udal ordenantzak" behin betiko onesteak xedapen horiek guztiak eta xedapen iragankor hau indargabetzea eragingo du, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin.

2. LIBURUA. ANTOLAMENDUKO EREMUETARAKO ARAU BEREZIAK

LEHENENGO TITULUA.- ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

2.1.1. kapitulua. Hiri lurzoruaren antolamendu xehatuko eremuak.

2.1.1.1. artikulua. KR.01 Hirigune Historikoaren antolamendu xehatuko eremurako arau berezia.

1.- Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

EL-01 antolamendu xehatuko eremuak xehatuki antolatzen du Kripango hirigune historikoa. Hala behar baitu, historian zehar eratu den hiri ehunari eutsi asmo dio. Horregatik, antolamenduaren oinarria bide bilbea eta kaleko eta plazako gune publiko tradizionalak osatzen dituzten eraikuntza motak aintzatestea eta mantentzea da. Eraikinen fatxadak nahitaez atxikiko zaizkio bide lerrokaduari, EL-02 eragiketara igarotzeko modu gisa fatxadaren gehieneko lerro bat ezartzen den aldirietako kasuetan izan ezik.

2.- Egitura antolamenduaren zehaztapenak.

a.- Lurzoruaren sailkapena: hirikoa.

b.- Kalifikazio orokorra.

b.1.- Osaera.

AXE honek zona hauek hartzen ditu: A1.01; D8.01 (parrokia); F1.01 a F1.03 (parkeak eta oinezkoentzako guneak); G0.01 (equipamendu orokorra, antzinako garbitokia); G2.01 (Santa Maria eliza zaharraren hondakinak); G4.01 (bolatokia); G5.01 (osasun etxea); eta G9.01 (udaletxea).

b.2.- Hirigintza eraikigarritasuna eta erabileren gaineko intentsitateak.

Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa kontuan hartuta, parametro hauek antolamendu xehatuko 3. idatz zatian arautzen dira.

c.- Garapen araubidea.

Eremua xehatuki antolatzen du plan honek. Beraz, ez du garapen planeamendurik behar.

d.- Programatze eta gauzatze araubidea.

Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategiaren barruan ez da zehaztapenik ezarri programazioaren inguruan.

3.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a.- Hiri lurzoruaren kategorizazioa:

a.1.- Printzipioz, lurzatiek hiri lurzoru finkatuaren kategorizazioa dute.

a.2.- Nolanahi ere, lurzatiek lehendik daukaten eraikigarritasuna "Kalifikazio xehatua" izeneko hurrengo idatz zatian modu orokorrean ezarritakoa baino txikiagoa bada, eraikigarritasun haztatua gehitze-agatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren kategoria izango dute.

b.- Kalifikazio xehatua.

b.1. Eremu honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Antolamenduaren ezaugarriak.

1).- a.0-01etik a.1.18ra bitarteko azpizonena.

Berezko erabilera: Eraikuntza atxikietako etxebizitzak.

Ordenantza aplikagarria: 1.5.2.3. "Antzinako herri ezarpenen a.1 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra" artikuluko orokorra.

2).- d8.01, g0.01; g2.01; g4.01; g5.01 eta g9.01 azpizonena.

Artikulu hauetan jasotako ordenantzak aplikatuko dira: d8.10 azpizonan, 1.5.2.9 "Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak" artikulua eta 1.2.5.10 "Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak" artikulua, eta gainerakoetan, 1.5.2.11 "Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak" artikulua eta 1.5.2.12 "Erabilerei buruzko baldintza orokorrak" artikulua:

b) La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria".

LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

TÍTULO PRIMERO.- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo 2.1.1. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

Artículo 2.1.1.1. Norma Particular del ámbito del ámbito de ordenación pormenorizada KR.01, Área del Centro Histórico.

1.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

El ámbito de ordenación pormenorizada EL-01 ordena pormenorizadamente el Centro Histórico de Kripango. Como no puede ser de otra manera, pretende el mantenimiento del tejido urbano que se ha conformado a lo largo de la Historia. Por ello, la ordenación se basa en el reconocimiento y el mantenimiento de la trama viaria, los usos y los tipos edificatorios preexistentes que conforman los espacios públicos tradicionales de la calle y la plaza. Las fachadas de los edificios deben adosarse obligatoriamente a la alineación viaria, salvo en algunos casos de la periferia para los que se marca una línea máxima de fachada como transición a la operación EL-02.

2.- Determinaciones de ordenación estructural.

a.- Clasificación del suelo: urbano.

b.- Calificación Global.

b.1.- Composición.

Este AOP comprende las zonas: A1.01; D8.01 (parroquia); F1.01 a F1.03 (parques y áreas peatonales); G0.01 (equipamiento genérico, antiguo lavadero); G2.01 (restos de la antigua iglesia de Santa María); G4.01 (bolera); G5.01 (centro de salud); y G9.01 (Ayuntamiento).

b.2.- Edificabilidad urbanística y demás intensidades de usos.

Dada su clasificación del suelo y su categorización, estos parámetros se regulan en el apartado 3 de ordenación pormenorizada.

c.- Régimen de Desarrollo.

El ámbito está ordenado pormenorizadamente por el presente Plan por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

d.- Régimen de programación y ejecución.

Dentro de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establece ninguna determinación sobre la programación

3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a.- Categorización del suelo urbano:

a.1.- En principio, las parcelas tienen la categorización de suelo urbano consolidado.

a.2.- No obstante, las parcelas cuya edificabilidad preexistente sea inferior a la establecida con carácter general señalada en el apartado posterior de "Calificación pormenorizada" tendrán la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

b.- Calificación pormenorizada.

b.1 L subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Características de la ordenación.

1).- De las subzonas a1.01 a a1.18.

Uso característico: Vivienda en edificación adosada.

Ordenanza aplicable: la general del 1.5.2.3 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos".

2).- De las subzonas d8.01, g0.01; g2.01; g4.01; g5.01 y g9.01.

Serán aplicables las ordenanzas contenidas en los artículos 1.5.2.9 "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.2.5.10 "Condiciones generales referentes a los usos autorizados" en la subzona d8.01 y en los artículos 1.5.2.11 "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.5.2.12 "Condiciones generales referentes a los usos" en el resto.

c.- Eraikuntza, jabari eta erabilerari buruzko baldintza bereziak.
c1 Eraikuntzaren baldintzak.

Eraikuntzaren eta jabariaren baldintzak P5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan zehaztuta datoz, eta, hala ez bada, aurreko idatz zatian ("Kalifikazio xehatua") adierazitako artikuluetan.

c2 Katalogatutako eraikinak "3. liburua. Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak" izenekoan jasotako araubide espezifikoak arautzen ditu.

d.- Antolamenduaren eta kalifikazio xehatuaren zehaztapenak, planeamendu orokor izaerakoak.

1.2.1.3. "Plan honetako zehaztapenen araukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak" artikuluan adierazitako orokorrak.

e.- Gauzatze araubidea.

e.1.- Jarduteko baldintzak.

1).- Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, jarduketa isolatuen bidez esku hartuko da.

2).- Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru gisa kategorizatutako lurzatiean hornidura jarduketan bitartez esku hartuko da.

e.2.- Lagapen eta urbanizazio kargak.

1).- Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, orubetzat hartzen ez diren lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26.1 artikuluan eskatzen diren betekizunak bete beharko dituzte, horietan eraiki aurretik edo eraikitzen ari direnean.

2).- Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren kategorian, lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 25. artikuluan ezarritako hornidura kargari aurre egin beharko diote, horietan eraikitzen hasi aurretik. Karga hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera kalkulatu da.

2.1.1.2. artikulua. KR.02 Lehenengo Hedapen Gunearen antolamendu xehatuko eremurako arau berezia.

1.- Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

KR-02 antolamendu xehatuko eremuak xehatuki antolatzen ditu hirigunearen gailurra (EL.01) osatzen duten lursailak. Izan ere, azken hamarkadetan ordenarik gabe ezarri dira hainbat eraikuntza (batez ere, etxebizitzak, pabiloiak eta upeltegiak).

Proposatutako antolamenduaren bidez, egoera zuzendu asmo da, nahiz eta modu malguan egin. Horretarako, eraikuntza mota nagusi gisa familia bakarreko etxebizitza bakartua proposatzen da, eta eraikuntza onargarri gisa, bi familiako eraikinak, etxebizitza atxikiko eraikinak (gehenez ere hiru etxebizitzakoak), familia aintzeko lau etxebizitzako multzoak eta are upeltegi txikiak ere.

2.- Egitura antolamenduaren zehaztapenak.

a.- Lurzoruaren sailkapena: hirikoa.

b.- Kalifikazio orokorra.

b.1.- Osaera.

AXE honek zona hauek hartzen ditu: A6.01 a A6.03; D8.01 (San Martín baseliza); F1.01 (Parkeak eta oinezkoentzako guneak); G2.01 (Kulturagunea, liburutegia); G4.01 (Udal kirolgunea).

b.2.- Hirigintza eraikigarritasuna eta erabileren gaineko intentsitateak.

Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa kontuan hartuta, parametro hauek antolamendu xehatuko 3. idatz zatian arautzen dira.

c.- Garapen araubidea.

Eremua xehatuki antolatzen du plan honek. Beraz, ez du garapen planeamendurik behar.

d.- Programatze eta gauzatze araubidea.

Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategiaren barruan ez da zehaztapenik ezarri programazioaren inguruan.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

c.- Condiciones particulares de Edificación, Dominio y Uso.

c1 Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación y dominio vienen definidas en el plano P5, Condiciones de la Edificación, y, en su defecto, en los artículos señalados en el apartado anterior de "Calificación pormenorizada"

c2 Los edificios catalogados se regulan por el régimen específico contenido en el "Libro 3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales".

d.- Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada que tienen el carácter del planeamiento general.

Las generales señaladas en el artículo 1.2.1.3 "Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan".

e.- Régimen de ejecución.

e.1.- Condiciones de actuación.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado se intervendrá mediante actuaciones aisladas.

2).- En caso de existir, en las parcelas categorizadas como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se intervendrá mediante actuaciones de dotación.

e.2.- Cargas de cesión y urbanización.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado, las parcelas que no tengan la consideración de solar cumplirán, con carácter previo o simultáneo a la edificación, los deberes exigidos en el artículo 26.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2).- En caso de existir, en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, las parcelas, con carácter previo a la edificación, deberán levantar la carga dotacional establecida en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo calculada según los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 2.1.1.2. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-02, Área primera expansión.

1.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

La Ámbito de ordenación pormenorizada KR-02 ordena pormenorizadamente los terrenos que conforman la corona del Centro Histórico (EL.01) y en los que en las últimas décadas se han asentado de forma desordenada una serie de edificaciones (especialmente de vivienda y pabellones y bodegas).

La ordenación propuesta pretende reconducir la situación, aunque de forma flexible, para lo cual se propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada y como admisibles los edificios bifamiliares, los de vivienda adosada (con un máximo de tres viviendas), los pequeños bloques de cuatro viviendas plurifamiliares e incluso pequeñas bodegas.

2.- Determinaciones de ordenación estructural.

a.- Clasificación del suelo: urbano

b.- Calificación Global.

b.1.- Composición.

Este AOP comprende las zonas: A6.01 a A6.03; D8.01 (Ermita de san Martín); F1.01 (Parques y áreas peatonales); G2.01 (Cultural biblioteca); G4.01 (zona deportiva municipal).

b.2.- Edificabilidad urbanística y demás intensidades de usos.

Dada su clasificación del suelo y su categorización, estos parámetros se regulan en el apartado 3 de ordenación pormenorizada.

c.- Régimen de Desarrollo.

El ámbito está ordenado pormenorizadamente por el presente Plan por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

d.- Régimen de programación y ejecución.

Dentro de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establece ninguna determinación sobre la programación

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a.- Hiri lurzoruaen kategorizazioa:

a.1.- Printzipioz, lurzatiek hiri lurzoru finkatuaren kategorizazioa dute.

a.2.- Nolanahi ere, lurzatiek lehendik daukaten eraikigarritasuna "Kalifikazio xehatua" izeneko hurrengo idatz zatian modu orokorrean ezarritakoa baino txikiagoa bada, eraikigarritasun haztatua gehitze-agatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaen kategoria izango dute.

b.- Kalifikazio xehatua.

b.1. Eremu honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan jasota dago.

b.2 Antolamenduaren ezaugarriak.

1).- a.0-01etik a.1.17ra bitarteko azpizonena.

- Berezko erabilera: Eraikuntza atxikietako etxebizitzak.

Ordenantza aplikagarria: 1.5.2.6. artikuluko orokorra, "Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta familia bakarreko etxebizitza bakartuen a.61 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra".

- Erabilera eta ordenantza hauek ere onartzen dira:

* Bi familiako etxebizitzak eta horien erabilera bateragarriak, 1.5.2.7. artikuluko ordenantzaren arabera ("Oso dentsitate txikiko eraikuntzen eta bi familiako etxebizitzaren a.62 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra").

* Biltegi, lantegi eta upeltegi txikiak, 1.5.2.8. artikuluko ordenantzaren arabera ("Industria bakartuko b.12 azpizonako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra").

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikuluaen arabera jabari publikorako laga behar diren lursailak hirigintza eraikigarritasunak eta lurzatiek azalerak eta kopurua zenbatzeko balioko dute.

2).- d8.01, g2.01 eta g4.01 azpizonena.

1.5.2.11 "Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak" artikuluan eta 1.5.2.12 "Erabilerei buruzko baldintza orokorrak" artikuluan jasotako ordenantzak aplikatuko dira.

c.- Eraikuntza, jabari eta erabilerari buruzko baldintza bereziak.

Eraikuntzaren eta jabariaren baldintzak P5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan zehaztuta datoz, eta, hala ez bada, aurreko idatz zatian ("Kalifikazio xehatua") adierazitako artikuluetan.

d.- Baldintza berezien pean dauden eraikin eta/edo lurzatiak.

Lehendik dauden eraikinak finkatuta geratuko dira; ordeztu edo handitu nahi izanez gero, dagokion ordenantzarekin bat etorri jardungo da.

e.- Antolamenduaren eta kalifikazio xehatuaren zehaztapenak, planeamendu orokor izaerakoak.

1.2.1.3. artikuluan adierazitako orokorrak ("Plan honetako zehazpenen araukiko lotura eta mailari buruzko baldintza orokorrak").

f.- Gauzatze araubidea.

f.1.- Jarduteko baldintzak.

1).- Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, jarduketa isolatuen bidez esku hartuko da.

2).- Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru gisa kategorizatutako lurzatiek, hornidura jarduketan bitartez esku hartuko da.

f.2.- Lagatze eta urbanizatzeko kargak.

1).- Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, orubetzat hartzen ez diren lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26.1 artikuluan eskatzen diren betekizunak bete beharko dituzte, horietan eraiki aurretik edo eraikitzen ari direnean.

2).- Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaen kategorian, lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 25. artikuluan ezarritako hornidura kargari aurre egin beharko diote, horietan eraikitzen hasi aurretik. Karga hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera kalkulatu da.

a.- Categorización del suelo urbano:

a.1.- En principio, las parcelas tienen la categorización de suelo urbano consolidado.

a.2.- No obstante, las parcelas cuya edificabilidad preexistente sea inferior a la establecida con carácter general señalada en el apartado posterior de "Calificación pormenorizada" tendrán la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

b.- Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en el plano "P4. Calificación Pormenorizada".

b.2 Características de la ordenación.

1).- De las subzonas a1.01 a a1.17.

- Uso característico: Vivienda en edificación adosada.

Ordenanza aplicable: la general del artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada".

- También se admiten los siguientes usos y ordenanzas:

*Vivienda bifamiliar y sus usos compatibles, según la ordenanza del artículo 1.5.2.7 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar".

*Pequeños almacenes, talleres y bodegas, según la ordenanza del artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada", con la salvedad de que la parcela no podrá sobrepasar los 1000 m².

- Los terrenos que, en virtud del artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, deban cederse al dominio público servirán para el cómputo de las edificabilidades urbanísticas y de las superficies y el número de las parcelas.

2).- De las subzonas d8.01, g2.01 y g4.01.

Serán aplicables las ordenanzas contenidas en los artículos 1.5.2.11 "Condiciones generales referentes a la edificación" y 1.5.2.12. "Condiciones generales referentes a los usos".

c.- Condiciones particulares de Edificación, Dominio y Uso.

Las condiciones de edificación y dominio vienen definidas en el plano P5, Condiciones de la Edificación, y, en su defecto, en los artículos señalados en el apartado anterior de "Calificación pormenorizada"

d.- Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

Las edificaciones existentes quedan consolidadas; en caso de sustitución o ampliación se actuará de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

e.- Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada que tienen el carácter del planeamiento general.

Las generales señaladas en el artículo 1.2.1.3 "Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan".

f.- Régimen de ejecución.

f.1.- Condiciones de actuación.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado se intervendrá mediante actuaciones aisladas.

2).- En caso de existir, en las parcelas categorizadas como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se intervendrá mediante actuaciones de dotación.

f.2.- Cargas de cesión y urbanización.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado, las parcelas que no tengan la consideración de solar cumplirán, con carácter previo o simultáneo a la edificación, los deberes exigidos en el artículo 26.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2).- En caso de existir, en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, las parcelas, con carácter previo a la edificación, deberán levantar la carga dotacional establecida en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo calculada según los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.1.1.3 artikulua. Antolamendu xehakatuko KR-03 esparruko (iparraldeko bizitegi eremua) arau berezia.

1.- Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolamendu xehakatuko KR-03 esparruko lurra Kripango herriaren eta A-3.228 errepidearen artean daude. Eremu hori sailkatuz eta kalifikatuz, osatu egingo da herriaren iparralderanzko hedapena.

Antolamenduak hirigune historikoarekin antz handiagoa duten eraikuntza motak eta dentsitateak sustatzen ditu, KR-02 eremuan nolabait nabarmendu egiten diren oso dentsitate txikiko eraikuntzen aldean. Horretarako familia anitzeko etxebizitza bloke irekiak eta ilarako etxebizitza atxikiak proposatzen dira hirigunea ixteko eta lurzoru urbanizazioerako trantsizioa egiteko.

2.- Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.

a.- Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b.- Kalifikazio orokorra.

b.1.- Osaera.

Antolamendu xehakatuko eremu honek dentsitate txikiko eraikuntzetarako A5.01 zona hartzen du barruan.

b.2.- Hirigintzako eraikigarritasuna eta erabileretarako gainerako intentsitateak.

Lurzoruaren sailkapena eta kategoria kontuan hartuta, parametro horiek antolamendu xehakatuaren 3. atalean araututa daude.

c.- Garatzeko araubidea.

Eremua xehetasunez antolatutik dago plan honetan. Beraz, ez du garapen planeamendurik behar.

d.- Programatzeko eta gauzatzeko araubidea.

Hiri eboluziorako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren barruan, urbanizazio jardueraren programa 8 urteko epean onartuko da, plan hau indarrean jartzen denetik hasita.

3.- Antolamendu xehakatuko zehaztapenak.

a.- Hiri lurzoruaren kategoria: urbanizazioaren bidez finkatu gabeko lurzorua.

b.- A5.01 zonaren antolamendu xehakatuak.

b.1.- Zona honetako azpizonak "P4. Kalifikazio xehakatu" izeneko planoan ageri dira. Honako hauek dira: a51.01, a51.02, eta dagozkien bideetakoak (galtzada, espaloak eta aparkalekuak).

b.2.- Erabilera baimenduak:

1) Berezko erabilera: ilarako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza blokea, bietako edozein.

Ordenantza aplikagarriak: 1.5.2.6 artikulua ("Oso dentsitate txikiko eraikuntzetarako, familia bakarreko etxebizitza bakartuetarako a.61 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra") eta 1.5.2.5 artikulua ("Dentsitate txikiko eraikuntzetarako, atxikitako edo ilarako eraikuntzetarako a.52 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra"), aukeratutako erabilera zehatzaren arabera, artikulua honetan adierazitako zehaztasunak salbu.

2) Honako erabilera eta ordenantza hauek ere onartzen dira:

• Bi familiako etxebizitza, 1.5.2.7 artikuluko ordenantzaren arabera ("Oso dentsitate txikiko eraikuntzetarako, bi familiako etxebizitzetarako a.62 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra").

• Familia bakarreko etxebizitza bakartua, 1.5.2.6 artikuluko ordenantzaren arabera ("Oso dentsitate txikiko eraikuntzetarako, familia bakarreko etxebizitza bakartuetarako a.61 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra"), artikulua honetan adierazitako zehaztasunak salbu.

• Biltegi, lantegi eta upategi txikiak, 1.5.2.8 artikuluko ordenantzaren arabera ("Industria bakartuetarako b.12 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra"), artikulua honetan adierazitako zehaztasunak salbu.

b.3.- Hirigintzako eraikigarritasunak.

1) a51.01 azpizona:

• Bizitegitarako erabilerak: 2.025 m²s.

• Beste erabilera batzuk: 1.375 m²s.

2) a51.02 azpizona:

• Bizitegitarako erabilerak: 975 m²s.

• Beste erabilera batzuk: 625 m²s.

Artículo 2.1.1.3. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-03, Área residencial Norte.

1.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

La Área de ordenación pormenorizada KR-03 comprende la bolsa de terreno existente entre la localidad de Kripán y la carretera A-3.228. Con la clasificación y calificación de este ámbito se completa la expansión de la localidad por su lado Norte.

La ordenación propicia, como contraposición a la edificación en muy baja densidad, en cierto modo discordante, de la KR-02, unos tipos edificatorios y unas densidades más acordes con las del Centro Histórico, para lo cual se propone el bloque abierto de vivienda plurifamiliar, y la vivienda adosada en hilera, como cierre del área urbana y transición al suelo no urbanizable.

2.- Determinaciones de ordenación estructural.

a.- Clasificación del suelo: urbano.

b.- Calificación Global.

b.1.- Composición.

Este AOP comprende las zona A5.01 de edificación de baja densidad.

b.2.- Edificabilidad urbanística y demás intensidades de usos.

Dada su clasificación del suelo y su categorización, estos parámetros se regulan en el apartado 3 de ordenación pormenorizada.

c.- Régimen de Desarrollo.

El ámbito está ordenado pormenorizadamente por el presente Plan por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

d.- Régimen de programación y ejecución.

Dentro de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo el programa de actuación urbanizadora se aprobará en el plazo de 8 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a.- Categorización del suelo urbano: suelo no consolidado por la urbanización.

b.- Ordenación pormenorizada de la zona A5.01.

b.1.- La subzonificación de esta zona está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". Está compuesta por las subzonas a51.01, a51.02, y las correspondientes de la vialidad (calzada, aceras y aparcamientos).

b.2.- Usos autorizados:

1).- Uso característico: Indistintamente la vivienda en hilera y la vivienda plurifamiliar en bloque.

Ordenanzas aplicables: las generales de los artículos 1.5.2.6 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" y 1.5.2.5 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación adosada o en hilera", (según el uso concreto elegido), exceptuando las precisiones indicadas en este artículo.

2).- También se admiten los siguientes usos y ordenanzas:

• Vivienda bifamiliar, según la ordenanza del artículo 1.5.2.7 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar", exceptuando las precisiones indicadas en este artículo.

• Vivienda unifamiliar aislada, según la ordenanza del artículo 1.5.2.6 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada", exceptuando las precisiones indicadas en este artículo.

• Pequeños almacenes, talleres y bodegas, según la ordenanza del artículo 1.5.2.8 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada", exceptuando las precisiones indicadas en este artículo.

b.3- Edificabilidades urbanísticas.

1).- Subzona a51.01:

• Usos residenciales: 2.025 m²t.

• Otros usos: 1.375 m²t

2).- Subzona a51.02:

• Usos residenciales: 975 m²t.

• Otros usos: 625 m²t

3) Hala ere, eraikuntzak antolatuko dituen xehetasunezko azterlan baten bitartez, eraikigarritasuna azpizona batetik bestera aldatu ahal izango da.

b.4.- Etxebizitzen kopurua.

1) a51.01 azpizona: 17 etxebizitza

2) a51.02 azpizona: 8 etxebizitza.

3) Hala ere, eraikuntzak antolatuko dituen xehetasunezko azterlan baten bitartez, etxebizitzak azpizona batetik bestera aldatu ahal izango dira.

b.5.- Eraikuntzako solairuen kopurua: 3/-, beheko solairua, goiko bi solairu eta sestrapeko aukerako solairua.

b.6.- Eraikuntzari, jabariari eta erabilerari buruzko baldintza bereziak.

Eraikuntzaren eta jabariaren baldintzak P5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan zehaztuta datoz, eta, hala ez bada, aurreko atalean ("Kalifikazio xehakaturua") adierazitako artikuluetan.

Gutxienez 17 m-ko tartea egongo da eraikuntzatik A-3228 errepideko ardatzeraino.

b.7.- Antolamendu eta kalifikazio xehakaturan egiturazko antolamenduaren izaera duten zehaztapenak.

Barruko bideak egiturazko antolamenduaren izaera du; xehetasunezko azterlan batek, ordea, trazadura eta sekzioak zehaztu ahal izango ditu, baldin eta horrela antolamenduaren kalitatea hobetzen bada.

b.8.- Gauzatzeko araubidea.

1) Jarduteko baldintzak.

A5.01 zonak AR.01 jarduketa integratua eta UE-KR.03/01 egikaritzea unitatea ditu barruan. Hona hemen bien datuak:

- Zenbatetsitako azalera osoa: 4.988,72 m² (orientagarria)

- Berezko erabilerak: bloke ireki txikiak familia anitzeko etxebizitza, eta ilarako etxebizitza, bietako edozein.

- Batez besteko eraikigarritasun haztatua: 0,92 UAC/m²

- Haztapen koefizienteak:

- Bizitegitarako erabilerak: 1,00.

- Gainerako erabilerak: 0,80.

2) Lagapen eta urbanizazio kargak.

Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eska daitekeen moduan, eraiki aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. artikuluan ezarritako betebeharrak bete beharko dira.

2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehakaturako KR-04 esparruko (nekazaritza eta industriarako eremua) arau berezia.

1.- Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Antolamendu xehakaturako KR-04 esparruaren bidez arautu egin nahi dira herriaren iparraldean hainbat biltegi eta lantegi txiki osatzen duten industrialdean egin daitezkeen jarduerak.

2.- Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.

a.- Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzorua.

b.- Kalifikazio orokorra.

b.1.- Osaera.

Antolamendu xehakaturako esparru honek industria arrunterako B1.01 zona hartzen du barruan.

b.2.- Hirigintzako eraikigarritasuna eta erabileretarako gainerako intentsitateak.

Lurzoruaren sailkapena eta kategoria kontuan hartuta, parametro horiek antolamendu xehakaturaren 3. atalean araututa daude.

c.- Garatzeko araubidea.

Eremua xehetasunez antolatuturik dago plan honetan. Beraz, ez du garapen planeamendurik behar.

d.- Programatzeko eta gauzatzeko araubidea.

Hiri bilakaeraren eta lurzoruen okupazioaren estrategiaren barruan ez da zehaztapenik ezarri programazioaren inguruan.

3.- Antolamendu xehakaturaren zehaztapenak.

a.- Hiri lurzoruen kategoria:

a.1.- Hasiera batean, lurzatiek hiri lurzoru finkatuaren kategoria dute.

3).- No obstante, mediante un estudio de detalle que ordene las edificaciones podrá transferirse edificabilidad de una subzona a la otra.

b.4.- Número de viviendas.

1).- Subzona a51.01: 17 viviendas

2).- Subzona a51.02: 8 viviendas.

3).- No obstante, mediante un estudio de detalle que ordene las edificaciones podrá transferirse viviendas de una subzona a la otra.

b.5.- Número de plantas de la edificación: 3/-, planta baja, dos plantas altas y bajo rasante libre.

b.6.- Condiciones particulares de Edificación, Dominio y Uso.

Las condiciones de edificación y dominio vienen definidas en el plano P5, Condiciones de la Edificación, y, en su defecto, en los artículos señalados en el apartado anterior de "Calificación pormenorizada"

La distancia de la edificación será, como mínimo, de 17 m. al eje de la carretera A-3228.

b.7.- Determinaciones de la ordenación y calificación pormenorizada que tienen el carácter de ordenación estructural.

El vial interior tiene carácter de ordenación estructural; no obstante, un estudio de detalle podrá precisar el trazado y las secciones siempre y se mejore la calidad de la ordenación.

b.8.- Régimen de ejecución.

1).- Condiciones de actuación.

La zona A5.01 conforma la actuación integrada AR.01 y la unidad de ejecución UE-KR.03/01. Los datos de ambas son:

- Superficie total estimada: 4988.72 m² (orientativa)

- Uso característico: Vivienda plurifamiliar en pequeños bloques abiertos y vivienda en hilera, indistintamente.

- Edificabilidad ponderada media: 0.92 UAC/m²s

- Coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales: 1,00.

- Resto de usos: 0,80.

2).- Cargas de cesión y urbanización.

Como es exigible en el suelo urbano no consolidado por la urbanización, con carácter previo a la edificación, deberá cumplirse los deberes establecidos en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 2.1.1.4. Norma Particular del ámbito de ordenación pormenorizada KR-04, Área agroindustrial.

1.- Criterios y Objetivos de Ordenación.

La ámbito de ordenación pormenorizada KR-04 se dirige a regular las actividades que pueden llevarse a cabo en el área industrial de almacenes y pequeños talleres, existente al Norte de la localidad.

2.- Determinaciones de ordenación estructural.

a.- Clasificación del suelo: urbano.

b.- Calificación Global.

b.1.- Composición.

Este AOP comprende la B1.01, de industria común.

b.2.- Edificabilidad urbanística y demás intensidades de usos.

Dada su clasificación del suelo y su categorización, estos parámetros se regulan en el apartado 3 de ordenación pormenorizada.

c.- Régimen de Desarrollo.

El ámbito está ordenado pormenorizadamente por el presente Plan por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

d.- Régimen de programación y ejecución.

Dentro de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establece ninguna determinación sobre la programación

3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a.- Categorización del suelo urbano:

a.1.- En principio, las parcelas tienen la categorización de suelo urbano consolidado.

a.2.- Nolanahi ere, lurzatiek lehendik daukaten eraikigarritasuna "Kalifikazio xehakatur" izeneko hurrengo atalean modu orokorrean ezarritakoa baino txikiagoa bada, eraikigarritasun haztatua gehitze-agatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren kategoria izango dute.

b.- Kalifikazio xehakatur.

Esparru honetako kalifikazio xehakaturaren azpizifikazioa "P4. Kalifikazio xehakatur" planoan jasota dago. Esparruak b12.01, b12.02, b12.03, f11.01 eta f11.02 azpizonak eta tokiko bide sareari dagozkionak (galtzadak, espaloiak eta aparkalekuak) hartzen ditu barruan.

c.- b12 azpizonetako erabilerak eta parametroak.

Aplikagarria izango da 1.5.2.8 artikulua ("Industria bakarturako b.12 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra"), honako salbuespen hauekin:

1) Erabilerari baimenduak:

- Berezkoa: nekazaritzako elikagaien industria; ardogleen upategiak eta biltegiak.

- Gainerako erabilerak: - Eraldaketako eta/edo nekazaritzako industriak.

- Artisautza eta arte produktuak.

- Lantegiak.

- Biltegiak eta handizkako saltegiak.

- Hirugarren sektorekoak.

- Komunitate ekipamendua.

2) Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna: 1,60 m²s, lurzati gurbian neurtuta.

3) Gutxienezko lurzati: 400 m².

4) Eraikuntzatik bide lerrokadurara utzi beharreko tartea: 2 m.

d.- Eraikuntzari, jabariari eta erabilerari buruzko baldintza bereziak.

Eraikuntzaren eta jabariaren baldintzak P5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan zehaztuta datoz, eta, hala ez bada, 1.5.2.8 artikuluan ("Industria bakarturako b.12 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra") eta aurreko atalean adierazitako parametroetan.

e.- Baldintza berezien pean dauden eraikin eta lurzatiak.

Gaur egungo eraikinak antolamenduaren bidez finkatuta geratu dira. Haiek eraldatzeko eta handitzeko, aurreko c) paragrafoan ezarritako baldintzak beteko dira.

f.- Gauzatze araubidea.

f.1.- Jarduteko baldintzak.

1) Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, jarduketa isolatuen bidez esku hartuko da.

2) Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru gisa kategorizatutako lurzatiaren, hornidura jarduketan bitartez esku hartuko da.

f.2.- Lagapen eta urbanizazio kargak.

1) Hiri lurzoru finkatuaren kategorian, orubetzat hartzen ez diren lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26.1 artikuluan eskatzen diren betekizunak bete beharko dituzte, horietan eraiki aurretik edo eraikitzen ari direnean.

2) Halakorik bada, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren kategorian, lurzatiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 25. artikuluan ezarritako hornidura kargari aurre egin beharko diote, horietan erakitzen hasi aurretik. Karga hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera kalkulatu da.

BIGARREN TITULUA.- EGITURAZKO ESKU-HARTZEETARAKO EDO EGITURAZKO LANETARAKO EREMUAK

2.2.1. kapitulua. Egiturazko antolamenduko edo egiturazko lanetarako eremuak

2.2.1.1. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden egiturazko esku-hartzeetarako eremuen zerrenda.

1. Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

a.2.- No obstante, las parcelas cuya edificabilidad preexistente sea inferior a la establecida con carácter general señalada en el apartado posterior de "Calificación pormenorizada" tendrán la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

b.- Calificación pormenorizada.

La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación Pormenorizada". El ámbito está compuesto por las subzonas b12.01, b12.02, b12.03, f11.01, f11.02 y las correspondientes a la red viaria local (calzadas, aceras y aparcamientos).

c.- Usos y parámetros de las subzonas b12.

Será de aplicación el artículo 1.5.2.8 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada", con estas excepciones:

1).- Uso autorizados:

- Característico: Industrial agroalimentario; almacenes y bodegas de cosechero.

- Resto de usos: - Industrias de transformación y/o agrarias.

- Artesanía y productos artísticos.

- Talleres.

- Almacenes y comercio mayorista.

- Terciario.

- Equipamiento comunitario.

2).- Edificabilidad urbanística máxima: 1,60 m²t, medida sobre parcela neta.

3).- Parcela mínima: 400 m².

4).- Separación de la edificación a la alineación viaria: 2 m.

d.- Condiciones particulares de Edificación, Dominio y Uso.

Las condiciones de edificación y dominio vienen definidas en el plano P5, Condiciones de la Edificación, y, en su defecto, en el artículo 1.5.2.8 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada", y los parámetros indicados en el apartado anterior

e.- Parcelas y/o edificios sometidos a condiciones específicas.

Los edificios actuales quedan consolidados por la ordenación. Su modificación y su ampliación se someterán las condiciones señaladas en el párrafo c) anterior.

f.- Régimen de ejecución.

f.1.- Condiciones de actuación.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado se intervendrá mediante actuaciones aisladas.

2).- En caso de existir, en las parcelas categorizadas como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se intervendrá mediante actuaciones de dotación.

f.2.- Cargas de cesión y urbanización.

1).- En la categoría de suelo urbano consolidado, las parcelas que no tengan la consideración de solar cumplirán, con carácter previo o simultáneo a la edificación, los deberes exigidos en el artículo 26.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2).- En caso de existir, en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, las parcelas, con carácter previo a la edificación, deberán levantar la carga dotacional establecida en el artículo 25 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo calculada según los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

TÍTULO SEGUNDO.- ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL U OPERACIONES ESTRUCTURALES

Capítulo 2.2.1. Ámbitos de ordenación estructural u operaciones estructurales

Artículo 2.2.1.1. Relación de los ámbitos de Intervención Estructural existentes en suelo no urbanizable.

1. Sistema General de Comunicaciones Viarias.

a.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, E11-01 zonarekin (A-3220 errepidea) bat datorrena.

b.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, E11-02 zonarekin (A-3228 errepidea) bat datorrena.

2. Gizarte ekipamenduetako sistema orokorra.

a.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, G7-01 zonarekin (hilerria) bat datorrena.

3. Azpiegitura hidraulikoen sistema orokorra.

a.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, HI-01 zonarekin (ur hornidurarako biltegia) bat datorrena.

b.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, HI-02 zonarekin (ur hornidurarako biltegia) bat datorrena.

4. Espazio librean sistema orokorra. Urederra parkea.

a.- Egiturazko esku-hartzeetarako eremua, udal titularitasuneko F2-01 zonarekin bat datorrena.

Plan orokor honetako 1.3.1.16 artikuluan zehaztutako hiri inguruko parkeetako bat da, aisialdi kontzentratukoa, eta espazio librean sistema orokor gisa kalifika daiteke, aipaturiko artikuluko horretako 7. puntuari adierazitakoarekin bat etorritik.

Gutxienez 4.815 m²-ko azalera du. 1.3.1.16 artikuluko 4. puntuari adierazitako izaerarekin bat etorritik, lursailean landaretza naturala nagusitzen da, eta pagoa nabarmentzen da, ia-ia modu eskusiboan.

3. LIBURUA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKEOLOGIKOA ETA ESPAZIO NATURALAK BABESTEKO ARAUAK

TITULU BAKARRA

3.1.1. kapitulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa.

1.- Plan honetako zehazpenen dokumentu osagarri gisa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko Legeko 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, kapitulu honetan jasotzen den katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki eta naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela-eta esku-hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

2.- Halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1 e) eta 56.1 g) artikuluetan eskatzen den babes araudia ematen da, katalogatutako elementuetan aplikatzeko.

3.1.1.2. artikulua. Katalogatutako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren Formulazioa.

1.- Udalak udalerrian barrutiko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahal du titulu honetan jasotzen den babes arautegia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri xeheak definituko ditu, eta, horrez gain, horietan esku-hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2.- Halaber, plan bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena aldatu ahal du.

3.1.1.3. artikulua. Katalogatutako elementuen sailkapena.

Katalogatutako elementuen babes arautegia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da:

1.- Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.

a.- Intereseko ondasun kalifikatuak edo kalifikagarriak.

b.- Inbentarioan sartutako edo sar daitezkeen intereseko ondasunak.

c.- Udal babespeko ondasun interesgarriak.

2.- Interes arkeologikoko ondarea.

a.- Arkeologia presuntzioa duten eremuak.

3.- Natura arloko interesa daukan ondarea.

3.1.2. kapitulua. Katalogoa.

3.1.2.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak.

1.- Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa kalifikatu dituenak, edo balio berezia izateagatik kalifika ditzakeenak.

a.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona E11-01, Carretera A-3220

b.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona E11-02, Carretera A-3228.

2. Sistema General de Equipamiento comunitario.

a.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona G7-01, Cementerio.

3. Sistema General de Infraestructuras Hidráulicas

a.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona HI-01, Depósito de abastecimiento de agua

b.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona HI-02, Depósito de abastecimiento de agua

4. Sistema General de Espacios Libres: Parque de "El Nacedero"

a.- Ámbito de intervención estructural, que coincide con la zona F2-01, de titularidad municipal.

Se trata de un parque suburbano de recreo concentrado de los definidos en el artículo 1.3.1.16 de este Plan General, que puede ser calificado como sistema general de espacios libres a tenor de lo indicado en el punto 7 del mencionado artículo.

Su superficie es de 4.815 m², como mínimo. En coherencia con su carácter expresado en el punto 4 del artículo 1.3.1.16, predomina la vegetación natural del terreno entre la que destaca casi en exclusiva el haya.

LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

TÍTULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados.

Artículo 3.1.1.1. Formulación del Catálogo.

1.- Como documento complementario de las determinaciones del presente Plan, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se formula el Catálogo, que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

2.- Así mismo, se aporta la normativa de protección exigida en el artículo 53. 1 e) y en el 56. 1 g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de aplicación en cada elemento catalogado.

Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado.

1.- El Ayuntamiento podrá formular un plan especial de protección del patrimonio catalogado del Término Municipal, con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de intervención en ellos.

2.- Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados.

A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la siguiente clasificación:

1.- Patrimonio de interés histórico y arquitectónico.

a.- Bienes de interés calificados o calificables.

b.- Bienes de interés inventariados o inventariables.

c.- Bienes de interés de protección municipal.

2.- Patrimonio de interés arqueológico.

a.- Zonas de presunción arqueológica.

3.- Patrimonio de interés naturalístico.

Capítulo 3.1.2. Catálogo.

Artículo 3.1.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados.

1.- En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico o, en atención a su especial valor, calificables

2.- Hona hemen horien zerrenda: Kripango errota, 14. fitxa.

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

1.- Kategoría horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa inbentarioan sartu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentarioan sar ditzakeenak.

2.- Hona hemen horien zerrenda: San Joan Bataiatzailearen eliza, 4. fitxa.

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

1.- Artikulu honetan jasotzen da interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunen zerrenda; sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babestea interesgarritzat jotzen diren ondasunak dira.

2.- Hona hemen horien zerrenda:

a.- Iturria eta garbategia, Barbakana plaza, 10; 1. fitxa

b.- Santa Maria eliza; 2. fitxa.

c.- Udaletxea; 3. fitxa.

d.- San Martin basiliza; 5. fitxa.

e.- Barbakana plaza etxea, 3; 6. fitxa

f.- San Martin etxea, 10; 7. fitxa.

g.- San Sebastian basiliza (hilerria); 8. fitxa.

h.- Barbakana plazako etxea, 16; 9. fitxa.

i.- San Joan etxea, 10; 10. fitxa.

j.- San Martin etxea, 7; 11. fitxa.

k.- Higuera etxea, 4; 12. fitxa.

l.- Pila zubia; 15. fitxa.

m.- Kripa zubia.

3.1.2.4. artikulua.- Usteko arkeologia zonak.

1.- Artikulu honetan, ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak zehaztu dituen eremu arkeologikoen zerrenda jaso da.

2.- Hona hemen horien zerrenda:

a.- ZA.1, Plano Quemado kokalekua.

b.- ZA.2, San Justoren eta San Pastorren tenplua.

c.- ZA.3, Los Llanos herria.

d.- ZA.4, Peña Larga kobazuloa.

f.- ZA.4, Balantziego kobazuloa.

g.- ZA.6, San Joan Bataiatzailearen eliza

h.- ZA.7, Santa Maria Eliza.

l.- ZA.8, San Martin basiliza.

j.- ZA.9, San Sebastian basiliza.

3.1.2.5. artikulua. Natura arloko interesa daukan ondareko eremuak.

1.- J.11 lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela-eta bereziki babestu beharreko landako eremua osatzen duten natura balio bereziko gunek hartzen ditu.

2. Hona hemen horien zerrenda:

a.- J.11.01, Kantauri/Toloño mendilerroa interes komunitarioko lekua.

b.- J.11.02, Kripango iparraldeko abariztia.

b.- J.11.03, Kripango hegoaldeko abariztia.

3.1.3. kapitulua. Babes araubidea.

3.1.3.1. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko eta interes arkeologikoko ondarea osatzen duten ondasunen deskribapen fitxak.

1.- Hirigintzako Arau hauen eranskinean jaso dira babestutako ondasun bakoitzaren fitxa bana; bertan, honako datu hauek jaso dira: ondasunaren izena, kokapena (grafikoa, postala eta katastrala), deskribapena, arkitekturako ondasunen kasuan fatxada edo elementu garrantzitsuenetarikoen argazkiak, baimendutako eraikuntza esku-hartzeak eta, kasuan kasu, babesteko arau bereziak.

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

1.- Interes historikoa eta arkitektonikoa daukaten ondasunak babesteko araubidea fitxa bakoitzean jasotzen dena da.

2.- Su relación es la siguiente: Molino de Kripa, ficha 14

Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados.

1.- En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico o, en atención a su especial valor, inventariables.

2.- Su relación es la siguiente: Iglesia de San Juan Bautista, ficha 4

Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal.

1.- Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados ni inventariados, su protección se considera de interés.

2.- Su relación es la siguiente:

a.- Fuente lavadero, plaza Barbacana 10; ficha 1.

b.- Iglesia de Santa María; ficha 2.

c.- Ayuntamiento; ficha 3.

d.- Ermita de San Martín, ficha 5.

e.- Casa plaza Barbacana 3; ficha 6.

f.- Casa San Martín 10; ficha 7.

g.- Ermita San Sebastián (cementerio); ficha 8.

h.- Casa plaza Barbacana 16; ficha 9.

i.- Casa San Juan 10; ficha 10.

j.- Casa San Martín 7; ficha 11.

k.- Casa Higuera 4; ficha 12.

l.- Puente Pila; ficha 15.

m.- Puente Kripa.

Artículo 3.1.2.4. Zonas de presunción arqueológica.

1.- Contiene este artículo el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2.- Su relación es la siguiente:

a.- ZA.1, Asentamiento Plano Quemado.

b.- ZA.2, Templo de San Justo y San Pastor.

c.- ZA.3, Poblado de Los Llanos.

d.- ZA.4, Covacho Peña Larga.

f.- ZA.5, Covacho Balanciego.

g.- ZA.6, Iglesia de San Juan Bautista.

h.- ZA.7, Iglesia de Santa María.

i.- ZA.8, Ermita de San Martín.

j.- ZA.9, Ermita de San Sebastián.

Artículo 3.1.2.5. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico.

1.- Comprende las áreas de especial valor natural que conforman la Zona rural J.11 De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable.

2.. Su relación es la siguiente:

a.- J.11.01, LIC de Sierra Cantabria/Toloño.

b.- J.11.02, Coscojar Norte de Kripa.

c.- J.11.03, Coscojar Sur de Kripa.

Capítulo 3.1.3. Régimen de protección.

Artículo 3.1.3.1. Fichas descriptivas de los bienes integrantes del Patrimonio de interés histórico y arquitectónico y de interés arqueológico.

1.- En el Anexo I a las presentes Normas Urbanísticas se incluyen las fichas individualizadas de cada bien protegido, en la que se describe su nombre, su localización (gráfica, postal y catastral), su descripción, las fotografías de sus fachadas o elementos más relevantes en el caso de los bienes arquitectónicos, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica.

Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del Patrimonio de interés histórico-arquitectónico.

1.- El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico es el recogido de modo individualizado en la ficha correspondiente.

3.1.3.3. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea.

1.- Presuntzio arkeologikoko eremuetan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), balizko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezartzen duena. Horren bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu beharko dute nahitaez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipatutako legean aurrez ikusten den prozesua bukatu ondoren, eta presuntzioko eremua ez bada eremu arkeologiko izendatzen, haren egoerari dagokionez instrumentu honetan ezartzen den hirigintzako arautegia aplikatuko da, organo eskudunak ezarri dituen arretekin.

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

1.- Eremu horietan, 1.6.1.2. artikuluan ezarritako araubidea aplikatuko da, J.11 zonei dagokiena, alegia, eta babes berezikoa da, lurzoru urbanizaezin gisa daukan balio naturala dela eta, eta horrek alor horretan aplikatzen den sektoreko arautegira joarazten du.

3.1.3.5. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa.

1.- Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta ez du planeamendu orokor honetako plan aldaketaren izaera izango, dagokion organo eskudunak arkitektura edo arkeologiako ondasunen bat inbentarioan sartzen duenean edo ingururen bat interes naturalistikokotzat jotzen duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta dagoeneko katalogoan edo inbentarioan sartuta edo deklaratu dauden ondasun eta inguruen araubidea aldatzen duenean. Babes araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

2.- Interes historiko eta arkitektonikoko eta udalaren intereseko ondareak aldatzeko instrumentu hau aldatu beharko da. Hala ere, 3.1.1.2. "Katalogatutako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren Formulazioa" artikuluan aipatzen den plana formulatu eta onesten baldin bada, katalogoa eta babes araubidea plana aldatuz aldatuko dira.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

1734

160/2013 FORU AGINDUA, martxoaren 21ekoa, behin betiko onartzen duena Erriberabeitiko udal planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko espedientea, I-02 eremuari (Pozoscuru) dagokiona.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Erriberabeitiko Udalak, 2012ko abenduaren 12ko bilkuran, hasierako onarpena eman zion udal planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko espedienteari, I-02 eremuari (Pozoscuru) dagokionari, bai eta hura jendaurrean jartzeari ere. Azken horretarako iragarkiak argitaratu ziren ALHAOn (149 zk.), 2012ko abenduaren 26an, El Correo egunkarian, 2012ko abenduaren 21ean eta udal iragarki taulan. Era berean, Rivabellosako Administrazio Batzarrari ere eman zitzaion horren berri.

Bigarrena.- Espedientea jendaurrean egon zen bitartean, ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, 2013ko urtarrilaren 29an behin-behineko onarpena eman zitzaion.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del Patrimonio de interés arqueológico.

1.- En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada Ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida en este Plan que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del Patrimonio de interés naturalístico.

1.- En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.6.1.2 correspondiente a las Zonas J.11, De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable, el cual, a su vez, remite a la normativa sectorial aplicable en la materia.

Artículo 3.1.3.5 Modificación del Catálogo, y del régimen de protección.

1.- El Catálogo será modificado automáticamente, sin que tenga el carácter de modificación de este Plan de planeamiento general, cuando el órgano competente correspondiente califique o inventarie algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable en los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

2.- La modificación de los bienes de interés histórico y arquitectónico de interés municipal requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 3.1.1.2 "Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado", la alteración del catálogo y el régimen de protección se llevará a cabo mediante la modificación del mismo.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

1734

ORDEN FORAL 160/2013, de 21 de marzo, aprobación definitiva del expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja, referente al ámbito I-02 "Pozoscuru".

ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento de Ribera Baja acordó, en sesión del día 12 de diciembre de 2012, aprobar inicialmente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, referente al ámbito I-02 "Pozoscuru", así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA nº 149, de 26 de diciembre de 2012, en el periódico "El Correo" de 21 de diciembre de 2012, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y notificación a la Junta Administrativa de Rivabellosa.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fue presentada alegación alguna, por lo que el Ayuntamiento procedió, en sesión del día 29 de enero de 2013, a aprobar provisionalmente el expediente.